



Commune de
SALLEBOEUF

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALLEBOEUF

MODIFICATION N°1 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°1 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>Le dossier fait également mention d'une modification n°2 actuellement en cours afin de compléter l'évaluation environnementale du PLU. Les autres mentions faisant référence à cette procédure doivent être retirées afin de ne pas entraîner de confusion.</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°2 du PLU au sein de la notice de présentation du dossier approuvé.</p>
<p><u>Prise en compte du SAGE « Nappes profondes de la Gironde » et de la ressource en eau potable :</u></p> <p>Le dossier indique que le SIAEPA de Bonnetan a engagé des travaux de réfection du réseau d'adduction en eau potable en différentes tranches, dans plusieurs quartiers, dont les Moreaux, chemin de Meynard et chemin de la Gravette en 2021, le village des Pontons en 2020-2021, l'avenue du Périgord en 2022.</p> <p>Pour 2023, la réfection du réseau AEP sur toute la longueur du chemin de Labatut, l'impasse des Biveyes et l'allée de Curat est programmée.</p> <p>Depuis 2020, le dossier mentionne que le SIAEPA a renouvelé pour 536 000 € HT de réseau d'eau potable.</p> <p>Toutefois, le dossier n'indique pas les résultats chiffrés envisagés et obtenus par cette série de travaux notamment en ce qui concerne l'amélioration de la qualité du réseau. Cette donnée devra figurer dans le dossier avant son approbation d'autant plus que le rendement du réseau en 2021 n'est que de 69,5 %.</p> <p>Par ailleurs, la modification introduit un principe de conditionnement à l'ouverture des zones 2AU pour lesquelles il n'y a aucun projet à court terme.</p> <p>L'ouverture de ces zones est possible à condition de démontrer la suffisance de la ressource en eau. Cependant le dossier transmis ne comporte pas le règlement modifié ce qui ne permet pas de s'assurer que toutes les évolutions explicitées dans la notice de présentation soient effectivement intégrées dans le</p>	<p>La commune confirme l'exactitude des faits rappelés.</p> <p>L'actualisation de l'étude diagnostique du système d'alimentation en eau potable lancée par le SIAEPA de Bonnetan en 2022 est en cours de finalisation (validation envisagée mi-novembre 2023). Cette dernière, non disponible lors de l'arrêt du projet de modification n°1, vise à actualiser le schéma directeur en eau potable du Syndicat et s'inscrit pleinement dans la dynamique de recherche de solutions concrètes en matière d'amélioration de la qualité du réseau. Bien que tous les travaux déjà engagés depuis 3 ans ne se traduisent pas encore en résultats concrets, l'estimation financière envisagée par le SIAEPA dans le futur programme de travaux du schéma directeur est de l'ordre de 2 000 000 € par an. Une fois validée, une synthèse de l'étude, mettant en avant les résultats chiffrés attendus, sera intégrée au dossier.</p> <p>La notice complémentaire au rapport de présentation présente les évolutions apportées au règlement, tout particulièrement pour les zones 2AU. Celui-ci stipule bien que « leur urbanisation sera conditionnée par la démonstration de la suffisance de la ressource en eau potable ». Le dossier approuvé comportera bien toutes les pièces ayant fait l'objet d'une évolution.</p>



OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REPOSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>règlement. Le dossier approuvé de modification n°1 devra comporter le règlement (graphique et écrit) modifié.</p>	
<p><u>Prise en compte du risque inondation :</u></p> <p>Une partie de la zone UC au lieu-dit Patenne est reclassée en secteur UCi. En outre, des évolutions ont été apportées au règlement écrit du secteur UCi afin de mieux encadrer la constructibilité.</p> <p>En effet, les conditions de constructibilité liées à la prise en compte du risque inondation applicables pour les changements de destination ou d'extension de constructions existantes s'appliquent également aux constructions neuves. De plus, le secteur étant déjà largement urbanisé, les capacités d'accueil dans les sites concernés sont très limitées.</p>	<p>La commune rejoint pleinement cette analyse.</p>
<p><u>Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) – quartier du Pin :</u></p> <p>Il existe une inexactitude concernant la rectification pour erreur matérielle d'un EBC (p.91, 92 de la notice de présentation). La volonté est de revenir au zonage EBC de 2013 pour ce secteur. L'erreur matérielle est invoquée par le fait que le tracé de la zone n'a pas été repris alors qu'il était envisagé de le faire suite à la remarque acceptée par la commune après l'enquête publique. Le zonage modifié de l'EBC (doc2) ne correspond pas à ce qui est envisagé (doc1), ni au zonage EBC du PLU de 2013 (doc3).</p>	<p>Le dessin de l'EBC sera corrigé comme demandé, selon le dessin ci-dessous.</p> <p>(En bleu EBC de 2011 en vert l'EBC 2023)</p> 



