



Commune de
SALLEBOEUF

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALLEBOEUF

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SALLEBOEUF

Résumé non-technique

Octobre 2023

BOISSY.
AVOCATS & ASSOCIÉS

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


GÉRÉA
ingénieurs écologues

Résumé non-technique de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sallebœuf

1. Objet de la modification n°2 du PLU de Sallebœuf

Pour tenir compte des observations du contrôle de légalité de l'État, le présent dossier de modification est motivé un objet principal :

- Compléter l'évaluation environnementale, notamment la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » qui a été insuffisamment traitée dans le PLU révisé.

2. Le cadre général

La commune de Sallebœuf, localisée à moins de 10 km à l'Est de Bordeaux et au cœur de l'Entre-deux-Mers, comptait 2 630 habitants en 2019 et possède un territoire de 1 480 hectares.

Elle est incluse dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Elle profite d'un relief vallonné et est bordée par deux éléments forts du socle physique que sont la vallée de la Laurence à l'Ouest et la vallée du Gestas à l'Est. Le réseau hydrographique communal est marqué par la présence du Gestas et ses affluents dont le ruisseau de Brochard, cours d'eau présentant des états écologiques dégradés.

La forêt, qui marque fortement le territoire communal avec près de 32% de sa superficie en 2020, et la viticulture (24% de la superficie communale en 2015), jouent un rôle majeur dans la constitution des paysages. Les vignes, bordées de prairies en deuxième couronne sont accompagnées de haies bocagères plus ou moins denses et continues. Les boisements de feuillus viennent quant à eux s'installer en ceinture sur les bas de coteaux où les pentes et les zones humides empêchent le travail du sol par la mécanisation.

L'urbanisation quant à elle prend la forme d'un bourg ancien dense implanté autour des axes routiers et de hameaux d'une dizaine de maisons disséminés sur le territoire communal.

La commune profite depuis plusieurs décennies du dynamisme de l'agglomération bordelaise : elle bénéficie d'une bonne desserte par la RD 936 et d'un accès proche à la RN 89. Cette situation conditionne une croissance démographique régulière et soutenue. Ainsi, depuis la fin des années 1960, la commune a vu sa population multipliée par plus de 3,4. Ce développement a toutefois tendance à se ralentir dans la dernière décennie.

3. Le contenu des évolutions apportées au PLU par la modification n°2

3.1.1. Les modifications des dispositions écrites du règlement

Dans le cadre de cette modification, il est apparu nécessaire d'adapter le règlement écrit de la zone 1AU au cas spécifique du site de Gesseaume dans l'optique d'une meilleure prise en compte des sensibilités environnementales existantes (zones humides).

Dans la mesure où le périmètre de la zone 1AU ne peut évoluer, il est proposé l'ajout d'une nouvelle prescription dans le règlement écrit visant à imposer l'implantation des constructions dans une zone strictement encadrée au sein de chaque parcelle pour laisser le reste de celle-ci totalement inconstructible.

Il s'agit de l'emploi d'une règle relativement classique de construction du bâti et des annexes (y compris piscines) dans **une bande d'implantation obligatoire d'une profondeur de 18 mètres à partir de l'alignement des voies** de desserte du futur lotissement ouvertes à la circulation générale.

Le reste de la parcelle, tout particulièrement au contact de la zone naturelle N, est affecté d'une inconstructibilité stricte (aucune construction possible y compris annexes et piscines).

3.1.2. Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme

3.1.2.1. La prise en compte d'arbres à Grand capricorne à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Différents arbres présentant des signes de présence du Grand capricorne, insecte saproxylophage protégé et d'intérêt communautaire ont été inventoriés dans le cadre de cette procédure au droit de deux zones AU.

En raison de ce qui précède, la municipalité décide pour les arbres à Grand capricorne, de créer une nouvelle prescription ponctuelle au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme qui sera mis en place afin de les préserver.

L'incidence de cette évolution est positive, ces arbres seront désormais reconnus et protégés par l'intermédiaire du document d'urbanisme en vigueur.

3.1.2.2. Modification de la zone 2AU Patenne

Tant sur le plan de zonage (zone 2AU) que dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) le périmètre de l'OAP « Patenne » tel qu'il est dessiné n'est plus conforme à la réalité du terrain car il ne tient pas compte des deux nouvelles constructions ni des dernières données relatives à l'évaluation environnementale.

Au regard des enjeux naturalistes mis en exergue au niveau de la zone 2AU Patenne (chauves-souris et arbres à Grand capricorne), il convient dans le cadre de la modification n°2 de proposer des mesures ERC (éviter – réduire et à défaut compenser) afin de répondre aux exigences de l'évaluation environnementale.

Lors de l'évaluation environnementale, des enjeux ont été identifiés sur la zone :

- Arbres à Grand capricorne, insecte protégé d'intérêt communautaire / Natura 2000
- Et dans la grange du bâti existant qui constitue un gîte avéré pour les chauves-souris

Pour les arbres à Grand capricorne, une prescription ponctuelle au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de les préserver sera mis en place comme expliqué ci-dessus.

La protection de la grange a quant à elle soulevé plusieurs questions dont la faisabilité de l'actuelle orientation d'aménagement en vigueur sur la zone. En effet, comme on peut le voir sur la photographie aérienne plus récente les deux maisons individuelles ont déjà remis en cause la faisabilité de l'OAP définie sur cette zone 2AU. **En raison de ce qui précède, la municipalité décide du retrait des deux maisons individuelles construites récemment du périmètre de la zone 2AU ainsi que la maison existante avec sa grange**, permettant ainsi de conserver le bâti existant et l'enjeu chauves-souris.

4. Evaluation des incidences potentielles de la modification n°2 sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire, ou à défaut compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'évaluation environnementale et la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLU a porté sur :

- Sur le réseau Natura 2000 et plus particulièrement la ZSC FR7200803 associée au « Réseau hydrographique du Gestas » ;
- Sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre ;
- Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Sur les habitats naturels, la faune et la flore ;
- Sur la Trame verte et bleue ;
- Sur la ressource en eau ;
- Sur les paysages ;
- Sur les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances ;
- Sur les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Et enfin sur les Projets d'Intérêt Général.

Les investigations naturalistes conduites dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Sallebœuf ont mis en exergue divers enjeux naturalistes qui n'avaient pas été pris en compte dans le cadre du dossier approuvé du PLU en vigueur. Afin de mettre correctement en œuvre la démarche ERC, diverses mesures sont ajoutées dans le cadre de cette procédure afin d'assurer une meilleure prise en compte de ces enjeux :

- **ajout de prescriptions ponctuelles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** au droit des arbres à Grand capricorne concernés (mesure d'évitement)
- **retrait de la maison existante avec sa grange constituant un gîte avéré à chauves-souris** au droit de la zone 2AU « Patenne » ;
- ajout d'une nouvelle prescription dans le règlement visant à imposer l'implantation des constructions au sein de la zone 1AU « Gesseaume » positionnée au sein d'une zone humide avérée dans une **bande strictement encadrée de 18 mètres à partir de l'alignement des voies.**

5. L'articulation avec les documents de rang supérieur

L'examen de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoit l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, traduit la compatibilité du projet de modification n°2 du PLU avec le **SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.**