



Commune de
SALLEBOEUF

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALLEBOEUF

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

Bilan de la concertation préalable

Septembre 2023

BOISSY.
AVOCATS & ASSOCIÉS

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


G É R É A
ingénieurs écologues

Par la délibération D2022-001 du 17/01/2022, la commune de Sallebœuf a engagé une modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Pour tenir compte des observations du contrôle de légalité, la modification n°2 du PLU de la commune de Sallebœuf, a pour objet principal :

- Compléter l'évaluation environnementale, notamment la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » qui a été insuffisamment traitée dans le PLU révisé.

Plus précisément, il s'agit de :

- Détailler la démonstration de la mise en œuvre de la séquence ERC lors des choix opérés dans le cadre de la délimitation des zones ouvertes à l'urbanisation dont la présentation de sites alternatifs étudiés ;
- Produire des inventaires naturalistes au droit des zones AU du document conformément à l'orientation B2 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification du plan, les habitants, associations locales et les autres personnes concernées sera organisées selon les modalités suivantes :

- Articles sur le bulletin municipal de la commune ;
- Mise à disposition d'un registre en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité de présenter des observations par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@salleboeuf.fr



La concertation a été mise en œuvre conformément aux modalités prévues dans la délibération de prescription.

Des informations relatives au lancement de la procédure ont été insérées dans le bulletin municipal (*Vivre à Sallebœuf : le magazine d'informations de Sallebœuf*) du mois :

- De novembre/décembre 2021 (voir page 11) ;
- De mai 2022 (voir page 12) ;
- De septembre/octobre 2022 (voir page 12).

Enfin, un registre a été mis en place en mairie durant toute la durée de la concertation, auquel pouvaient être annexés les courriels et les courriers postaux susceptibles d'être adressés à Madame le Maire en lien avec cette procédure.

A l'issue des études, il est possible de faire état de :

- Aucune contribution papier sur le registre disponible à la mairie de Sallebœuf.

- 2 contributions par mail ou courrier adresse à la mairie de Sallebœuf et au service urbanisme.

Les contributions formulées dans le cadre de la concertation consistent en :

- Une demande concernant la zone d'activité au lieu-dit « Les Sept Frères » ;
- Une demande de constructibilité.



Observations dans le cadre de la concertation préalable :

OBSERVATIONS ET DEMANDES EMISES		REPONSES DE LA COMMUNE
<p><u>Observation n°1</u></p> <p>Par : Monsieur Philippe LE JEUNE</p> <p>Adresse : /</p> <p>Déposée le 5 mai 2022 par mail adressé au service urbanisme</p>	<p>Demande de constructibilité pour la parcelle n°18.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas le contenu de la présente procédure.</p> <p>Celle évolution pourra éventuellement être examinée dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p>
<p><u>Observation n°2</u></p> <p>Par : Monsieur Alain JAUNATRE</p> <p>Adresse : 18, route de la Forêt 33370 Sallebœuf</p> <p>Déposée le 5 mai 2022 par mail adressé au service urbanisme</p>	<p><u>La zone d'activité au lieu-dit « Les Sept Frères »</u></p> <p>Demande de construction d'un mur antibruit autour de la zone UY afin de réduire les nuisances sonores générées par le traitement des ferrailles et déchets.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas le contenu de la présente procédure.</p> <p>On soulignera que la modification n°1 du PLU s'est employée, dans la mesure de ce qui lui permet le Code de l'urbanisme, à apporter des solutions à ce problème bien connu de la commune.</p>
	<p><u>La zone d'activité au lieu-dit « Les Sept Frères »</u></p> <p>Demande de retour à la nature de la zone N afin de réduire les émissions de poussières massives.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas le contenu de la présente procédure.</p> <p>On soulignera que la modification n°1 du PLU s'est employée, dans la mesure de ce qui lui permet le Code de l'urbanisme, à apporter des solutions à ce problème bien connu de la commune.</p>

L'analyse de ces observations a révélé qu'elles n'étaient pas en lien direct avec la modification n° 2.

La modification du PLU, consiste principalement à **répondre à la demande de Madame la Préfète de reprendre et compléter l'évaluation environnementale.**

Les observations des habitants étant hors du contenu de la procédure cela n'a donc pas permis d'approfondir le travail, ni de compléter le travail réalisé.

Les différentes demandes pourront tout de même faire l'objet d'une nouvelle procédure.



