



Commune de
SALLEBOEUF

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALLEBOEUF

MODIFICATION N°1 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 D2021-081 du 18/10/2021, la commune de Sallebœuf a engagé une modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°1 du PLU de la commune de Sallebœuf, a pour objet les points suivants :

- 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 ;
- Conditionner l'ouverture des zones à urbaniser au respect des enjeux identifiés en matière d'alimentation en eau potable, pour répondre aux observations de l'État ;
- Rectifier certaines pièces graphiques du PLU pour corriger des erreurs matérielles et recenser les arbres remarquables et les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N ;
- Clarifier, préciser et compléter le règlement écrit ;
- Ajouter certaines servitudes ayant été omises dans les annexes du PLU.

Plus précisément, il s'agit de :

- **Pour l'argumentation de la compatibilité du document dans le rapport de présentation :** préciser comment le PLU est compatible avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine bordelaise au regard de la déclinaison du SAGE nappes profondes et répondre aux enjeux identifiés par l'État en matière d'alimentation en eau potable.
- **Pour les évolutions du règlement écrit :**
 - En zones UA, UB, UC, UD, 1AU, A et N donner plus de liberté à l'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
 - En zones UA, UB, UC, UD et 1AU, section A du règlement, dans le paragraphe concernant les interdictions, préciser la nature des constructions à usage de stationnement interdites ;
 - En zones UA, UB, UC, UD et 1AU, corriger une erreur matérielle sur la hauteur des clôtures en limites séparatives et permettre les clôtures d'aspect bois ;
 - En zones UB, UC, UD et 1AU, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, exonérer du retrait de 8 mètres les annexes d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol ;
 - En zones UB, UC, UD et 1AU, modifier la gestion du nombre de places de stationnement par logement et imposer un revêtement perméable pour les aires de stationnement extérieures ;
 - En zone UC, faire évoluer les dispositions sur les espaces libres de toute construction pour définir des règles particulières applicables aux constructions à usage d'activités ;
 - En zone UC, corriger une erreur matérielle dans les dispositions concernant la hauteur maximum des clôtures en limite du domaine public ;
 - En secteur UCi, corriger une erreur matérielle pour ajouter les conditions de constructibilité pour les constructions neuves soumises au risque inondation ;
 - En secteur UD1, augmenter l'emprise au sol admise en la passant de 10% à 15% ;

- En zone UY, dans la section C « stationnement », imposer un revêtement perméable pour les aires de stationnement ;
 - En zone UY, adopter un retrait minimum spécifique par rapport aux voies de part et d'autre de l'allée des Commerces et de l'allée Capdevielle et adapter les retraits par rapport aux RD 13 et 936 ;
 - En zone UY, 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 ;
 - En zone 1AU, section A du règlement, dans le paragraphe concernant les interdictions, préciser les types de construction à usage de stationnement interdits ;
 - En zone 2AU, corriger les irrégularités du règlement écrit et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une procédure de modification ou de révision ;
 - En zones A et N, retirer la précision sur le type des annexes et maintenir les surfaces de 30 m² d'emprise au sol de toutes les annexes, hors piscine de 50 m² ;
 - En zones A et N, harmoniser les hauteurs des annexes à 3,50 mètres à l'égout du toit ;
 - En zone A, autoriser les constructions et installations agricoles même si elles appartiennent à une exploitation agricole qui n'est pas présente dans la zone ;
 - Dans l'ensemble des zones, renforcer la maîtrise de l'aspect extérieur des constructions, en interdisant les matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés ;
 - Dans l'ensemble des zones, remplacer le terme « parcelle » par « terrain d'assiette » ;
 - En annexe du rapport de présentation, compléter la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, ainsi que la liste des arbres remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et les compléter.
- **Pour les évolutions du règlement graphique :**
- Création d'un nouveau secteur UY1 au lieu-dit « Les Sept Frères » en bordure de la RD 936, sur les emprises de l'entreprise de stockage de ferrailles et de matériaux de démolition existante pour corriger une erreur matérielle ;
 - Création d'un nouveau secteur UCi au lieu-dit « Patenne » pour tenir compte de la présence du risque inondation à la demande des services de l'État ;
 - Suppression d'un Espace Boisé Classé situé rue Jeanne Faillant pour corriger une erreur matérielle, des constructions étaient déjà présentes sur ces emprises avant l'approbation du PLU ;
 - Rectification d'erreurs matérielles concernant des emplacements réservés (ER) :
 - Supprimer les ER R15 et R16 de la liste des emplacements réservés car ils n'apparaissent pas sur le plan,
 - Supprimer l'ER R8, rue Bourdageau, de la liste des emplacements réservés car il n'apparaît pas le long de cette rue sur le plan et remplacer sur le plan les deux ER 8 le long du chemin de Labatut par des ER R6 conformément à la liste,

