

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°1 du plan  
local d'urbanisme (PLU) de la commune de Salleboeuf (Gironde)**

n°MRAe 2023ANA78

Dossier : PP-2023-14261

**Porteur du plan** : Commune de Salleboeuf

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 1<sup>er</sup> juin 2023

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 4 juillet 2023

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 31 août 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Patrice GUYOT.*

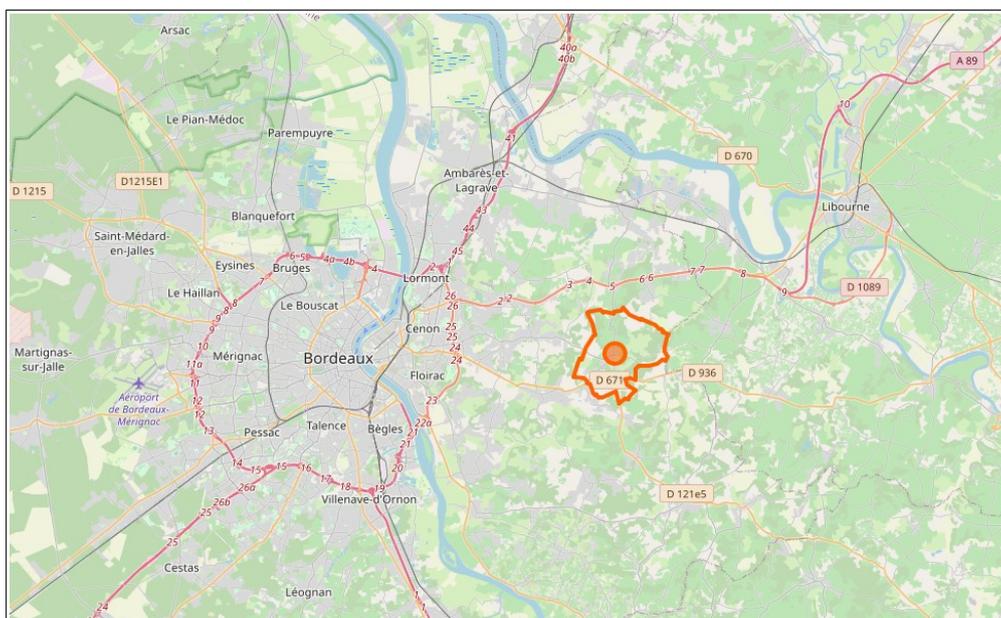
*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Salleboeuf, approuvé le 2 mars 2020 et ayant fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe en date du 19 novembre 2019.

La commune de Salleboeuf, située entre Bordeaux et Libourne dans le département de la Gironde, accueille 2 710 habitants en 2020 répartis sur un territoire de 1 480 hectares. Elle est membre de la communauté de communes des Coteaux Bordelais qui regroupe huit communes et 21 207 habitants.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.



Localisation de la commune de Salleboeuf  
(Source: OpenStreetMap)

Par décision<sup>2</sup> n°2022DKNA136 en date du 8 juillet 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a soumis le projet de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale.

Cette décision a relevé que le dossier de modification :

- n'apportait pas d'information sur le rendement du réseau d'adduction d'eau potable actuel et ne démontrait pas la compatibilité du PLU en la matière avec le SCoT et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde ;
- ne permettait pas de garantir que les dispositions de la zone UCi en matière de maîtrise du risque inondation étaient suffisantes ;
- ne précisait pas les critères ayant permis de justifier le changement de destination de quatre nouveaux bâtiments anciennement liés à des activités agricoles et n'apportait pas d'information quant à l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement autonome pour ces bâtiments ;
- n'évaluait pas les incidences sur l'environnement de la création de la zone UY1 permettant le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition et ne précisait pas les mesures envisagées pour éviter ou réduire les impacts en matière de pollution et de dégradation des paysages ;
- n'évaluait pas l'impact sur la conservation des espaces boisés classés (EBC) du projet de suppression de la règle d'implantation des annexes et des bâtiments agricoles à une distance de 15 mètres par rapport à un EBC ;
- ne démontrait pas que les évolutions apportées n'augmentaient pas la capacité d'accueil du territoire ni la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En parallèle, une modification n°2 est en cours principalement afin de compléter l'évaluation environnementale du PLU par la restitution d'inventaires naturalistes réalisés au droit de la zone à urbaniser 1AU "Gesseaume" et de deux zones d'urbanisation future 2AU "Fourat" et "Patenne" ainsi que par la mise

