



Commune de
SALLEBOEUF

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALLEBOEUF

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

*Réponses aux observations des Personnes Publiques
Associées*

Octobre 2023



Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées avant mise à l'enquête publique du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Sallebœuf a reçu un certain nombre d'avis qu'il convient de porter à la connaissance du public, tout en leur apportant les réponses nécessaires. Il s'agit des observations de :

- L'Unité Aménagement de Bordeaux de la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde** : courrier transmis à la Commune de Sallebœuf, le 25 septembre 2023.
- La **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** de Nouvelle-Aquitaine : avis émis le 31 août 2023.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations dans la colonne de gauche auxquelles répond la Commune de Sallebœuf dans la colonne de droite. Les réponses aux différents courriers ont été effectuées le 24 octobre 2023.

On doit souligner que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les différentes corrections actées par la Commune seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation.



OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>Les objectifs poursuivis entrent dans le cadre d'une procédure de modification.</p> <p>Cependant, le dossier reprend des éléments du projet de modification n°1 également en cours.</p> <p>Les éléments faisant référence à cette procédure doivent être retirés du dossier.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>La commune prend bonne note de cette remarque et procèdera au retrait de l'ensemble des mentions liées à la procédure de modification n°1 du PLU au sein de la notice de présentation du dossier approuvé.</p>
<p>Le dossier présente la traduction réglementaire de l'approfondissement de l'évaluation environnementale en zone AU. Celle-ci consiste en la protection d'arbres (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) abritant des espèces protégées, de marges de recul inconstructibles pour préserver la zone humide présente au sein de la zone 1AU Gesseume.</p> <p>Le dossier ne présente pas de carte à l'échelle de la commune des milieux bénéficiant d'une protection réglementaire (Natura 2000, ENS, ...) ni d'inventaire (ZNIEFF de type I et II). En outre, la cartographie des trames vertes et bleues et l'identification des sous-trames ne figure également pas dans le document. Ces informations auraient permis au public de prendre connaissance de l'enjeu environnemental local et de le resituer par rapport au projet communal.</p>	<p>Des ajouts relatifs à ce sujet seront opérés dans le chapitre 1 – partie 1 de la notice complémentaire au rapport de présentation dédié à la présentation du territoire conformément à la remarque émise.</p>
<p>Il existe une incohérence à clarifier concernant la profondeur de la bande de recul obligatoire de la zone 1AU au lieu-dit « Gesseume ». Il est indiqué 20 m dans la notice de présentation et 18 m dans le règlement écrit.</p>	<p>Cette incohérence sera rectifiée dans le dossier d'approbation. La profondeur de la bande de recul obligatoire est bien portée à 18 m conformément à ce qui est indiqué dans le règlement écrit.</p>
<p><u>Zone 1AU Gesseume :</u></p> <p>Les investigations menées sur le site ont révélé la présence d'une zone humide dont l'évitement partiel consiste en l'établissement d'une bande non constructible de 18 m en fond de parcelle. Un arbre abritant une espèce protégée bénéficie d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Il convient de rappeler le contexte très particulier dans lequel s'inscrit la zone 1AU « Gesseume », puisque des autorisations d'urbanisme ont été accordées concomitamment à la réalisation des investigations écologiques. Ainsi sa suppression (et la réduction des éventuelles incidences indirectes générées en aval du site) n'a pu être envisagée dans le cadre de cette procédure.</p>



OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REPOSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>Cependant la zone humide se prolonge au-delà de la zone 1AU, il aurait été utile d'étudier les effets de l'urbanisation sur cette zone.</p>	
<p><u>Les zones 2AU :</u></p> <p>Ces zones non constructibles devront être ouvertes à l'urbanisation au moyen d'une procédure de modification ou de révision</p> <p>a) <u>Patenne</u></p> <p>Cette zone de 1ha se localise au sein du tissu urbain en dehors des sites de protection environnementale et des secteurs identifiés de sensibilité environnementale.</p> <p>Le dossier prévoit la protection de trois arbres au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (présence du capricorne du chêne et de chiroptères). Le périmètre de la zone est également réduit en excluant les deux logements présents à l'Ouest qui sont reclassés en zone U. Ce nouveau périmètre exclus également de la zone 2AU une grange abritant des chiroptères. Il est à noter que cette construction ne bénéficie d'aucune protection.</p> <p>b) <u>Fourat</u></p> <p>Cette zone de 0,6 ha se localise à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en dehors des sites de protection environnementale et des secteurs identifiés de sensibilité environnementale.</p> <p>Les investigations n'ont pu être menées que partiellement car l'autorisation de pénétrer sur le site a été refusée par les propriétaires.</p> <p>Le dossier indique que l'OAP inhérente à cette zone est supprimée. Une procédure de modification ou révision sera menée pour ouvrir la zone à l'urbanisation. A cette occasion, les investigations environnementales sur site devront être effectuées pour intégrer la future procédure.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Au regard de la configuration de la zone et des objectifs de création de logements initialement portés sur cette zone 2AU (densité importante), le maintien du logement d'habitation auquel la grange est rattachée aurait nécessairement requis la démolition du bâtiment et donc du gîte à chauves-souris identifié. Cette bâtisse ne revêtant pas de caractère patrimonial particulier considérant ses caractéristiques architecturales, sa préservation au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme n'a pu être envisagée. En conséquence, la redéfinition du périmètre de la zone 2AU est apparue la mesure la plus appropriée au regard de la morphologie du site en vue de la préservation de la grange.</p> <p>La commune de Salleboeuf concourt pleinement à la remarque émise et procédera aux investigations environnementales requises au sein de ce site lorsque l'ouverture à l'urbanisation de ce dernier sera envisagée via l'engagement d'une procédure de modification ou révision du PLU.</p>