OBSERVATIONS DE LA DDTM 33

Changement de destination de bâtiments en zone agricole :

Le dossier introduit la possibilité de changement de destination à trois nouveaux bâtiments en plus des quatre existants déjà dans le PLU. Il est à noter que pour pouvoir changer effectivement de destination, ces bâtiments feront l'objet d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

En ce qui concerne les bâtiments AP412 (bâtiment de stockage) et AL136 (remise), il s'agit de bâtiments qui relèvent des constructions ouvertes, très dégradées ne pouvant raisonnablement pas faire l'objet d'un changement de destination sans être reconstruites. Ces bâtiments devraient être déclassés.


REPOSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF

Dont acte.

La construction située sur la parcelle AP412 possède un véritable potentiel de réhabilitation au regard de sa configuration : raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité déjà existants, présence d'une mezzanine avec logement, isolation en plafond, cheminée ... Les photos complémentaires fournies ci-dessous permettent de visualiser l'intérieur du bâtiment existant et le fait qu'il ne s'agit pas d'une construction ouverte. Le propriétaire, menuisier, souhaite redonner le cachet d'antan à cette bâtisse.





OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
	 <p>A la lumière de ces éléments complémentaires, la commune maintient le bien-fondé de la demande de changement de destination AP412.</p> <p>Concernant la construction située sur la parcelle AL136 après vérification, elle ne possède pas un véritable potentiel de réhabilitation au regard de sa configuration. La municipalité a donc décidé de supprimer ce changement de destination.</p>
<p>Le dossier approuvé devra prendre en compte ces remarques. Il devra comporter le zonage et le règlement modifié.</p>	<p>Dont acte. Le zonage et le règlement modifié seront ajoutés au dossier approuvé.</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°1 du PLU</p> <p>1. Qualité générale du dossier</p> <p>Le dossier présenté comprend un rapport de présentation du projet de modification n°1 du PLU ainsi que les projets de modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement, de la liste des emplacements réservés et des bâtiments susceptibles de changer de destination.</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>
<p>2. Consommation d'espaces</p> <p>En réponse à la décision de soumission, le dossier précise que les possibilités de constructions supplémentaires générées par les évolutions apportées au PLU sont liées à l'ajout de trois changements de destination en zone agricole et naturelle ainsi qu'à l'évolution de l'emprise au sol des constructions en zone UD1 qui génère une constructibilité potentielle estimée à 2 345 m² supplémentaires.</p> <p>Le dossier montre ainsi que les évolutions apportées par la modification n°1 du PLU n'augmentent pas la capacité d'accueil du territoire ni la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>La commune prend acte et confirme les éléments rappelés.</p>