- Supprimer l'ER R12, destiné initialement à la création d'un cheminement piéton entre l'avenue des Vignes et le chemin des Cougnot et dont seule subsiste une section sur un chemin d'exploitation entre le chemin des Cougnot et le cimetière ;
 - Supprimer l'ER R5, destiné initialement à l'élargissement du chemin de Biroulade et à la création d'une aire de stationnement pour la garderie et dont la commune ne souhaite pas maintenir l'emplacement réservé ;
 - Mettre à jour le périmètre de la zone 1AU de Gesseume ;
 - Corriger une erreur matérielle concernant le périmètre d'un EBC dans le quartier du Pin ;
 - Compléter sur le plan le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figurant dans les zones A et N ;
 - Compléter sur le plan le recensement des arbres remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Pour les évolutions des orientations d'aménagement et de programmation :**
 - Rectifier le schéma de l'OAP Gesseume 2 ;
 - Retrait des OAP Patenne et Fourat dans le cadre de la modification n°1, s'agissant de zones 2AU, la présence d'une OAP n'est pas obligatoire. Des OAP adaptée aux sites seront réalisées au stade de la modification ou révision du PLU pour reclasser la zone en 1AU.
 - **Pour les annexes :** ajouter, à la demande des services de l'État, les arrêtés des servitudes PT2, PT3, P4 aux annexes du PLU et faire apparaître la servitude I3 sur le plan des servitudes.

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 Salleboeuf : le magazine d'informations de Salleboeuf*) du mois :

- De novembre/décembre 2021 (voir page 14) ;
- De janvier 2022 (voir page 15) ;
- De mars 2022 (voir page 16) ;

- De septembre/octobre 2022 (voir page 17).

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 :

- Une contribution papier sur le registre disponible à la mairie de Sallebœuf.
- 4 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 :

- Plusieurs demandes concernant la zone d'activité au lieu-dit « Les Sept Frères » ;
- Une demande de suppression d'une OAP ;
- Des demandes de constructibilité ;
- Des invitations à modifier la réglementation relative aux limites séparatives.



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 Alain JAUNATRE</p> <p>Adresse : /</p> <p>Déposée le 23 octobre 2021 par mail adressé au service urbanisme</p>	<p><u>La zone d'activité au lieu-dit « Les Sept Frères »</u> Réduire les nuisances sonores et l'impact visuel causées par les entreprises OCCA MAT et ERODEMOLITIONS SYSTEMS.</p>	<p>La réponse municipale a été de créer une nouvelle zone spécifique à cette entreprise qui autorisera le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition afin de permettre la poursuite des activités existantes, mais contrairement au règlement actuel, plus permissif, le nouveau règlement encadrera plus fortement l'activité.</p> <p>De plus afin d'améliorer l'intégration paysagère de l'entreprise, il sera demandé que la bande de terre existant le long de la RD 936 au sein de cette dernière soit plantée d'arbustes et d'arbres de haute tige avec une densité suffisante pour former un écran masquant les installations. Il s'agit de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (protection linéaire paysagère) en identifiant une bande de 7 à 8 mètres de large sur une longueur d'une centaine de mètres à planter.</p> <p>Un procès-verbal de constat des infractions a été dressé (activités non autorisées en zones A et N).</p>
<p><u>Observation n°2</u></p> <p>Par : Madame Céline LARTIGUE et Monsieur et Madame TIZON</p>	<p><u>OAP « Fourat »</u> Réétudier le projet sur leur parcelle et également en abroger l'OAP « Fourat ».</p>	<p>Le secteur de « Fourat » est classé en zone 2AU par le PLU en vigueur. Or, celle-ci est dotée d'une OAP alors que conformément à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, la présence d'une OAP n'est pas obligatoire.</p>

