

**Département de la GIRONDE**  
**Commune de SALLEBOEUF**



*Commune de*  
**SALLEBOEUF**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**du 13 novembre au 13 décembre 2023**

**Concernant les projets de modification n° 1 et 2 du PLU**



**CONCLUSIONS et AVIS**

Commissaire enquêteur : Lawrence Bulgheresi-Descuilhes

# 1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1- LA COMMUNE

La commune de Sallebœuf est une commune rurale située à environ 25 kilomètres à l'ouest de Bordeaux. Cette commune comptant 2700 habitants en 2020 couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise, fait partie du S.I.A.E.P.A (Syndicat Intercom Adduction Eau Potable Assainissement de Bonnetan).

## 2- L'OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public sur le projet de deux modifications du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SALLEBŒUF.

Les deux modifications du PLU ont été décidées par des délibérations du Conseil municipal en date du 11 septembre 2023 :

- D2023\_071 Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de modification n°1 du PLU de Sallebœuf adoptée à la majorité absolue des suffrages exprimés,
- D2023\_072 - Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de modification n°2 du PLU de Sallebœuf adoptée à la majorité absolue des suffrages exprimés.

Le territoire communal est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 mars 2020. Le PADD ayant été approuvé le 2 avril 2019.

Les projets portent :

### 2.1 Modification n°1

Le dossier de modification n°1 est motivé, par plusieurs objets :

- argumenter la compatibilité du PLU avec le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise dans le rapport de présentation au regard de la déclinaison du SAGE nappes profondes pour répondre aux observations de l'État qui rappelle que la ressource en eau potable est actuellement déficitaire, et conditionner l'ouverture des zones à urbaniser au respect des enjeux identifiés en matière d'alimentation en eau potable et tenir compte des remarques du contrôle de légalité,
- faire évoluer le document au regard des deux années de mise en application du document qui ont mis en lumière certaines difficultés d'application. Selon les zones et il ne s'agit pas d'une liste exhaustive mais d'exemples : *implantation des annexes par rapport aux voies et emprises, préciser la nature des constructions à usage de stationnement interdites, hauteur des clôtures en limites, aires de stationnement extérieures, en zone UC, augmenter l'emprise au sol admise en la passant de 10% à 15%, remplacer le terme " parcelle " par " terrain d'assiette ", renforcer la maîtrise de l'aspect extérieur des constructions en interdisant les matériaux de récupération, intégrer les dispositions écrites du nouveau secteur UY1 autorisant le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition afin de permettre la poursuite des entreprises existantes,*
- ajouter 3 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination,
- rectifier certaines pièces graphiques du PLU pour corriger des erreurs matérielles et recenser les arbres remarquables,
- préciser et compléter le règlement écrit et ajouter certaines servitudes ayant été omises dans les annexes du PLU.

### 2.2 Modification n°2

Le dossier de modification n°2 est motivé par les observations du contrôle de légalité, et a pour objectif de compléter l'évaluation environnementale, notamment la séquence « Éviter, Réduire, Compenser »

qui a été insuffisamment traitée dans le PLU révisé.

### **3- CADRE JURIDIQUE**

L'autorité organisatrice est la commune de Sallebœuf.

Les deux modifications envisagées par la commune sont soumises à une enquête publique dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-23 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure a été lancée par Madame le Maire sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur. Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné comme commissaire enquêteur, Monsieur Francis Clerguerou comme suppléant, par décision N° E23000102/33 du 18 septembre 2023. Madame le Maire a pris l'arrêté prescrivant l'enquête publique le 23 octobre 2023.

### **4- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

La consultation s'est déroulée sans aucun incident sur une période de 31 jours, aux heures d'ouverture de la mairie, conformément à l'arrêté du 23 octobre 2023. Les permanences ont eu lieu les lundi 13 novembre de 14h30 à 17h30, mercredi 22 novembre de 14h à 17 h, jeudi 30 novembre de 9h15 à 12h15 et lundi 13 décembre de 14h à 17h.

#### **4-1 Information du public**

Les mesures de publicité et d'affichage ont été réalisées dans les conditions décrites dans le rapport à travers :

- un affichage de l'avis d'enquête à la Mairie, un encart dans le bulletin municipal et sur le site internet de la ville ainsi qu'une information sur le Facebook de la commune,
- sa diffusion par l'intermédiaire de deux quotidiens régionaux 15 jours avant l'enquête et dans les 8 jours après le début.