1 Avis de la MRAe 2019ANA253 du 19 novembre 2019 consultable à l'adresse suivante :

[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8872\\_plu\\_salleboeuf\\_ae.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8872_plu_salleboeuf_ae.pdf)

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2022\\_12685\\_m\\_plu\\_salleboeuf\\_33\\_d\\_vmee\\_rv.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2022_12685_m_plu_salleboeuf_33_d_vmee_rv.pdf)

en oeuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC). Elle fait également l'objet d'une évaluation environnementale qui donnera lieu à un avis de la MRAe.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

## II. Objet de la modification n°1

Le projet de modification n°1 du PLU de Salleboeuf porte sur les objets principaux suivants :

- justifier dans le rapport de présentation la compatibilité du PLU avec le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise déclinant des objectifs du SAGE Nappes profondes de la Gironde pour répondre en particulier aux enjeux identifiés en matière d'alimentation en eau potable ;
- modifier les règles de la zone urbaine UCi et classer en zone UCi le secteur au lieu-dit Patenne actuellement classé en zone UB et UC pour tenir compte du risque d'inondation ;
- ajouter cinq nouveaux arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- permettre à trois bâtiments supplémentaires de changer de destination en zone agricole A et naturelle N portant leur nombre à sept sur le territoire communal ;
- 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 lieu-dit « Les sept frères » ;
- préciser et compléter le règlement écrit ;
- modifier et supprimer des emplacements réservés ;
- compléter les servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU ;
- corriger des erreurs matérielles.

Le projet de modification n°1 concerne le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et graphique et les annexes du PLU.

Par rapport aux objets du dossier de modification n°1 du PLU ayant justifié la soumission à la réalisation d'une évaluation environnementale, la MRAe note que le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination passe de quatre à trois sans justification.

## III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°1 du PLU

### 1 Qualité générale du dossier

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.

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.

**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.**

### 2 Consommation d'espaces

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 m<sup>2</sup> supplémentaires.

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.

### 3 Incidences sur la ressource en eau

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.

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 m<sup>3</sup> en 2018.

**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 oeuvre au regard de la ressource en eau.**

Les indicateurs de suivi du PLU relatifs à la "*gestion durable de la ressource en eau*" devraient être mobilisés en ce sens.

#### En matière d'alimentation en eau potable

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.

Le dossier présente les dispositions mises en oeuvre 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 :

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 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.

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.

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.

**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.**

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 "Gesseaume" 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.

Le projet de modification n°1 prévoit de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU à la mise en oeuvre 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.

**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.**

#### En matière d'assainissement des eaux usées

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.

**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.**

#### **4 Prise en compte du paysage et de la biodiversité**

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.

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).

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.

**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.**

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.

**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.**

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 marquant l'identité du territoire. Pourtant, selon le dossier, les trois bâtiments susceptibles de changer de destination recensés 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.**

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 oeuvre.

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.

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.

#### **5 Prise en compte des risques et des nuisances**

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.

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.

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.

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. Cependant, le dossier ne précise pas les possibilités offertes en construction neuve sur le secteur de Pugelon à l'instar de celui de Patenne.

**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 et de réinterroger les dispositions réglementaires de la zone UCi en la matière, le cas échéant.**

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 lieu-dit « Les sept frères ».

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.

**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 mette en œuvre une véritable démarche d'évitement réduction des impacts, le cas échéant.**

Par ailleurs, les trois bâtiments susceptibles de changer de destination ne sont pas couverts par la défense incendie, ce qui les rend vulnérables.

**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.**

#### **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

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.

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.

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.

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.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 31 août 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

**Signé**

Patrice Guyot