<p>Adresse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 chemin Monsen Estébe 33370 Sallebœuf • 20 avenue Gustave Eiffel 33370 Sallebœuf <p>Déposée le 25 novembre 2021 par courrier reçu en mairie</p>	<p>Demande du classement la parcelle AR729 en UB.</p>	<p>L'OAP « Fourat » a donc été supprimée dans le cadre de la modification n°1.</p> <p>Cette demande ne concerne pas la procédure. Cette évolution devra être examinée dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <p>En l'état, la parcelle ne peut être classée en zone urbaine pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les réseaux sur la commune ne sont pas suffisants ; • De plus, aucune étude environnementale n'a pu être réalisée sur la parcelle dans le cadre de cette procédure.
<p><u>Observation n°3</u></p> <p>Par : Monsieur Jean-Claude TIZON</p> <p>Adresse : 1 chemin Cap de Sus 33370 Sallebœuf</p> <p>Déposée le 4 novembre 2021 par courrier reçu en mairie</p>	<p>Demande de constructibilité pour les parcelles AD 256P, 255P et 283P.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas la procédure.</p> <p>L'évolution de ces parcelles devra être examinée dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <p>Dans le cadre d'une procédure de modification, il n'est pas autorisé de rendre constructibles des terrains classés en zone A ou N qui pourrait entraîner de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, aucune étude</p>

		environnementale n'a pu être réalisée sur la parcelle dans le cadre de cette procédure.
<p><u>Observation n°4</u></p> <p>Par : Monsieur Jean-Claude TIZON</p> <p>Adresse : 1 chemin Cap de Sus 33370 Sallebœuf</p> <p>Déposée le 28 mars 2022 sur le registre présent à la mairie</p>	<p><u>Secteur des Pontons – zone UD1</u> Demande de modification du PLU et plus particulièrement des retraits par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Cette évolution ne figure pas dans les différentes adaptations apportées au dossier de PLU par la présente modification. Toutefois, si elle est reformulée dans le cadre de l'enquête publique, cette demande pourra être examinée et une réponse pourra y être apportée à ce stade de la procédure.</p>
<p><u>Observation n°5</u></p> <p>Par : Monsieur Christophe POULAIN</p> <p>Adresse : /</p> <p>Déposée le 12 mai 2022 par mail adressé au service urbanisme</p>	<p><u>Secteur des Pontons</u> Demande de modification du PLU et plus particulièrement d'autoriser la construction d'annexes collées aux limites séparatives et si cela n'est pas réalisable la demande serait de déplacer le retrait de limite de construction à 4 mètres (et non 8 mètres comme c'est actuellement le cas) des limites séparatives.</p>	<p>Cette évolution ne figure pas dans les différentes adaptations apportées au dossier de PLU par la présente modification. Toutefois, si elle est reformulée dans le cadre de l'enquête publique, cette demande pourra être examinée et une réponse pourra y être apportée à ce stade de la procédure.</p>
<p><u>Observation n°6</u></p> <p>Par : Monsieur Arnaud CASTANERA</p>	<p><u>Secteur UY</u> Demande de modification du PLU pour un terrain situé sur la zone commerciale de la Planteyre,</p>	<p>Dans le cadre de la présente modification, en zone UY, il a été décidé d'adopter un retrait minimum spécifique par rapport aux voies de</p>

<p>Adresse : 27 chemin du Grand Monteil 33370 Sallebœuf</p> <p>Déposée le 20 juin 2023 par mail adressé au service urbanisme</p>	<p>allée des commerces qui ne peut-être constructible en raison :</p> <ul style="list-style-type: none">• Du recul de 15 mètres• D'un conflit d'usage entre les propriétaires et la commune	<p>part et d'autre de l'allée des Commerces et de l'allée Capdevielle, qui est ramené à 4,50 mètres . Ces nouvelles dispositions permettront de résoudre la difficulté soulignée.</p>
--	--	---