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>3. Incidences sur la ressource en eau</p> <p>La commune est située en zone de répartition des eaux (ZRE) : ces zones sont définies dans les secteurs où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. L'eau est donc un enjeu fort pour le territoire.</p> <p>La ressource en eau provient exclusivement d'eaux souterraines, dans des nappes déficitaires. Le dossier rappelle que les prélèvements dépassent de manière récurrente et conséquente les volumes autorisés sur le territoire de Salleboeuf et qu'il convient de stabiliser voire de baisser ces prélèvements. Les volumes autorisés ont été dépassés de près de 511 000 m³ en 2018.</p> <p>La MRAe recommande de rappeler les objectifs de développement fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur en termes d'accueil de population, de réalisation de logements et de développement économique et de compléter le dossier par une analyse du bilan de sa mise en œuvre au regard de la ressource en eau.</p> <p>Les indicateurs de suivi du PLU relatifs à la « gestion durable de la ressource en eau » devraient être mobilisés en ce sens.</p>	<p>En premier lieu, il convient de rappeler que la révision générale du PLU de Salleboeuf a été approuvée par délibération du conseil municipal le 2 mars 2020.</p> <p>Bien qu'à l'heure de la rédaction de ce mémoire, près de trois ans d'application du plan se soient écoulés (impliquant la délivrance de nombreuses autorisations d'urbanisme en lien avec les objectifs de développement fixés par le PADD), engager un tel bilan de mise en œuvre vis-à-vis de la ressource en eau potable à ce stade ne serait pas représentatif, considérant le temps de latence existant entre la fin de chaque année civile et la publication des données annuelles du Syndicat (RPQS 2022 voté seulement le 16 octobre 2023). Qui plus est, au regard de l'ensemble des travaux de réfection du réseau d'adduction en eau potable engagés par le SIAEPA sur le territoire communal, en particulier en 2023, les données chiffrées disponibles ne reflèteront pas la situation réellement en présence. La commune ne dispose donc pas suffisamment de recul à l'heure d'aujourd'hui pour engager ce travail précis.</p>
<p><u>En matière d'alimentation en eau potable</u></p> <p>La commune de Salleboeuf est alimentée en eau potable par le biais d'un captage au lieu-dit La Gravette prélevant l'eau de la nappe déficitaire de l'Eocène et alimentant des communes voisines. Ce captage est situé sur le territoire communal et fait l'objet d'un périmètre de protection immédiat protégé par un zonage naturel Ns.</p> <p>Le dossier présente les dispositions mises en œuvre sur le territoire devant contribuer à la préservation de la ressource en eau en compatibilité avec le SCoT et le SAGE Nappes profondes de la Gironde :</p> <p>Pour sécuriser l'alimentation en eau potable et réduire les prélèvements, la mise en service de ressources de substitution est prévue à l'horizon 2024 ainsi qu'un</p>	



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>projet de nouveau forage sur le secteur de Créon dans une nappe non-déficitaire permettant de laisser plus de marge sur la ressource du captage de La Gravette pour alimenter la commune de Salleboeuf.</p> <p>Dans son avis du 19 novembre 2019, la MRAe recommandait de préciser les programmes de travaux envisagés pour améliorer un réseau d'approvisionnement en eau potable dont le rendement se révèle insuffisant et en diminution, le rendement du réseau étant passé de 75,2 % en 2015 à 66,7 % en 2016. Le dossier indique un rendement de 69,5% en 2021.</p> <p>Des travaux de réfection du réseau d'adduction en eau potable ont été engagés sur certains secteurs entre 2020 et 2023 pour améliorer la performance des rendements.</p> <p>La MRAe recommande de préciser les objectifs chiffrés attendus en matière de réduction de la pression sur la ressource en eau via la mise en service de ressources de substitution, du nouveau forage et de la réalisation des travaux sur le réseau d'adduction en eau potable.</p>	<p>L'actualisation de l'étude diagnostique du système d'alimentation en eau potable lancée par le SIAEPA de Bonnetan en 2022 est en cours de finalisation (validation envisagée mi-novembre 2023). Cette dernière, non disponible lors de l'arrêt du projet de modification n°1, vise à actualiser le schéma directeur en eau potable du Syndicat et s'inscrit pleinement dans la dynamique de recherche de solutions concrètes en matière d'amélioration de la qualité du réseau. Bien que tous les travaux déjà engagés depuis 3 ans ne se traduisent pas encore en résultats concrets, l'estimation financière envisagée par le SIAEPA dans le futur programme de travaux du schéma directeur est de l'ordre de 2 000 000 € par an. Une fois validée, une synthèse de l'étude, mettant en avant les résultats chiffrés attendus, sera intégrée au dossier.</p>
<p>Selon le dossier, la consommation d'eau potable potentiellement induite par le PLU, en prenant en compte les évolutions apportées par la modification n°1, sera très limitée. Pour cela, le dossier tient compte des changements de destination et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « Gesseume » permettant la construction de neuf logements supplémentaires. Toutefois le dossier ne fournit pas d'évaluation des consommations d'eau potentiellement induites par les constructions permises en zones urbaines et par les STECAL.</p> <p>Le projet de modification n°1 prévoit de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU à la mise en œuvre d'une procédure de modification et à la démonstration de la suffisance de la ressource en eau potable disponible. Des mesures réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales sont par ailleurs prévues dans le PLU de Salleboeuf en matière d'économie d'eau et auraient pu être détaillées dans le dossier.</p>	<p>Il convient de rappeler que le projet de modification n°1 du PLU n'introduit aucun nouveau STECAL, se limite <i>in fine</i> à deux nouveaux changements de destination, et ne fait pas évoluer de façon substantielle les possibilités de constructions au sein des zones urbaines ou à urbaniser délimitées dans le PLU révisé approuvé. L'évolution de la consommation est donc estimée marginale, c'est pourquoi ces évaluations ne sont pas mentionnées.</p> <p>Les évolutions introduites par la procédure de modification s'inscrivent pleinement dans le cadre des grandes orientations du PADD du PLU en vigueur approuvé et ne remettent pas en cause les objectifs visés par ce dernier. Ainsi, la consommation d'eau potable potentiellement induite par l'approbation de la modification n°1 du PLU est bien liée à l'ajout de changements de destination et à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « Gesseume ».</p>