En conclusion, il peut être constaté que tous les moyens de concertation prévus dans la délibération n°**2022-001 du 17 janvier 2022** ont été mis en œuvre par la Commune.

Les dispositifs prévus pour assurer la communication auprès du public ont permis de diffuser efficacement les informations relatives à la modification du document d'urbanisme.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence de la procédure de modification.

Ces modalités ont également permis d'ajuster le document d'urbanisme suite à la prise en compte des avis et doléances des habitants.

Tel est le bilan qui peut être tiré de la concertation mise en œuvre durant toute la durée de l'élaboration du projet. **Il convient de dresser un bilan favorable de la concertation.**



Annexe 1 : Les différents articles dans la presse locale dans le cadre de la concertation

- Article paru dans la presse locale



ATTESTATION DE PARUTION

L'annonce ci-dessous sera publiée dans le département 33 - Gironde à paraître ce 1 avril 2022.

9330452
COMMUNE DE SALLEBOEUF
Prescription de la modification n°2
du plan local d'urbanisme de Salleboeuf.
Par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2022 la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme est prescrite.
Cette décision sera affichée en mairie pour une durée de 1 mois à compter du 28/03/2022.
Un registre d'observations sera mis à disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture.

ATTESTATION DE PARUTION
LA MAIRIE DE SALLEBOEUF

COURRIER FRANÇAIS
Rue du Docteur Jean Vincent BP 20238
33028 BORDEAUX Cedex

Extrait du bulletin municipal

Novembre / Décembre 2021



Enregistré dans ce PC

Commune de
SALLEBOEUF

VIVRE À
SALLEBOEUF

LE MAGAZINE D'INFORMATIONS DE SALLEBOEUF

NOV/DEC

N° 340



ÉDITORIAL DU MAIRE

Chères Salleboëvoises, chers Salleboëvois,
Les attributions d'un conseil municipal sont très larges car la loi le charge de régler les « affaires de la commune », qui se caractérisent principalement par le but d'intérêt public communal. À cet égard, la sécurité et le bien vivre-ensemble des habitants sont au cœur de nos préoccupations. Il nous faut être vigilants et joignables 7 jours sur 7, 24h sur 24h ; d'où les numéros de téléphone d'astreinte pour contacter le maire et les adjoints au maire à tout moment, communiqués aux services de l'ordre et aux pompiers. Malheureusement, nous avons dû contacter ces derniers pour des actes d'incivilités commis récemment sur notre commune. Suite à ces constats, la municipalité a œuvré de concert avec la brigade de gendarmerie de Tresses et le travail a porté ses fruits. De plus, selon les derniers chiffres, globalement sur une année glissante, les atteintes aux biens ont baissé de façon significative sur notre commune. Cependant, nous vous signalons un point d'attention sur le secteur, concernant les atteintes aux locaux d'activités professionnelles.

Par ailleurs, soucieux des problèmes rencontrés par certains parents en ce début d'année scolaire, concernant les transports régionaux sur les lignes 401, 407 et 4011, nous nous employons à soutenir les familles salleboëvoises auprès des services de la région Nouvelle-Aquitaine, pour bénéficier d'un service plus performant.

D'autre part, considérant que l'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune a mis en exergue certaines erreurs, inexactitudes ou omissions, après en avoir délibéré le conseil municipal a décidé à

l'unanimité de lancer la procédure de modification n°1 de notre PLU. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique. De plus, un registre est à votre disposition à l'accueil de la mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, si vous souhaitez présenter des observations. Vous pouvez également les porter à notre connaissance, en les adressant à urbanisme@salleboeuf.fr.

Enfin, pour répondre à la demande de Mme la Préfète qui préconise d'enrichir la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » incluse dans l'étude environnementale du PLU, il conviendra de prévoir une nouvelle procédure de type modification n°2 ou révision, ce qui permettra d'approfondir l'étude dès le printemps 2022, période la plus favorable pour des inventaires écologiques « quatre saisons » complets.

Nous espérons que c'est avec joie que vous avez retrouvé le chemin de la médiathèque relogée au « Refuge », et découvert avec plaisir les locaux temporairement dédiés à cet espace culturel. Nous sommes heureux de voir les animations reprendre du service, telles que les formations informatiques, Entre les lignes et Bobines et pelotés. Et quel plaisir de voir nos associations réinvestir les salles municipales pour proposer à la population des cours et manifestations sportives et récréatives ! La commission culture, quant à elle, vous propose de beaux spectacles.