<i>OBSERVATIONS DE LA DDTM 33</i>	<i>REPOSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF</i>
<p><u>Les STECAL :</u></p> <p>Les STECAL n'ont pas fait l'objet d'une expertise sur site de la part du bureau d'étude mais d'une reprise bibliographique existante complétée par « un état initial plus fin » (p.60 de la notice de présentation). Les éventuelles fragilités environnementales n'ont donc pas pu être obligatoirement caractérisées. Ceci peut constituer une lacune dans le processus d'évaluation environnementale.</p>	<p>Il convient de rappeler que l'ensemble des STECAL délimités dans le PLU révisé approuvé sont déjà en grande partie urbanisés et très anthropisés (entretien régulier, classique de fond de jardin), ils sont déjà le siège d'une activité. C'est pourquoi, au regard de leur nature, ces sites n'ont pas fait l'objet de prospections naturalistes complémentaires dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU.</p>
<p>Le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Sallebœuf complète l'évaluation environnementale lancée dans la procédure de révision précédente. Cependant, celle-ci souffre encore de quelques lacunes notamment l'absence d'investigations sur site dans les STECAL.</p>	<p>La commune prend acte de cet avis et a apporté un ensemble de réponses dans le corps du présent tableau.</p>



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°2 du PLU</p> <p>1. Qualité générale du dossier</p> <p>Le dossier présenté comprend un rapport de présentation du projet de modification n°2 du PLU ainsi que les projets de modification du règlement écrit et graphique.</p> <p>Globalement, le dossier d'évaluation environnementale est incomplet en l'absence de présentation des solutions alternatives étudiées. Le questionnement itératif des choix d'aménagement par la présentation de solutions de substitution raisonnables au regard de critères environnementaux et permettant d'atteindre les objectifs du PLU est pourtant requis par le Code de l'environnement.</p> <p>La MRAe recommande de compléter le dossier par la présentation des solutions alternatives étudiées justifiant des choix retenus comme étant de moindre impact sur l'environnement au vu des éléments de connaissance apportés dans le dossier.</p>	<p>Il convient ici de rappeler le contexte très particulier dans lequel s'inscrit la modification n°2 du PLU de Salleboeuf, à savoir la reprise de l'évaluation environnementale de la révision générale d'un document d'urbanisme approuvée et applicable depuis mars 2020. En conséquence, depuis l'approbation du document, de nombreuses autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été accordées sur l'ensemble de la commune. L'état initial a donc largement évolué depuis l'approbation du document.</p> <p>Hormis la présentation des hypothèses qui avaient été étudiées au stade de la révision générale du document (disponibles au sein du chapitre 3.2 du chapitre dédié à l'évaluation environnementale de la notice de présentation de la modification n°2), il ne peut donc nécessairement pas être apporté de nouveaux éléments relatifs à d'éventuelles solutions alternatives au regard de la situation en présence.</p>
<p>Le résumé non technique ne reprend pas l'ensemble des éléments contenus dans le dossier et n'est pas illustré. La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à fournir au public une bonne information du projet, de ses effets sur l'environnement et de la démarche de réduction des impacts engagée par la collectivité.</p> <p>La MRAe recommande de compléter le résumé non technique pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier et de le positionner plutôt en tête de rapport pour améliorer son accessibilité.</p>	<p>La commune prend bonne note de cette recommandation et a procédé à la reprise du résumé non technique <u>qui est joint au dossier d'enquête publique à la suite de ce document.</u></p>