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins supplémentaires liés à la capacité de densification des zones urbaines et aux projets d'extension des activités dans les STECAL afin de pouvoir affirmer que le PLU n'aura pas d'incidence significative sur la ressource en eau.</p>	
<p><u>En matière d'assainissement des eaux usées</u></p> <p>L'évaluation des enjeux en matière d'assainissement autonome figure parmi les lacunes identifiées par la MRAe dans son avis du 19 novembre 2019. Les trois bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole A et en zone naturelle N relèvent de l'assainissement autonome. Le dossier évoque un sol peu perméable et des dispositifs d'assainissement individuel qui devront être adaptés aux sols en présence. Il ne fournit pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à l'appui, ni ne présente de diagnostic sur la conformité des installations d'assainissement individuel sur la commune. Le dossier ne montre pas ainsi l'absence de risques de pollutions en cas de dysfonctionnement des dispositifs résultant de choix de développement inappropriés.</p> <p>La MRAe recommande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome pour permettre de ne retenir, parmi les bâtiments susceptibles de changer de destination, que ceux dont les sols et exutoires sont aptes à recevoir un système d'assainissement autonome.</p>	<p>Il convient de rappeler que le changement de destination ne devient effectif qu'au stade projet et après passage en CDPENAF. Il permet de préserver/optimiser/mettre en valeur des bâtiments existants et n'entraîne aucune diminution des espaces naturels, agricoles et forestiers. Au stade du permis de construire, la question de l'assainissement individuel est à prendre en compte, comme pour une construction neuve, le rôle du SPANC donnant son avis sur la filière proposée étant primordial à ce stade, son avis pouvant être un motif de refus du permis de construire.</p>
<p>4. Prise en compte du paysage et de la biodiversité</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>	



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<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 n'apporte que 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>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 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>La modification n°1 du PLU prévoit de supprimer l'obligation d'une distance minimale de retrait de 15 mètres par rapport aux EBC pour l'implantation des annexes dans toutes les zones et des bâtiments agricoles en zones agricole A et naturelle N. Le dossier n'apporte pas de justification sur ces modifications envisagées ni d'évaluation de leurs impacts sur la conservation des EBC. La décision de soumission à évaluation environnementale pointait pourtant une distance de retrait à envisager assurant la préservation du système racinaire des boisements et la croissance des plantations.</p> <p>La MRAe recommande de justifier la suppression des règles d'implantation des annexes et des bâtiments agricoles par rapport aux espaces boisés classés et d'analyser des incidences potentielles de ces modifications sur la préservation des EBC.</p>	<p>Si l'évolution de cette règle a bien été envisagée un moment lors des études, elle en a été en fin de compte retirée du dossier. Toutefois, page 16 de la notice, dans le résumé des évolutions envisagées, celle-ci a été conservée par erreur, ce qui a pu conduire à cette confusion.</p>
<p>Concernant les changements de destination, le dossier précise que le choix des constructions retenues repose sur une volonté de valoriser l'usage du bâti et de ses abords présentant une qualité architecturale, patrimoniale et paysagère</p>	

AVIS DE LA MRAe

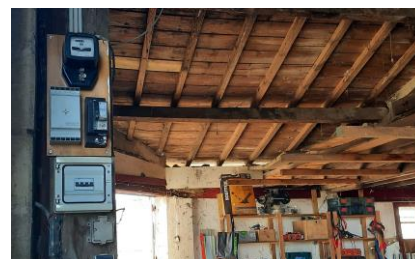
marquant l'identité du territoire. Pourtant, selon le dossier, les trois bâtiments susceptibles de changer de destination recensée ne présentent pas d'intérêt architectural ou paysager.