Restant à votre écoute, je vous souhaite à toutes et à tous une fin d'année prospère et sereine.

Solidairement vôtre,
Le Maire, Nathalie MAVIEL

www.salleboeuf.fr • www.coteaux-bordelais.fr

Nov/Déc 2021 Vivre à Salleboeuf

1

Extrait du bulletin municipal Mai 2022

Durée de validité d'un permis de construire

Nous tenons à vous rappeler que la durée d'un permis de construire (PC) est de 3 ans, à compter de la date de notification. Passé ce délai, si les travaux n'ont pas été entrepris, le permis accordé est périmé et il faut déposer un nouveau permis en mairie.

Il convient de préciser que pendant cette période de 3 ans, si vous avez interrompu vos travaux sur une durée supérieure à 1 an, le PC s'annule également.

S'agissant de certaines affirmations sur la validité à vie d'un PC, elles sont fausses comme le règlemente l'article R 424-17 du Code de l'urbanisme qui précise bien la durée d'une autorisation d'urbanisme à 3 ans.

Néanmoins, si les travaux ont commencé et ne sont pas achevés dans le délai des 3 ans, vous devez formuler par écrit une demande de prorogation du PC et l'adresser au service urbanisme de la mairie.

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sallebœuf

Afin de compléter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser » en approfondissant l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de révision du PLU, des inventaires naturalistes « faune, flore, habitats, zones humides » vont être réalisés sur quatre saisons, à compter d'avril 2022.

Le projet de modification n°2 du PLU sera soumis à enquête publique.

Nous tenons un registre à votre disposition à l'accueil de la mairie, afin d'y recueillir vos observations. Vous pouvez également nous les adresser à : urbanisme@salleboeuf.fr, en mentionnant dans l'objet du courriel « Concertation modification n°2 du PLU ».

Bruit : choisissez la bonne heure pour jardiner ou bricoler !

Conformément à l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2009, les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore (tondeuse, débroussailluse, perceuse...) ne sont autorisés qu'aux horaires suivants :

- les jours ouvrables de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 19h30 ;
- les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h ;
- les dimanches et jours fériés de 10h à 12h.

Merci de respecter ces horaires pour permettre à tous de profiter de périodes de calme et de sommeil réparateur, car nous n'avons pas tous les mêmes rythmes de vie ; certains ayant des contraintes professionnelles et horaires décalés.

Travaux d'Enedis

Bonne nouvelle pour notre commune : Enedis lance une opération de modernisation du réseau moyenne tension HTA, entre le centre-bourg et le lieu-dit les Quatre Ponts, sur la RD241 en direction de St Germain-du-Puch. Il s'agira de supprimer 4 kms de réseau aérien pour passer en souterrain. Travaux prévus début 2023.

Le réseau date des années 1970 et les travaux sont devenus nécessaires en raison du nombre de pannes et de chutes d'arbres.

Sécurité et prévention

Le dispositif « participation citoyenne » a été mis en place dans trois secteurs de la commune qui étaient particulièrement touchés par des cambriolages. Ce dispositif encourage la population à adopter une attitude solidaire et vigilante ainsi qu'à informer les forces de l'ordre de tout fait particulier. Encadrée par la gendarmerie nationale, cette démarche participative vient conforter les moyens de sécurité publique déjà mis en œuvre.

Suite à notre délibération en date du 17/01/2022 portant approbation du projet de mise en place d'un système de vidéoprotection sur la commune, l'agent de sûreté du groupement départemental de la gendarmerie nationale nous a rendu son rapport dans le cadre de l'étude de terrain. Nous avons commencé à prendre attache avec des collectivités qui se sont équipées de matériel pour comparer les équipements, solliciter des subventions et faire des choix éclairés.

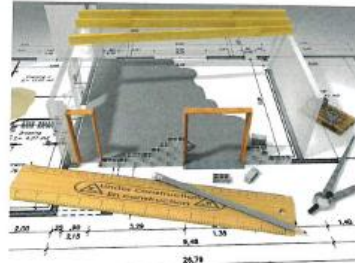
Pendant toute absence prolongée de votre domicile, vous pouvez demander à la gendarmerie de le surveiller. Des patrouilles sont alors organisées pour passer devant votre habitation. Vous serez prévenus en cas d'anomalie (effractions : usage de la force pour pénétrer dans un endroit fermé, tentatives d'effractions, cambriolages).

Pour bénéficier de ce service, vous devez vous rendre à la brigade de gendarmerie de Tresses au moins 2 jours avant votre départ.