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier sur place, également disponible et téléchargeable en version numérique sur le site de la commune et adresser ses observations par voie postale au commissaire-enquêteur, ou les transmettre par voie électronique à l'adresse suivante [urbanisme@Sallebœuf.fr](mailto:urbanisme@Sallebœuf.fr), avec mention dans l'objet du mail "Enquête publique modifications n°1 et 2 du PLU Sallebœuf".

Le registre d'enquête paraphé a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et clos par mes soins à l'issue de l'enquête.

#### **4-2 Dossier d'enquête**

Le commissaire enquêteur considère que la composition du dossier réalisé par Boissy Avocats et Associés, UA64 Paris Boissy et GERE A soumis à l'enquête était conforme aux dispositions réglementaires en la matière et dans l'ensemble d'une lecture aisée.

#### **4-3 Examen conjoint**

Ce dernier s'est déroulé en trois temps : une réunion d'organisation avec Madame le Maire le 2 octobre 2023 qui a permis de faire un premier point concernant les deux modifications, d'arrêter les dates et heures des permanences ainsi que les modalités pratiques, de convenir des plans à afficher dans la salle abritant les permanences. Enfin le 17 octobre, nous avons fait une visite des lieux devant faire l'objet de modifications et principalement "les changements de destination". Enfin un dernier point a été fait le 13 novembre avant le début de l'enquête.

### **5- LES AVIS DE LA MRAE ET DE L'ÉTAT**

#### **5-1 La MRAe**

Dans un avis du 19 novembre 2019 la MRAe considérait que la prise en compte des enjeux environnementaux était insuffisante. Après examen au cas par cas, le 8 juillet 2022, la MRAe a soumis

le projet de modification n°1 à évaluation environnementale

### **5.1.1 Modification n°1**

Concernant la modification n°1 l'avis de la MRAe émis le 31 août 2023 recommande principalement :

- de préciser les objectifs chiffrés attendus en matière de réduction de la pression sur la ressource en eau et de compléter l'analyse de l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins supplémentaires et d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome pour permettre de ne retenir que les bâtiments dont les sols et exutoires sont aptes à recevoir un système d'assainissement autonome,
- de présenter dans le dossier de modification les éléments de connaissance des sites de protection réglementaire et d'inventaire ainsi que les continuités écologiques avec des cartes de synthèse de ces périmètres et de la trame verte et bleue comprenant une superposition des secteurs de projet,
- de justifier la suppression des règles d'implantation des annexes et des bâtiments agricoles par rapport aux espaces boisés classés et d'analyser les incidences potentielles de ces modifications sur la préservation des EBC,
- de se réinterroger sur le choix des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination dans un objectif de réduction de l'étalement urbain,
- 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,
- de garantir l'adéquation de la future vocation de la zone UY1 avec les éventuelles nuisances et pollutions du site et de mettre en œuvre une véritable démarche d'évitement/réduction des impacts.

### **5.1.2 Modification n°2**

Concernant la modification n°2, la MRAe a émis le 31 août 2023 un avis qui recommande :

- de compléter le dossier par la présentation des solutions alternatives étudiées justifiant des choix retenus, ainsi que le résumé non technique et de corriger le dossier en mettant en cohérence le rapport de présentation avec le règlement écrit,
- 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 ainsi que des cartes de synthèse,
- de caractériser les zones humides de la zone 1AU "Gesseaume" et de réinterroger l'urbanisation de ce secteur non encore aménagé présentant des enjeux environnementaux significatifs en zone UC et 1AU, au profit d'un classement en zone naturelle N,
- de réaliser les inventaires naturalistes afin de caractériser les sensibilités environnementales des sites d'implantation des STECAL. 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 est attendue.

## **5-2 Etat /DDTM**

### **5.2.1 Modification n°1**

Concernant la modification n°1 l'avis de la DDTM constate que les objectifs entrent dans le champ d'une modification mais regrette essentiellement :

- que le dossier n'indique pas les résultats chiffrés envisagés et obtenus par la série de travaux notamment en ce qui concerne l'amélioration de la qualité du réseau d'eau et précise que cette donnée devra figurer dans le dossier avant son approbation.

