

## II. CONCLUSIONS ET AVIS

## I. Conclusions du commissaire enquêteur.

### 1.1 Préambule.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 07 mai 2018 prescrivant la révision générale du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 01 avril 2019 débat du PADD et bilan de la concertation

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 juillet 2019 portant arrêt du projet de PLU

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine en date du 19 novembre 2019

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux n°E19000156 / 33 en date du 18 septembre 2019 désignant le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique

Vu l'arrêté n°14 de Monsieur le Maire de la commune de Salleboeuf prescrivant l'enquête publique  
Vu l'ensemble des textes visés par cette pièce

Vu en particulier l'article 8 de cet arrêté définissant les modalités de la publicité de l'enquête

Vu le rapport ci-joint rendant compte du déroulement de l'enquête et de l'examen des observations recueillies

Vu en particulier l'article 6 de cet arrêté précisant que le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui est intégrée dans le rapport de présentation. Les avis de l'Autorité environnementale de l'Etat sont joints au dossier d'enquête publique

Vu en particulier l'article 2 qui précise que, par la suite, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale du PLU

Après une étude approfondie du dossier et d'entretiens avec le demandeur pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête

Après avoir reçu en mairie, au cours de 4 permanences, le public concerné venu consulter le dossier et pour certaines personnes inscrire des observations

Après avoir reçu 33 observations

Après avoir, une fois les permanences terminées, communiqué au demandeur les différentes observations recueillies.

Compte tenu que la publicité a été respectée

Compte tenu que l'affichage a été maintenu tout au long de l'enquête

Compte tenu la durée de 36 jours consécutifs

Compte tenu que le dossier comprend : voir le présent rapport d'enquête Chapitre III Déroulement de l'enquête

Compte tenu que l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales

Compte tenu qu'au cours des 4 permanences, 44 personnes sont reçues

Compte tenu que 33 observations sont reçues

### 1.2 Projet soumis à l'enquête

#### Contexte.

Le PLU en vigueur n'a pas été amendé depuis sa création en 2011. Depuis cette date, la législation a fortement évoluée. La prise en compte du développement durable s'est largement déployée. Des documents supra-communaux ont été approuvés.

Sur la commune, la pression foncière est forte. La ressource en eau potable est déficitaire. Les milieux naturels sont d'intérêt.

#### Procédure.

Il s'agit de la première réflexion sur le devenir de la commune et les grandes orientations du développement communal.

#### Motifs de la révision.

Permettre le développement urbain de la commune.

Intégrer les évolutions réglementaires.

#### Objectifs de la révision.

Modifier le zonage au-lieu Gesseaume pour poursuivre l'opération initiée en 2011

Créer une zone artisanale à Plantey Sud

Actualiser le règlement

### Enjeux de la révision.

Rester une commune périurbaine pour maintenir la qualité de vie (déplacements doux et maintien d'un aspect paysager)

Respecter le ScoT (limiter l'urbanisation, utiliser l'environnement comme vecteur de développement (préserver le paysage, privilégier le bien-être des habitants, favoriser le développement économique)

### Projet.

Le développement durable s'exprime très fortement dans le PADD.

Il porte la volonté affirmée de pérenniser le caractère environnemental (au sens le plus large).

L'évolution doit permettre de répondre aux attentes en matière de logement et de vie économique.

Le public commente la constructibilité par le prisme d'une urbanisation nouvelle à destination d'habitat individuel (forme très consommatrice de surface sans offrir de coordination spatiale et paysagère).

### Dossier.

Le dossier ne répond pas pleinement aux exigences en terme de prise en compte des enjeux environnementaux (habitats et faune - flore associées, risques naturels).