A l'exclusion de certaines demandes que ne peut pas prendre en charge réglementairement la présente procédure de modification (reclassement de certaines parcelles), l'analyse de ces observations a révélé que la plupart trouvent une réponse dans le présent dossier de modification n°1 du PLU de Sallebœuf. Certaines demandes demandent toutefois une analyse plus approfondie (implantations par rapport aux limites séparatives) et une réponse leur sera apportée dans le cadre de l'enquête publique.

La modification du PLU, consiste principalement à **rectifier les erreurs matérielles, mais aussi à assouplir certains articles du règlement écrit et graphique, perçus comme trop prescriptifs pour la nouvelle équipe municipale. L'observation des habitants a donc permis d'affiner le travail réalisé par la municipalité. Travail qui sera poursuivi dans le cadre de l'enquête publique.**



En conclusion, il peut être constaté que tous les moyens de concertation prévus dans la délibération n°**2021-081 du 18 octobre 2021** 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.

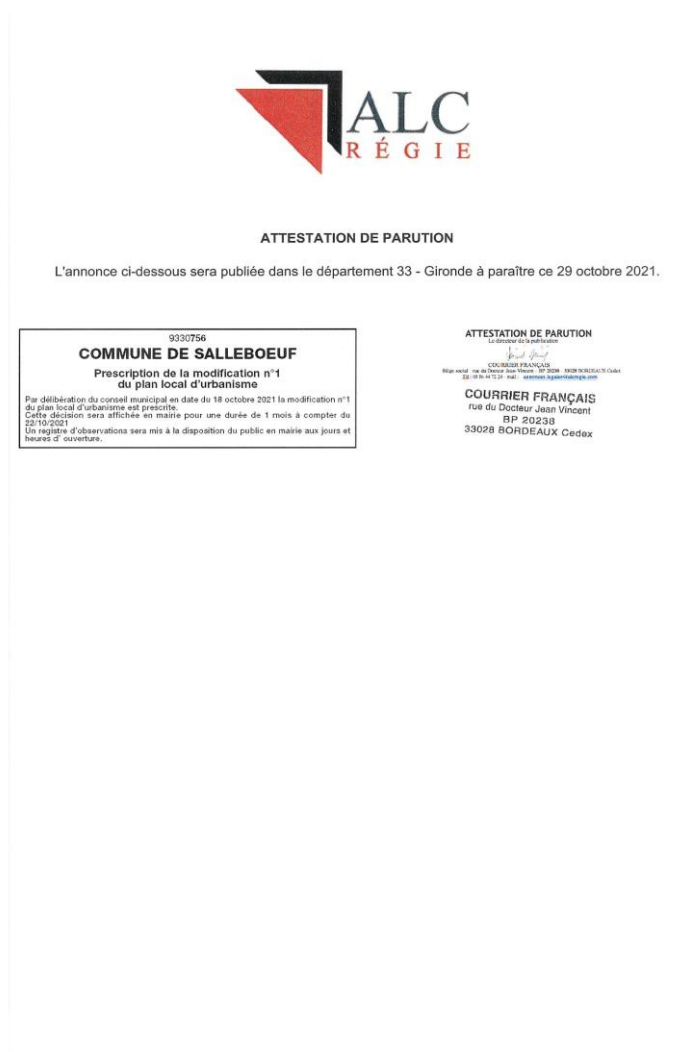
Ces modalités ont également permis d'ajuster le document d'urbanisme suite à la prise en compte des avis et doléances des habitants.

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



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 Salleboeuvoises, chers Salleboeuvois,
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 salleboeuvoises 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 Janvier 2022

L'arbre protégé par le PLU

L'arbre est protégé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), lorsqu'il est inscrit en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC). L'article L130-1 du code de l'urbanisme permet ainsi d'interdire l'abattage sans autorisation d'une surface boisée mais également d'une haie, d'un parc, d'un alignement d'arbres et même d'un arbre isolé.