En outre, le changement de destination du bâtiment recensé au lieu-dit Curat permettrait la poursuite de l'urbanisation d'un hameau isolé sur le territoire communal. Les bâtiments aux lieux-dits Le Monteil et Le Pavillon correspondent à des constructions isolées. Le dossier ne montre pas ainsi que le projet de modification s'inscrit dans une logique de réduction de l'étalement urbain sur la commune.

La MRAe recommande de réinterroger le choix des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination dans un objectif de réduction de l'étalement urbain et au regard de l'ensemble des critères environnementaux retenus et rappelés dans le présent avis.

REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF

La construction située sur la **parcelle AP412** possède un véritable potentiel de réhabilitation au regard de sa configuration. Le propriétaire, menuisier, souhaite redonner le cachet d'antan à cette bâtisse.



Il convient de rappeler qu'il s'agit de bâtiments déjà existants positionnés au sein de secteurs d'ores et déjà desservis par les réseaux et construits. Leur identification n'entraîne aucune diminution des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune maintient le bien-fondé de cette demande de changement de destination.

Concernant la construction située sur la **parcelle AL136** après vérification, elle ne possède pas un véritable potentiel de réhabilitation au regard de sa configuration. **La municipalité a donc décidé de supprimer ce changement de destination.**



AVIS DE LA MRAe


REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF



Le projet de modification n°1 du PLU envisage par ailleurs l'inscription de cinq nouveaux arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces arbres font utilement l'objet d'une description et d'un repérage cartographique, ce qui renforce la protection mise en œuvre.

Le projet prévoit par ailleurs le reclassement en secteur UY1 à créer de la zone UY à vocation d'activités économiques au lieu-dit « Les Sept Frères » afin d'y permettre la poursuite de l'activité existante de dépôt et de stockage de ferrailles et de matériaux de démolition.

La commune prend acte de cet avis et confirme les éléments rappelés.

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
<p>Afin d'améliorer l'insertion paysagère de cette activité le long de la RD 936, la modification n°1 a également recours à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme par l'inscription sur le règlement graphique d'une bande tampon végétalisée de 7 à 8 mètres de large sur une longueur d'une centaine de mètres. La MRAe souligne l'intérêt de cette mesure permettant de réduire l'impact de cette activité sur le paysage.</p>	
<p>5. Prise en compte des risques et des nuisances</p> <p>Le PLU en vigueur a classé en zone urbaine UCi le secteur du lieu-dit de Pugelon exposé au risque d'inondation par débordement de l'Estey.</p> <p>La modification n°1 du PLU prévoit le reclassement en zone UCi des parcelles actuellement classées en zones UC et UB au niveau du secteur de Patenne bordant le ruisseau de l'Estey. En effet, le bassin d'étalement des eaux réalisé en 1999 et dimensionné pour des précipitations d'une période de retour de vingt ans, ne protège pas le secteur de Patenne en cas de crues plus importantes. La MRAe considère que cette mesure assure une meilleure prise en compte du risque inondation dans le PLU.</p> <p>En outre, la modification n°1 du PLU intègre dans le règlement écrit de la zone UCi des dispositions permettant de conditionner, selon le dossier, la constructibilité de la zone aux phénomènes d'inondation.</p> <p>Si le règlement de la zone UCi permet l'adaptation au risque d'inondation des constructions existantes, il autorise également les nouvelles constructions, ce qui est de nature à augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque. Le dossier précise que seuls des agrandissements très ponctuels et restreints pourraient être réalisés sur le secteur de Patenne limitant ainsi fortement les nouvelles constructions.</p> <p>Cependant, le dossier ne précise pas les possibilités offertes en construction neuve sur le secteur de Pugelon à l'instar de celui de Patenne.</p> <p>La MRAe recommande d'évaluer les incidences du projet de modification au regard de la capacité d'accueil en construction neuve de la zone UCi de Pugelon</p>	<p>Tout comme le secteur de Patenne, la zone UCi déjà existante dans le PLU en vigueur au niveau du secteur de Pugelon est d'ores et déjà largement urbanisé, les capacités d'accueil résiduelles sont très limitées, voire inexistantes au regard de sa configuration comme l'atteste l'extrait de photographie aérienne ci-contre.</p> <p>Ainsi, il n'y a pas lieu de réinterroger les dispositions réglementaires de la zone UCi.</p> 