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>Plus spécifiquement, le rapport comporte de nombreux éléments relatifs à la modification n°1 du PLU, ce qui nuit à la compréhension des évolutions apportées au PLU par le présent projet de modification.</p> <p>La MRAe recommande de présenter uniquement les éléments relatifs au projet de modification n°2 du PLU sans référence à la modification n°1 afin de clarifier les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.</p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque et procédera au retrait de l'ensemble des mentions liées à la procédure de modification n°1 du PLU au sein de la notice de présentation du dossier approuvé.</p>
<p>Par ailleurs, alors que le règlement écrit de la zone 1AU « Gesseaume » prévoit une bande constructible de 18 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie, le rapport de présentation indique 20 mètres.</p> <p>La MRAe recommande de corriger le dossier en mettant en cohérence le rapport de présentation avec le règlement écrit du PLU.</p>	<p>Cette incohérence sera rectifiée dans le dossier d'approbation. La profondeur de la bande de recul obligatoire est bien portée à 18 mètres conformément à ce qui est indiqué dans le règlement écrit.</p>
<p>2. Qualité générale du dossier</p> <p>Le territoire communal est concerné par le site Natura 2000 du Réseau hydrographique du Gestas référencé FR7200803 au titre de la directive « Habitat, faune, flore ». Ce site vise la préservation du Vison d'Europe et de sept espèces patrimoniales de chauves-souris. Il abrite également des poissons relevant d'espèces protégées : Lamproie de Planer marine et la Lamproie fluviatile.</p> <p>Le dossier ne dresse aucun inventaire et ne présente aucune cartographie des sites relevant de mesures de protection réglementaire et d'inventaire en présence (Site Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), Espace naturel sensible (ENS), site inscrit, monument historique inscrit ou classé et espaces boisés classés du PLU).</p> <p>En outre, le dossier apporte des éléments très succincts sur les continuités écologiques du territoire communal. Aucune cartographie des continuités écologiques de la trame verte et bleue locale n'est fournie.</p>	<p>Des ajouts relatifs à ce sujet seront opérés dans le chapitre 1 – partie 1 de la notice complémentaire au rapport de présentation dédié à la présentation du territoire conformément à la remarque émise.</p> <p>Une carte de synthèse de la trame verte et bleue sur laquelle les périmètres de zones AU délimitées sont superposés sera également ajoutée au dossier d'approbation dans le cadre de l'analyse des incidences.</p>



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>La MRAe recommande de présenter dans le dossier de modification les éléments de connaissance des sites de protection réglementaire et d'inventaire ainsi que les continuités écologiques établies pour le territoire. Des cartes de synthèse de ces périmètres et de la trame verte et bleue communale comprenant une superposition des secteurs de projet sont attendues.</p>	
<p>Des investigations naturalistes ont été menées entre avril et août 2022. Les choix des périodes et des méthodes retenues pour réaliser ces investigations sont précisés dans le dossier. Les zones humides inventoriées ont fait l'objet d'une caractérisation en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement.</p> <p><u>La zone 1AU « Gesseaume » :</u></p> <p>La zone 1AU doit permettre l'achèvement de l'aménagement d'un lotissement actuellement classé en zone UC et 1AU, les voies de desserte ayant été réalisées. Elle est située en extension des tissus urbains et en limite de la zone naturelle N.</p> <p>Le site « Gesseaume » est occupé, à l'ouest par des prairies mésophiles ou fraîches enrichies, bordées de ronciers, au sud par une chênaie-charmaie et à l'est par un alignement de feuillus. Les investigations naturalistes ont permis de mettre en évidence la présence d'un arbre abritant le Grand Capricorne, espèce protégée d'intérêt communautaire et la présence d'une prairie pour la reproduction de la Cisticole des joncs, oiseau menacé et protégé. Le rapport fournit une carte des habitats identifiés.</p> <p>Une zone humide a été recensée sur l'ensemble de la zone 1AU. La MRAe relève toutefois que les inventaires de zones humides s'arrêtent aux limites de la zone 1AU. Elle recommande de caractériser les zones humides sur les espaces environnants afin de mettre en évidence l'ensemble de la zone humide et ses fonctionnalités.</p>	<p>Il convient de rappeler le contexte très particulier dans lequel s'inscrit la zone 1AU « Gesseaume », puisque des autorisations d'urbanisme ont été accordées concomitamment à la réalisation des investigations écologiques. Ainsi sa suppression au profit d'un classement en zone N (et la réduction des éventuelles incidences indirectes générées en aval du site) n'a pu être envisagée dans le cadre de cette procédure.</p>