Le PLU peut également identifier l'arbre comme un élément du patrimoine naturel remarquable à protéger. L'arbre remarquable a alors une valeur historique, paysagère et est parfois exceptionnel par son âge, son essence ou par sa taille. L'article L 151-19 du code de l'urbanisme permet alors dans le règlement graphique de l'identifier et de le localiser précisément pour le conserver.

A savoir : l'arbre protégé par le PLU ne peut être abattu qu'avec l'autorisation du maire, sans pour autant dévitaliser sa souche.

La municipalité souhaite effectuer une analyse complète des arbres dits remarquables présents sur la commune. Aussi, si vous souhaitez faire classer comme remarquables un arbre ou plusieurs sujets sur votre propriété, dans le but qu'ils soient retranscrits ensuite dans le règlement graphique du PLU de la commune, merci de vous rapprocher de l'accueil de la mairie pour retirer la fiche à remplir. Vous pouvez aussi la demander par mail à : urbanisme@salleboeuf.fr.

Cette fiche doit être ensuite déposée ou envoyée à la mairie avant le 31 janvier 2022.

Changement de destination

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU), la municipalité souhaiterait savoir si vous avez des projets de changement de destination concernant des bâtis situés en zone agricole ou naturelle.

Si c'est le cas, nous vous invitons à prendre rendez-vous avec madame le maire, afin que vous soit expliquée la procédure et qu'une fiche à renseigner avant le 31 janvier 2022 vous soit remise.

Vous pouvez nous communiquer vos coordonnées et disponibilités par téléphone au 05 56 21 21 33 ou par mail à : urbanisme@salleboeuf.fr. Madame le maire prendra contact avec vous dans les meilleurs délais.

NOTA : Certains bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le projet ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Service de saisine par voie électronique

Téléservice pour nous adresser vos demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU) : infos et lien sur le site de la mairie (rubrique Urbanisme / Construction et travaux).

Veillez indiquer dans votre envoi, vos nom, prénom, adresse postale et électronique.

Tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme doit être fait au moyen du formulaire cerfa qui correspond au type de la demande accessible sur le guichet.

NOTA : Le dépôt des dossiers est également possible physiquement en mairie aux horaires d'ouverture de ce service et par voie postale.

DP ou PC pour une annexe ?

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

La construction d'une annexe (garage, atelier, local technique, piscine, abri de jardin, bûcher...) est soumise à autorisation dès lors qu'elle dépasse 5m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Même si l'annexe n'est soumise à aucune autorisation, elle doit respecter les règles du règlement d'urbanisme. De 5m² à 20m², elle sera soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux (DP). Au-delà de 20m², il faudra déposer un permis de construire (PC).

Respectons les demandes d'urbanisme accordées !

Le revêtement des murs et murets a un impact visuel sur le paysage et l'embellissement de la commune. A l'issue de travaux, certains murs ne sont malheureusement pas conformes à la réglementation en vigueur.

Notre règlement de PLU stipule notamment que les façades doivent être réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Est interdit l'emploi à nu de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses...).

Quant aux murets maçonnés, en limite du domaine public, ils doivent être recouverts d'un parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (référence style pierre de Frontenac).

Des courriers sont adressés aux contrevenants ; la municipalité souhaite que les travaux soient réalisés sous 3 mois.

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est un arbre dont le tronc mesure au moins 40cm de circonférence à 1,3 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Extrait du bulletin municipal

Mars 2022

Modification n°1 du PLU de Salleboeuf

Suite au dépôt en mairie des demandes de changement de destination et de classement des arbres dits remarquables, le cabinet d'urbanistes est en phase de rédaction du dossier d'examen au cas par cas, ainsi que de la rédaction du dossier de modification du PLU.

La CDPENAF et CDNPS doivent être consultées avant que le conseil municipal ne se réunisse pour valider les décisions. Une enquête publique obligatoire aura lieu à la fin du printemps, avant la finalisation du dossier pour approbation du conseil municipal l'été prochain.