AVIS DE LA MRAe	REPONSE DE LA COMMUNE DE SALLEBOEUF
et de réinterroger les dispositions réglementaires de la zone UCi en la matière, le cas échéant.	
<p>La modification du PLU prévoit de reclasser en secteur à créer UY1, dédié aux entreprises de dépôt et de stockage de ferrailles et de matériaux de démolition, la zone UY à vocation d'activités économiques au lieudit « Les sept frères ».</p> <p>Le projet de règlement de la zone UY1 précise que le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition est autorisé à condition « qu'ils soient compatibles avec l'habitat environnant, et que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ». Les incidences potentielles de l'activité autorisée dans la zone UY1 sur l'environnement doivent être évaluées au stade du projet de modification du PLU avec la mise en œuvre de mesures d'évitement ou de réduction des impacts potentiels en matière de pollution ou de nuisance.</p> <p>La MRAe recommande que le PLU garantisse l'adéquation de la future vocation de la zone UY1 avec les éventuelles nuisances et pollutions du site et mettre en œuvre une véritable démarche d'évitement réduction des impacts, le cas échéant.</p>	<p>Il convient de rappeler que le secteur UY1 est délimité au droit d'un site déjà aménagé, les entreprises de dépôt et de stockage de ferrailles et de matériaux de démolition sont déjà en activités.</p> <p>Ainsi, les actions possibles de la commune dans le cadre de la procédure de modification sont très limitées. La volonté ferme de la commune n'étant pas de permettre de constructibilité nouvelle sur le site, il a été décidé de maintenir pratiquement à l'identique l'emprise du zonage arrêté par le PLU en vigueur (tout en rectifiant toutefois le tracé de la zone de façon à totalement intégrer l'emprise d'un bâtiment existant positionné à cheval sur une parcelle). De plus, l'ajout d'une prescription au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme vise à améliorer l'intégration paysagère de l'entreprise.</p> <p>Ainsi, à la lumière de ces éléments, la commune a mis en place les dispositions réglementaires adaptées à la situation et pour lesquelles elle avait la possibilité d'agir afin de limiter les nuisances.</p>
<p>Par ailleurs, les trois bâtiments susceptibles de changer de destination ne sont pas couverts par la défense incendie, ce qui les rend vulnérables.</p> <p>La MRAe recommande de questionner le choix des bâtiments susceptibles de changer de destination au regard de leur situation, des dispositifs de défense incendie en place et de leurs incidences sur l'environnement.</p>	<p>Rappelons que, <i>in fine</i>, seuls deux bâtiments pourront changer de destination.</p> <p>Concernant la construction située au Monteil, on rappellera que, si aucune borne incendie n'est présente à proximité, la situation n'évoluera pas significativement à court terme dans la mesure où celui-ci est déjà occupé par une activité. A plus long terme, le réseau de poteaux incendie pourra être renforcé dans le secteur.</p> <p>Il en sera de même pour le bâtiment implanté à Curat.</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°1 du PLU de la commune de Salleboeuf a pour principaux objets de montrer la compatibilité du PLU avec le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise et le SAGE Nappes profondes de la Gironde en matière de préservation de la ressource en eau, d'ajouter trois bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination et de modifier le règlement écrit et graphique.</p> <p>L'analyse de l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins supplémentaires liés aux projets de développement communaux mériterait d'être poursuivie en intégrant les objectifs chiffrés attendus de réduction des prélèvements et une estimation des consommations potentielles générées par les nouvelles constructions en zone urbaine et par les STECAL.</p> <p>La MRAe estime que le choix des bâtiments susceptibles de changer de destination doit être réinterrogé au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement.</p> <p>Une évaluation environnementale du projet de suppression des règles de recul à 15 mètres des annexes et des bâtiments agricoles par rapport aux espaces boisés classés est à mener afin de s'assurer que la réduction des protections instaurées initialement vis à vis des EBC sera sans incidence significative sur leur préservation.</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>