Et fait remarquer :

- une incohérence dans le dossier qui lui a été remis concernant un zonage EBC (chemin le Pin),
- que le dossier introduit la possibilité de changement de destination de trois nouveaux bâtiments et note que ces changements devront faire l'objet d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et que en ce qui concerne les bâtiments AP412 (bâtiment de stockage) et AL136 (remise), il s'agit de bâtiments qui révèlent des constructions ouvertes, très dégradées ne pouvant raisonnablement pas faire l'objet d'un changement de destination sans être reconstruites et que ces bâtiments devraient être déclassés.

En conclusion "le dossier approuvé devra prendre en compte ces remarques. Il devra comporter le zonage et le règlement modifié".

#### **5.2.1 Modification n°2**

Concernant la modification n°2 l'avis de la DDTM constate que les objectifs entrent dans le champ d'une modification mais regrette :

-une incohérence à clarifier concernant la profondeur de la bande de recul obligatoire de la zone 1AU au lieu-dit Gesseume et précise qu'il aurait été utile au titres zones humides d'étudier les effets de l'urbanisation sur cette zone.

En conclusion "le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Salleboeuf, 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".

### **6- ANALYSE DES OBSERVATIONS DE LA MRAE ET DE LA DDTM**

Les avis de la MRAe et des PPA ont fait l'objet de "Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées", de la part de la commune, en octobre 2023. Ce document contenant des engagements précis sur chaque questionnement de la MRAe et de la DDTM était joint aux dossiers consultables par le public. Dans ses réponses la commune s'engage et précise que "les différentes corrections actées par la commune seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation."

### **7- PARTICIPATION DU PUBLIC**

#### **7-1 Analyse quantitative**

17 visites, 19 observations accompagnées de courriers ou courriels agrafés sur le registre, dont 4 mails (1 mail avant l'ouverture de l'enquête enregistré sous le n° 1 et 3 en cours d'enquête) et 3 courriers déposés en mairie. A noter 3 demandes sont accompagnées de mémoires dont deux d'avocat.

#### **7-2 Analyse qualitative**

Les requêtes portent en majorité sur des demandes de changement de classements : de zone naturelle en zone constructible ou d'EBC en zone constructible, de zone agricole en zone constructible, ou encore des demandes de rétablissement de la constructibilité de parcelles devenues inconstructibles lors de la révision précédente du PLU, voire en 2011.

L'essentiel de ces demandes ne relève pas des deux présentes modifications du PLU. Cependant à l'inverse la demande de classement d'arbres remarquables est à prendre en compte.

Un procès-verbal de synthèse complété par une demande d'informations complémentaires de la part du commissaire enquêteur a été remis à Madame le Maire le 15 décembre 2023. Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 20 décembre.

## 2 - CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir,

- constaté la conformité des projets de modification par rapport aux textes les régissant et pris en compte les délibérations engageant les modifications n°1 et 2 du PLU de la commune de Salleboeuf, ainsi que l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique en date du 23 octobre 2023,
- vérifié le niveau d'information à destination du public,
- pris possession et connaissance du dossier d'enquête et vérifié sa complétude,
- rencontré Madame le Maire,
- assuré quatre permanences, et vérifié lors de chacune d'elle l'intégralité du dossier et l'affichage,
- permis au public d'obtenir toutes les précisions et explications complémentaires et de s'exprimer,
- remis à Madame le Maire le P-V de synthèse le 15 et reçu le 20 décembre son mémoire en réponse.

Mon avis se fonde sur les points suivants :

### 1. Sur la procédure adoptée

Après examen des documents, les deux modifications respectent les orientations définies dans le PADD et je note que la DDTM estime qu'il s'agit bien de modifications dans les deux cas.

### 2. Sur le déroulement de l'enquête publique

J'estime que les actions de communication envers le public, que j'ai pu constater, constituaient une réponse conforme au cadre légal et que, par leurs nombres et leurs horaires, les permanences arrêtées permettaient au public de me rencontrer sans aucune difficulté, que la publicité par affichage a été apposée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique, que la publicité dans les journaux a été effectuée conformément à la réglementation.