Gestion des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet générant une imperméabilisation des sols doit être conçu de façon à protéger la qualité du milieu récepteur et à ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants. Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (stationnement, voiries, toitures...) doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet au plus près de leur point de chute, par rétention et infiltration, au moyen de dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Cette mesure pourra conduire à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, ou tout autre système alternatif au « tout tuyau » visant à limiter et à étaler les apports pluviaux.

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit (réseau séparatif).

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doivent être conservés et entretenus par les riverains. Le libre écoulement de leurs eaux devra être maintenu.

Usage de l'eau de pluie

L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire.

Usage intérieur :

À l'intérieur de chez vous, vous pouvez utiliser l'eau de pluie uniquement pour :

- Remplir la chasse d'eau des WC ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau adapté.

Usage extérieur :

Vous pouvez utiliser l'eau de pluie librement à l'extérieur de votre habitation, notamment pour arroser votre jardin ou nettoyer votre voiture.

Installation et déclaration de l'équipement :

La récupération et le stockage des eaux de pluie nécessitent une installation spécifique.

L'eau de pluie que vous récupérez doit avoir uniquement ruisselé sur une toiture qui n'est pas accessible (sauf pour assurer son entretien et sa maintenance). Le stockage de l'eau doit être fait dans une cuve hors-sol ou enterrée. Aucun produit anti-gel ne doit être appliqué dans la cuve de stockage.

Si votre installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si vous utilisez l'eau de pluie récupérée à l'intérieur de votre domicile.

Cette déclaration doit être effectuée en mairie, sur papier libre, auprès du service en charge de l'assainissement.

Votre déclaration doit comporter les informations suivantes :

- Identification du bâtiment concerné ;
- Évaluation des volumes d'eau utilisés à l'intérieur de votre domicile.

Incendie domestique

En France, un incendie domestique se déclare toutes les 2 minutes !

Voici, en concertation avec le SDIS, quelques conseils utiles :

- Ne laissez pas les allumettes et briquets à la portée des enfants.
- Ne fumez pas au lit.
- Débranchez les appareils électriques non utilisés.
- Évitez de surcharger les circuits sur une même prise électrique.
- Ne laissez jamais de l'huile sur le feu et des grille-pains en fonctionnement sans surveillance.
- N'utilisez jamais d'alcool ou d'essence pour raviver les braises d'un barbecue ou d'un feu de cheminée.
- Évitez la surcharge de stockages (papiers, cartons, textiles...).
- Recyclez les piles et batteries des vieux jouets de vos enfants régulièrement.
- Ne stockez pas de produits inflammables à proximité des sources de chaleur (convecteurs, ampoules électriques...).
- Faites entretenir régulièrement vos installations de gaz, d'électricité et de chauffage.
- Installez ou faites installer chez vous des détecteurs-avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) de préférence à proximité des zones de sommeil, qui vous alerteront jour et nuit dès le début de l'incendie.

En cas d'incendie, adopter le bon comportement : si l'incendie se déclare chez vous et que vous ne pouvez pas l'éteindre immédiatement, gardez votre calme et **appelez ou faites appeler les pompiers une fois en sécurité (18/112)**.

Espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique de notre PLU, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

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

19/10/2021

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de Salleboeuf.

Registre des observations



----- Message d'origine -----
De : Christophe Poulain <christophe.poulain@gmail.com>
À : urbanisme@salleboeuf.fr
Date : 12/05/2022 08:43
Sujet : Demande de modifications de PLU

Bonjour,
Suite à notre entretien à la mairie, le mardi 10 mai 2022, je souhaiterais une modification du PLU pour le secteur des Pontons afin qu'il soit possible de faire construire des annexes collées aux limites séparatives et, si cela n'était pas possible, au minimum de déplacer ce retrait de limite de construction à 4 mètres (et non 8 mètres comme c'est actuellement le cas) des limites séparatives.