Permanences urbanisme

Au vu de la faible fréquentation de la permanence urbanisme le jeudi matin, nous avons décidé de procéder au changement suivant à compter du 3 mai 2022 :

- permanence physique le mardi matin (9h-12h) et après-midi (14h-17h) ;
- permanence téléphonique les lundis, mercredis, jeudis et vendredis matin uniquement.



Extrait du bulletin municipal Septembre / Octobre 2022

La majorité municipale

Sallebœuf, fidèle à sa politique de développement raisonné et durable

Force est de constater que notre commune est toujours aussi attractive et dynamique, tout en conservant son caractère rural. À l'occasion de la rentrée, nous souhaitons la bienvenue aux nouveaux habitants et professionnels.

En ce qui concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune, trois recours avaient été engagés contre la délibération du 2 mars 2020 approuvant sa révision. Or, les trois requêtes ont été rejetées par le tribunal administratif de Bordeaux et les requérants ont, chacun, été condamnés à verser la somme de 1.200 à 1.500€ à la commune au titre des frais de justice engagés. Cependant, à la suite d'un courrier de madame la Préfète précisant les fragilités juridiques du PLU approuvé le 2 mars 2020, l'équipe municipale le fait évoluer à l'occasion de deux procédures réglementaires distinctes : une Modification n°1 et une Modification n°2.

La première consiste principalement à rectifier les erreurs matérielles mais aussi à autoriser plus de souplesse dans les articles du Règlement écrit et graphique. La liste exhaustive des évolutions figure dans la délibération D2021-081 du 18/10/2021 prescrivant la Modification n°1 et la délibération D2022-001 du 17/01/2022, consultables en mairie

et sur www.salleboeuf.fr. Cette procédure relevant de corrections mineures sera plus rapidement approuvée que la seconde et permettra ainsi aux administrés de bénéficier de ces évolutions dans les meilleurs délais. Ainsi, son arrêt est prévu lors du prochain conseil municipal et son dossier sera disponible en mairie. Dans le but que les habitants formulent toutes leurs observations et avis sur le sujet, une enquête publique sera organisée pendant un mois d'ici la fin de l'année 2022 prévoyant alors une approbation de la Modification n°1 en début d'année 2023. Un affichage en mairie et une mention sur un journal officiel permettront au public d'être informés de la période pendant laquelle il pourra s'exprimer sur ce dossier.

Quant à la seconde procédure, elle répond expressément aux demandes de madame la Préfète. Elle exige notamment de réaliser une nouvelle évaluation environnementale. Celle-ci vise à observer la faune et flore du territoire au rythme des quatre saisons pendant une année. Cette analyse ayant débuté au printemps 2022, elle suit son cours et aboutira à l'arrêt du dossier de la Modification n°2 au second semestre de l'année 2023.

Pour plus de renseignements ou recueillir toutes remarques sur les deux procédures, un registre est mis à disposition en mairie ou un courriel peut être adressé à : urbanisme@salleboeuf.fr.

Conformément à l'article L. 2121-27-1 du Code général des collectivités territoriales, un espace est réservé à l'expression des groupes municipaux. A ce titre, le Conseil municipal a décidé, dans un souci d'équité, d'attribuer un espace identique aux 16 élus de la majorité municipale et aux 3 élus de l'opposition. Les propos publiés dans ces tribunes n'engagent que leurs signataires.

Élus n'appartenant pas à la majorité municipale

Quel est le projet de la municipalité concernant le développement urbain et économique de Sallebœuf ?

De nombreux dossiers sont sur la table en attente. Nous commencerons par notre école THOMAS PESQUET. Elle doit déjà pousser ses murs 1 an après l'inauguration de son agrandissement ! Un modulaire de 60 m² a été installé dans la cour des primaires pour faire face à la création d'une classe supplémentaire. Pourquoi ne pas avoir mené une réflexion globale (création de classes, restaurant scolaire) ? La municipalité avait déjà été alerté par les usagers et les professionnels, de la nécessité de créer de nouvelles classes. Rappelons que cette extension a coûté 44% de plus que le budget initial.

Le schéma d'assainissement des eaux usées de la commune doit permettre de définir la meilleure solution pour remplacer la station d'épuration actuelle trop petite. Ses rejets sont effectués dans le ruisseau de l'Estey qui est quasiment à sec en été. Son remplacement s'élèvera à plusieurs millions d'euros.