J'estime que les conditions matérielles offertes par la mairie étaient très satisfaisantes et permettaient un déroulement des permanences dans de bonnes conditions et que les dossiers et le registre papier relatifs à l'enquête publique ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la Mairie et que ce même dossier était consultable et téléchargeable en ligne. J'ai tenu, comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête 4 permanences en présentiel et aucun incident de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête n'a été relevé.

### 3. Sur les dossiers de modification du PLU

Je considère que la composition des dossiers soumis à l'enquête était globalement conforme aux dispositions réglementaires en la matière et je note que la **modification n°1** est cohérente avec le PADD et avec la volonté de la mairie d'amender le PLU en fonction du vécu mais que **reste en suspens le problème de l'alimentation en eau**. Quant aux changements de destinations après m'être déplacé j'estime que si "Curat" et "Monteil" peuvent justifier d'un changement de destination ce n'est pas le cas du "Pavillon". La commune dans ses réponses à la MRAe et à la DDTM caractérise ses engagements.

Je prends note que la **modification n°2** répond aux demandes d'études environnementales demandées par la Préfecture même s'il est dommage qu'il n'y ait eu de mise à jour des STECAL.

Les deux modifications ne remettent pas en cause le PLU actuel. Elles proposent une actualisation du point de vue réglementaire pour la modification N°1 et une actualisation environnementale pour la N°2.

Les deux projets de modification n° 1 et 2 sont bien de nature à favoriser le respect des engagements de la collectivité en faveur de la qualité de vie des habitants en respectant les équilibres urbains et le maintien de l'activité économique et les qualités environnementales.

### 4. Sur la participation du public

Au regard des demandes émises par le public, j'estime que les conditions de la consultation ont assuré une participation des habitants satisfaisante.

Quant aux observations en elles-mêmes, je note que la grande majorité ne relève pas des deux modifications présentées lors de cette enquête publique mais relèveraient d'une éventuelle révision. A noter que l'on peut considérer qu'aucune observation ne porte sur la modification n° 2.

#### **5. Sur l'avis de l'Autorité environnementale**

Je prends acte que la commune a pris en compte les recommandations émises par la MRAe dans ses deux avis et que deux mémoires en réponse en ce sens étaient joints au dossier.

#### **6. Sur l'avis des Personnalités Publiques Associées**

Je prends acte des réserves émises par la DDTM et en premier lieu concernant "les résultats chiffrés envisagés et obtenus par cette série de travaux notamment en ce qui concerne l'amélioration de la qualité du réseau précisant que **cette donnée devra figurer dans le dossier avant son approbation**" et que d'autres recommandations sont contenues dans cet avis et que la commune y répond dans les mémoires en réponse.

#### **7. Sur les observations formulées dans le procès-verbal de synthèse**

Je prends note des réponses de la commune dont il résulte que l'essentiel des observations et remarques du public ne relèvent pas des deux modifications projetées.

Je prends acte des réponses de la commune concernant :

- le classement des parcelles actuellement en zone A ou N en vue d'un classement en zone UY du PLU qui a fait l'objet de recours qui ont été rejetés par le juge administratif en date du 3 mars 2022, confirmé par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 25 mai 2023,
- le classement d'arbres remarquables supplémentaires qui sera effectué,
- la confirmation que le plan de la modification prévue de l'emprise de l' EBC, chemin le Pin, sera effective.

Au vu des résultats de l'enquête, l'analyse bilancielle me permet d'émettre l'avis avec réserves suivant :

### **AVIS FAVORABLE aux PROJETS de MODIFICATION N° 1 et 2 du PLU de la VILLE DE SALLEBŒUF avec la réserve suivante :**

La commune de Sallebœuf doit respecter tous ses engagements pris dans le document "Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées" d'octobre 2023 (y compris sur les résultats chiffrés en matière d'eau potable) et modifier les documents du PLU en ce sens tant pour la modification N°1 que pour la N°2. Etant précisé que "**les différentes corrections actées par la commune seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation**".

Par ailleurs je **recommande** d'inscrire dans les documents graphiques du règlement les arbres remarquables signalés.

Le 13 janvier 2024

Le commissaire enquêteur

L. Bulgheresi-Descuilhes