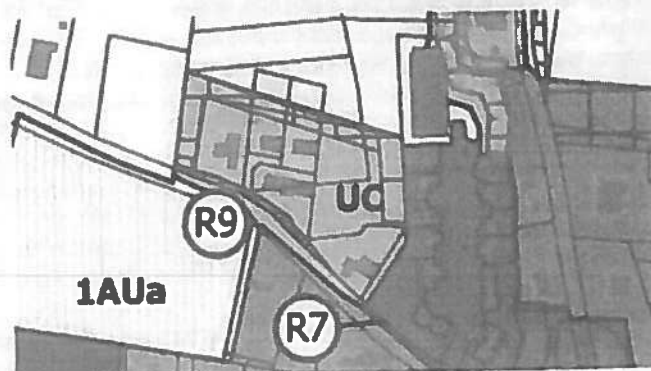
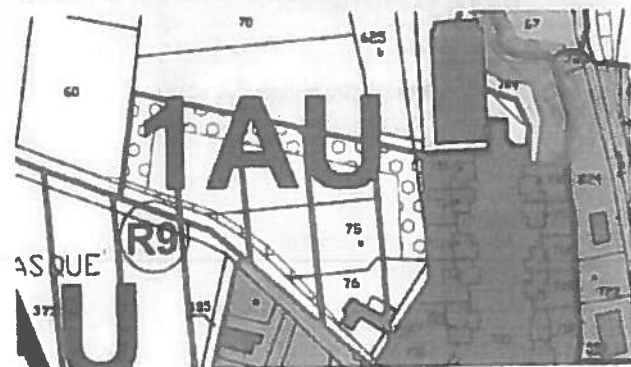
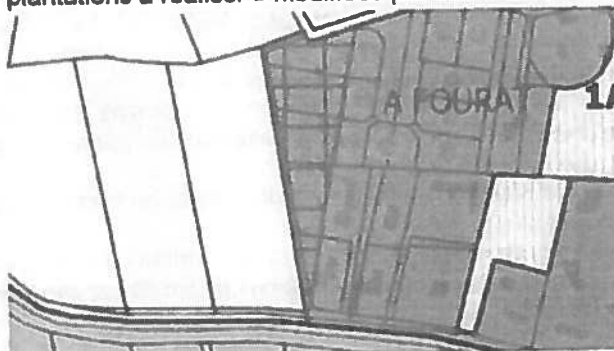
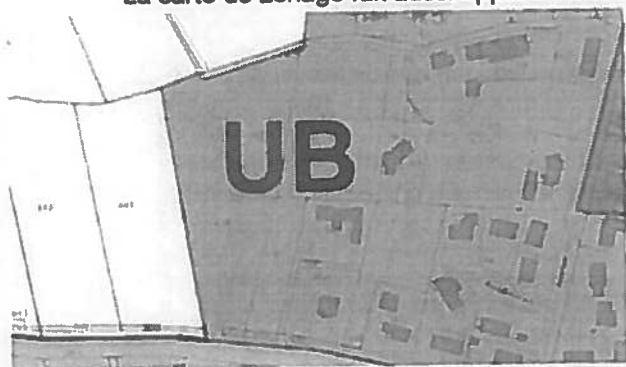
Il peut y avoir un déphasage entre PADD et pièces opposables. Le pas de temps servant au calcul du point mort est souligné par les PPA et/ou PPC comme inadapté pour respecter le taux de croissance démographique.

Une information complémentaire peut être utile dans les cas suivants.

EBC et leurs justifications dans le rapport de présentation.

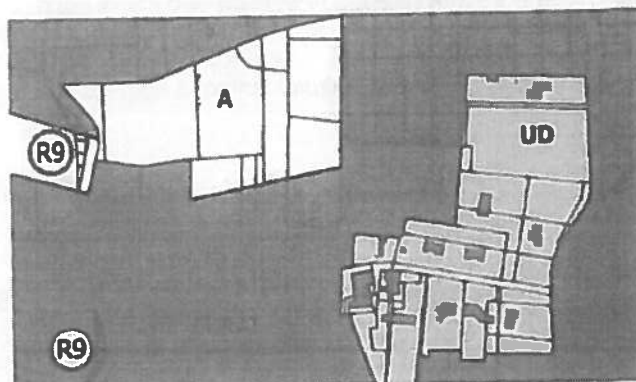
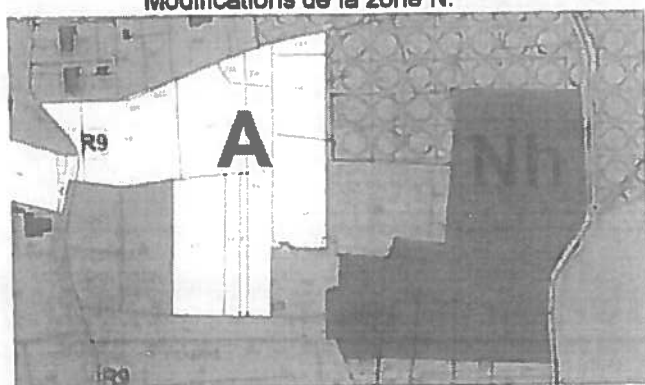
L'observation n°7 illustre cette problématique. Les PPA et/ou PPC identifient un secteur sur Vacquy.

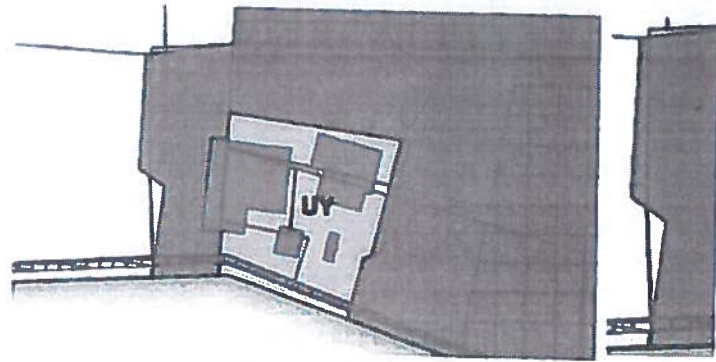
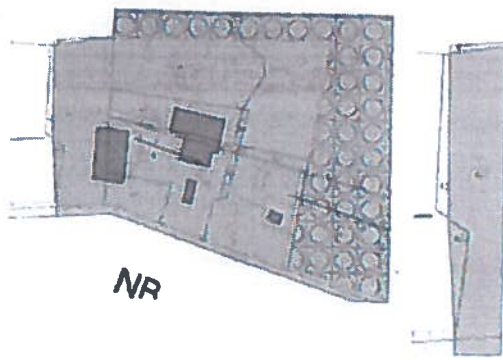
La carte de zonage fait aussi apparaître des « plantations à réaliser » modifiées par des « EBC »



Le rapport de présentation ne mentionne pas de tableau des surfaces EBC. Cette information peut permettre d'en améliorer la lisibilité / visibilité.