L'évaluation environnementale du PLU a été jugé insuffisante par la préfecture sur notre commune et doit donc être refaite. Les conclusions pourraient avoir un impact direct sur les différents zonages.

De nouvelles modifications ou révision du PLU sont à prévoir.

Dans un autre domaine, vous l'aurez remarqué, les lumières de nos rues s'éteignent de 23 heures à 6 heures. Des économies substantielles vont être réalisées en cette période d'augmentation du coût de l'énergie. Elles pourront être réinvesties dans la mise en place d'un système de vidéo protection que nous appelons de nos vœux depuis longtemps ! Une délibération a été voté à l'unanimité en janvier 2022 pour étudier le projet. Nous demandons à ce que les travaux soient inscrits au prochain budget.

Que va devenir « le Refuge » qui a accueilli temporairement la bibliothèque de Sallebœuf avec succès ? Cet espace a été restauré provisoirement par les employés municipaux et les élus. Il doit pouvoir être mis à la disposition des associations.

De nombreux sujets sont sur la table, nous demandons à la municipalité de mettre à disposition les documents de travail et d'informer régulièrement l'ensemble des élus.

Vous pouvez contacter vos élus : emmanuel.kersaudy@salleboeuf.fr / am.caria@salleboeuf.fr / damien.dedieu@salleboeuf.fr



Annexe 3 : Les différents courriers reçus dans le cadre de la concertation



Alain Jaunatre <ajaunatre@gmail.com>

5/5/2022 17:17

Concertation modification n°2 du PLU

À urbanisme@salleboeuf.fr

Madame, Monsieur,

Nous prenons acte de la création de la zone UY au 89, rue du Périgord.

Pour faciliter l'acceptation par le voisinage et par respect pour l'environnement, il serait souhaitable que la municipalité fasse respecter son propre PLU et intervienne auprès de la Préfecture pour qu'elle exige la mise aux normes sur la base de vrais contrôles sono métriques pour maîtriser l'émission des bruits occasionnés par les activités implantés ainsi que la mise au norme pour le contrôle d'émission de poussières (risques de toxicité non contrôlée).

Le dernier rapport de la préfecture demandait ces mises en conformité mais a accordé par anticipation l'autorisation d'exercer les activités sur la base d'un engagement jamais réalisé des protagonistes pour se mettre en conformité si ce n'est la fourniture de mesures sono métriques réalisés entre midi et quatorze heures ayant prévenu les exploitants de ces contrôles.

Il faudrait faire ces mesures sur une période d'activité plus longue ou en tout cas en vraie période d'activité générant des nuisances sonores particulièrement élevées.

Notre demande :

- qu'un mur antibruit construit autour de la zone UY protège le voisinage de la zone pavillonnaire des nuisances sonores générées par le traitement des ferrailles et déchets.
- Que la zone N retrouve sa vraie nature et que les émissions de poussières massives soient maîtrisées.
- Espérant voir nos demandes légitimes prises en compte.

Regrettant vivement d'être obligés en tant que voisins de ces zones, d'entreprendre sur nos propres deniers les procédures coûteuses pour faire respecter le droit.

Cordialement,

q

Alain JAUNATRE
18, route de la forêt
33370 SALLEBOEUF
06 82 84 40 40
05 56 68 39 95
ajaunatre@gmail.com

5/5/2022 14:55

Philippe LE JEUNE <p-le-jeune@orange.fr>

Concertation modification n°2 du PLU

À urbanisme@salleboeuf.fr

Bonjour Madame, Bonjour Monsieur,

Nous possédons une prairie route des gachets à salleboeuf au n°18 "dite en dent creuse" d'environ 5000 m2

Ce terrain est plat avec une sorie sur la route, il ya 1 marronnier dessus il n'ya pas d'essence rare, ou de faune et flore à préserver ce n'est que de l'herbe.

Nous réitérons notre demande pour savoir si ce terrain pourrait devenir un jour constructible ? en sachant que tout le long de la route des gachets à droite et à gauche en 5 ans de nombreuses constructions neuves ont vu le jour, et que l'on ne s'est pas gardé de couper une multitude d'arbres...

Nous avons fait intervenir un géomètre qui nous a élaborer un projet à la demande de Monsieur Avinen du temps de son mandat.... Nous n'avons jamais eu de suite .

Bien cordialement,
Valérie et Philippe LE JEUNE

Tel. 05.56.68.30.78. p-le-jeune@orange.fr