Cordialement

Christophe Poulain

Cordialement

Service de l'Urbanisme
Mairie de SALLEBOEUF
Standard : 05 56 21 21 33



Monsieur Jean-Claude TIZON
1 Chemin Cap de Sus
33370 SALLEBOEUF

A

Madame le Maire de
33370 SALLEBOEUF

OBJET : Service de l'Urbanisme

Madame le Maire

Je viens de prendre connaissance d'une prochaine révision du P L U . Je ne sais si mon cas sera évoqué . Cependant je viens vous informer . Je suis propriétaire d'un terrain de 615m2 dans le village des Pontons section AD 256P . AD255P . AD283P . Ce terrain été constructible jusqu'à la révision du P L U en 2020 . Maintenant qu'il comporte l'eau l'électricité et le tout-a-l'égout il est devenu inconstructible . Je pense qu'il y a une anomalie !
Avec le souhait d'une réponse favorable recevez Madame le Maire l'expression de mes sentiments respectueux

SALLEBOEUF le 04 nov 2021

d: DOSSIER 211131019 JAUNATRE

urbanisme & Voirie <urbanisme@salleboeuf.fr> 16:37

Nathalie MAVIEL, LAURENT ABDALLAH

répondre Répondre à tous Transférer Supprimer Ajouter aux expéditeurs sûrs

Ajouter aux expéditeurs bloqués

3 Pièces jointes (2) Vue Télécharger

----- Message d'origine -----

De : Alain Jaunatre <aajaunatre@gmail.com>
 À : urbanisme@salleboeuf.fr
 Date : 23/10/2021 10:58
 Sujet : DOSSIER 211131019 JAUNATRE

Madame, Monsieur, Madame le Maire

Nous venons de prendre connaissance de la délibération du conseil municipal du 18/10/2021 qui n'a pas manqué de nous surprendre.

En effet, lors de la dernière réunion en Mairie à laquelle nous avons été invités, il nous avait été clairement exprimé que Madame le Maire ne souhaitait pas voir s'amasser les déchets de ferrailles sur la zone UY du 89, rue du Périgord.

Nous prenons acte de ce changement de position sans en avoir été au moins informés.

Toutefois si l'activité est autorisée à s'installer sur ce site, que cela se fasse sans nuisance pour le voisinage tant en terme de bruit que de visuel.

Nous avons eu en mars 2021 un entretien avec Monsieur DELANDE qui nous montrait sa bonne volonté en proposant de mettre en place un mur de legos et un changement de processus de traitement de façon à réduire la nuisance sonore et nous devons refaire le point à la rentrée.

Les premiers effets ont été positifs.

Le problème vient du fait que ces mesures sont insuffisantes compte tenu du développement de cette activité stockant toujours plus haut, avec des traitements de manipulations des ferrailles toujours plus importantes devenant bien sûr plus bruyants tant en intensité que de durée.

Monsieur DELANDE nous a fait part de la volonté d'investissements complémentaires mais avec un horizon d'au moins un à deux ans au minimum qui fait que le temps passe et que nous subissons toujours depuis de nombreux mois cette nouvelle installation avec ses nouvelles nuisances se rajoutant au désordre visuel généré par le stockage des déchets de OCCA MAT et EURODEMOLITIONS SYSTEMS pourtant en zone N et A réglementées par le PLU.

Nous sollicitons donc de votre part qu'en même temps que vos autorisations données vous demandiez un plan d'action de mise aux normes de ces activités vis-à-vis du PLU et du respect des normes de nuisances sonores et nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage.

Avec nos remerciements anticipés pour la prise en compte légitime de notre demande,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, Madame le Maire, nos salutations respectueuses.

Feedback

M^r et M^{me} TIZEN Christian
20 avenue Gustave EIFFEL
33370 SALLEBŒUF.

et

M^{me} LARTIGUE Céline
7 Chemin Monzen Estébe
33370 SALLEBŒUF.
06.88.10.53.44

A l'attention de M^{me} LE TAIRE
Nathalie RAVIEL
et le Conseil Municipal
MAIRIE de SALLEBŒUF

Objet:
Procédure de modification n°1 du PLU

Salleboeuf,
le 25 novembre 2021

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée AR 729 au lieu dit "A FEURAT" (parcelle initialement classée UB déclarée en 2AU).