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>Le secteur de projet constitue en outre une zone importante pour le recueil des eaux pluviales.</p> <p>Le secteur de projet prend place en dehors des périmètres de protections environnementales mais au sein du réservoir de biodiversité associé aux « prairies et autres espaces toujours en herbe » de la trame verte locale.</p> <p>Selon le dossier, le site présente un enjeu modéré en matière de sensibilités écologiques et l'évitement de la zone humide n'est pas envisageable au regard des autorisations d'urbanisme d'ores et déjà délivrées.</p> <p>L'évitement de la prairie à l'ouest n'est, en outre, pas abordé.</p> <p>Le projet de modification prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">• de maintenir la zone 1AU en limitant les constructions sur une bande constructible de 18 mètres de profondeur au droit des voiries déjà réalisées afin de « limiter les incidences sur la zone humide » ;• d'inscrire sur le règlement graphique la conservation de l'arbre à Grand Capricorne recensé. <p>La MRAe considère que les enjeux écologiques présents sur la zone 1AU (espèces protégées, zones humides, réservoir de biodiversité) sont significatifs et que, par conséquent, la démarche d'évitement n'a pas été menée à son terme. Les propositions de réduction des incidences sur l'environnement sont à noter par rapport à la situation en vigueur. Pour autant, le dossier minimise l'enjeu lié aux zones humides et les mesures de réduction conduisent nécessairement à la destruction de la zone humide et de la prairie identifiée. Les solutions alternatives ne sont en outre pas étudiées.</p> <p>La MRAe demande de réinterroger l'urbanisation du secteur « Gesseume » non encore aménagé en zone UC et 1AU, présentant des enjeux environnementaux significatifs, au profit d'un classement en zone naturelle N.</p>	



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p><u>La zone 2AU « Fourat »</u></p> <p>Le secteur de projet prend place dans le tissu urbain constitué au sud du centre-bourg de Sallebœuf. Selon le dossier, le secteur est situé en dehors des zonages de protection environnementale et des continuités écologiques identifiées.</p> <p>Les investigations naturalistes et les inventaires de zones humides n'ont pas pu être réalisés faute d'autorisation d'accès au site. Le rapport s'appuie toutefois sur une cartographie de pré-localisation des zones humides potentielles et d'observations depuis les limites parcellaires. Selon le dossier, le site ne présente aucun enjeu patrimonial concernant la faune, la flore, les habitats naturels ou les zones humides.</p> <p>La MRAe recommande de réaliser les investigations nécessaires sur ce secteur de projet avant toute ouverture à l'urbanisation afin de ne pas se retrouver dans la situation du secteur 1AU « Gesseume ».</p> <p>La mise en œuvre de la démarche d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement doit être menée à son terme, ce qui pourra éventuellement amener à reconsidérer l'urbanisation de cette zone.</p>	<p>La commune de Sallebœuf procèdera aux investigations environnementales requises au sein de ce site lorsque l'ouverture à l'urbanisation de ce dernier sera envisagée via l'engagement d'une procédure de modification ou révision du PLU. A cette occasion, la mise en œuvre d'une véritable démarche ERC pourra être réalisée.</p>
<p><u>Les STECAL :</u></p> <p>Les STECAL n'ont pas fait l'objet d'une expertise naturaliste, ni d'une caractérisation de la présence de zones humides. Les sensibilités environnementales n'ont ainsi pas pu être mieux identifiées. L'avis de la MRAe de 2019 sur le projet de PLU avait déjà relevé le manque d'analyse de l'impact potentiel des ouvertures à l'urbanisation sur les zones de chasse, de déplacements, de reproduction ou d'hivernage des chauves-souris.</p> <p>La MRAe recommande de réaliser les inventaires naturalistes afin de caractériser les sensibilités environnementales des sites d'implantation des STECAL. Il est attendu une évaluation précise des conséquences de leur développement sur la faune, la flore, les zones humides et sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue communale.</p>	<p>Il convient de rappeler que l'ensemble des STECAL délimités dans le PLU révisé approuvé sont déjà en grande partie urbanisés et très anthropisés (entretien régulier, classique de fond de jardin), ils sont déjà le siège d'une activité. C'est pourquoi, au regard de leur nature, ces sites n'ont pas fait l'objet de prospections naturalistes complémentaires dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU.</p>



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale</p> <p>Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Salleboeuf complète l'évaluation environnementale du PLU par la restitution d'inventaires naturalistes réalisés au droit des zones à urbaniser 1AU et d'urbanisation future 2AU et par la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).</p> <p>Le dossier permet d'appréhender les enjeux environnementaux des zones AU, en particulier du secteur « Gesseume » qui présente des enjeux écologiques majeurs liés à la présence d'une zone humide et d'une prairie et dont la MRAe considère qu'ils sont de nature à devoir réinterroger l'urbanisation prévue sur ce secteur. Le dossier doit être complété par une analyse spécifique des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en caractérisant leurs sensibilités environnementales et en évaluant les incidences potentielles de leur développement.</p> <p>L'évaluation environnementale de la modification n°2 doit être menée à son terme afin de mettre en œuvre de véritables mesures d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement, ce qui est susceptible de remettre en cause le choix de certains sites de projet.</p> <p>La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.</p>	<p>La commune prend acte de cet avis et a apporté un ensemble de réponses dans le corps du présent tableau.</p>