### Modifications de la zone N.





La légende de la carte de zonage. La numérotation des ER « équipements publics » commence au numéro 2.

En lien avec les observations n°2, 6, 8, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 31, 32, et 33) : les demandes peuvent constituer une « banque de données » à consulter lors d'un nouvel amendement du PLU.

Thèmes.

Le thème « enjeux environnementaux » est à améliorer de manière significative

Le thème « patrimoine bâti » mérite d'être plus développé

Le thème « habitat » est longuement commenté par les PPA et/ou PPC. La lecture du « Mémoire en réponse » laisse apparaître une modification significative du projet initial.

Le thème « économie » est particulièrement bien soutenu par le dossier.

→ Comme le montre le point 1.2 :

*Le dossier, à contrario du PADD, ne répond pas suffisamment aux objectifs fixés sur les thèmes « enjeux environnementaux » et « habitat ».*

### 1.3 Bilan de l'enquête

A l'issue de cette enquête, au regard du dossier, des avis des Personnes Publiques, des demandes des pétitionnaires et de la lecture du mémoire, un bilan peut être dressé.

Le contexte communal présente des particularités en terme de situation géographique et environnementale.

Le projet s'insère dans une réglementation plus stricte qu'auparavant.

La commune désire se développer sans pour autant dénaturer son caractère rural.

Le PADD exprime cette volonté.

La particularité de cette enquête résulte dans le fait que le déploiement du PADD ne se reflète pas pleinement dans l'ensemble des pièces du dossier.

S'en suivent des corrections, parfois importantes à apporter.

Les avis de plusieurs Personnes Publiques tendent à offrir des solutions techniques visant à améliorer la prise en compte de l'environnement au sens large (protection des milieux, prise en compte des risques, optimisation du potentiel constructible initial ...).

Ce ne sont pas les motifs de la révision (permettre le développement urbain de la commune et intégrer les évolutions réglementaires) ni ses objectifs (modifier le zonage au lieu Gesseaume pour poursuivre l'opération initiée en 2011, créer une zone artisanale à Plantey Sud et actualiser le règlement) qui sont en cause.

Les motifs de la révision sont courants. Les objectifs sont initiés depuis plusieurs années ou portés par le SCoT.

Les motifs et les objectifs ne présentent pas une ambition démesurée

Ces sont les enjeux de la révision (rester une commune périurbaine pour maintenir la qualité de vie et respecter le SCoT en limitant l'urbanisation, en utilisant l'environnement comme vecteur de développement) qui ne trouvent pas pleinement leur expression.

Une attention particulière doit être portée à la préservation de la ressource en eau potable, à la consommation d'espaces et aux risques naturels.

Le porteur de projet désire répondre efficacement à ces attentes.

## II. Avis du commissaire enquêteur.

L'enquête montre :

Le PLU n'a pas été amendé depuis sa création en 2011. Depuis cette date, la législation en matière de protection de l'environnement s'est fortement développée,  
La commune est l'objet d'une pression foncière,  
La révision du document constitue la première réflexion sur le devenir de la commune et les grandes orientations du développement communal.

Les motifs et objectifs énoncés dans le PADD ne semblent pas démesurés.  
Le projet apporte la démonstration de son utilité en matière économique.  
Le projet actualise le règlement.

Les enjeux environnementaux en termes de préservation de la ressource en eau potable, de consommation d'espaces et de risques naturels s'avèrent insuffisamment développés dans le dossier. Le porteur de projet désire sincèrement répondre à ces attentes. Pour ce faire, tous les points soulevés par les Personnes Publiques sont traités.

Afin de préserver la ressource en eau potable, le porteur de projet annonce des mesures compatibles avec le dossier présenté au public. Il en va de même concernant les risques naturels et la rédaction d'un paragraphe spécifique concernant l'évaluation des incidences Natura 2000.

Concernant la consommation des espaces.

Le porteur de projet démontre sa volonté de respecter son PADD.

Sur les Pontons, les Faures et de la Rouille : la zone UD est modifiée en UD1.

Le règlement écrit présenté à l'enquête ne mentionne pas la zone UD1. Il est impossible pour le public d'apprécier la portée de cette modification.

Je sous signée Christina RONDEAU, commissaire enquêteur, émet un avis favorable au projet de révision de la Commune de Salleboeuf.

Cet avis favorable s'accompagne de la réserve suivante : ne pas maintenir la zone UD1. Au motif suivant : cette création impacte la qualité des informations apportées au public lors de l'enquête.

Fait à Saint Pey de Castets, le mardi 11 février 2020.