Nous réitérons notre demande et souhaitons que lors de la procédure de modification n°1 du PLU, soit réétudié le projet sur notre parcelle et abrogée l'OAP prévue.

D'autre part, nous souhaitons également que cette même parcelle redevienne en zone UB comme elle s'était avant la révision du PLU. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à

notre requête et espérons que vous annulerez cette OAP qui est démesurée dans le respect de l'environnement et le bien-être des habitants

Nous restons bien entendu à votre disposition et à l'écoute pour tout échange éventuel.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos respectueuses salutations.

Christian TIZEN

Régine TIZEN

Céline LARTIGUE

Sallebœuf le 28 Mars 2021

Propriétaire de la parcelle n° 325 aux Penons en zone UDA
et une superficie de 6.15 m², inconstructible à cause du retrait
de 8 mètres par rapport aux limites séparatives

M^r Jean Claude Tizon



Arnaud Castanera
27 chemin du grand Monteil
33370 SALLEBOEUF

Mme Maviel
Mairie de Salleboeuf

Envoi par mail

Salleboeuf, le 20 juin 2023

Madame la Maire,

Cela fait maintenant près de 3ans que nous échangeons sur les préjudices que nous subissons sur notre terrain situé sur la Zone commercial de la Planteyre, Allée des commerces, dont nous sommes, mon épouse et moi même, propriétaires via la SCI Terre d'enfance.

Les causes principales :

- un recul de 15 mètres imposé sur toute construction, sans aucune raison ni consultation
- une emprise et un accès privé sur ce terrain que la commune s'est appropriée, sans autorisation

Malgré de nombreux échanges qui se veulent constructifs et intelligents sur la situation ;

malgré votre volonté à essayer de rétablir toutes les aberrations commises par votre prédécesseur ;

malgré la lenteur administrative que vous mettez en avant depuis de nombreux mois ;

et enfin malgré notre volonté commune à construire de futurs projets qualitatifs sur notre commune ;

je dois aujourd'hui me résoudre par ce courrier à constater qu'aucun éléments concrets ne permet de faire avancer nos problématiques.

Les préjudices directement liés à cette situation :

- accords préalables de financement bancaire obtenus et qui sont à présent expirés
- impossibilité de déposer un permis de construire faute de validation de la modification simplifiée d'urbanisme.
- et donc pour ces raisons un préjudice financier

Je vous rappelle aussi que nous sommes passés à coté d'un développement possible car Mr Thomas était vendeur avant ce tumulte, du restant de la zone.

Je me retrouve là encore dans une impasse puisqu'il ne l'est plus à ce jour, pire ce dernier opte pour une posture souveraine vis à vis de cette zone qu'il dit « maîtriser et développer à sa guise ».

Vous le comprendrez là encore c'est un préjudice directement lié aux aberrations communales.

Madame la Maire, les échanges sont libres mais seuls les faits sont sacrés ; c'est ainsi que sur les conseils de notre avocat je me permet de vous adresser la présente missive afin de matérialiser une dernière tentative de rapprochement amiable dans l'intérêt de toutes les parties concernés.

Je souhaite en effet que soient enfin formalisés nos échanges par :

- un accord officiel sur la modification simplifiée du PLU sur nos différentes demandes
- un courrier officiel de Mr Thomas autorisant l'exploitation direct ou indirect de tous commerces sur nos parcelles de la SCI Terre d'enfance.

A défaut de réponse satisfaisante avant le 30 septembre prochain à cette nouvelle sollicitation ayant pour seul objet de prévenir tout litige à naître sur les points en cause, je serai contraint de prendre toute mesure nécessaire à la préservation de mes intérêts sans préoccupation aucune de ceux des tiers.

Nous comptons donc sur vous pour éviter un blocus général de la zone qui nous paraissait jusqu'à présent regrettable, car nous souhaitons plus que tout que cette zone commerciale sur notre belle commune soit, fluide et attractive.

Veillez recevoir Madame la Maire, mes salutations respectueuses.



