



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 18 octobre 2021

L'an deux mille vingt et un, **le dix-huit du mois d'octobre à 19 heures**, le Conseil Municipal de la commune de SALLEBOEUF, dûment convoqué, s'est réuni à la mairie, sous la Présidence de Nathalie MAVIEL, Maire,

Date de convocation : 12/10/2021

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 15

Nombre de conseillers représentés : 3

Nombre de suffrages exprimés : 18

Pour : 18

Contre :

Abstention :

Etaient présents : AUBIN Maryse, AVINEN Marc, BEDAT Stéphanie, DEDIEU Damien, FALXA Régis, FERREIRA DA SILVA Carlos, GAUTHIER Catherine, IRIGARAY Olivier, JUILLET Christine, KERSAUDY Emmanuel, LAPOUGE Christelle, MAVIEL Nathalie, MOULENE Anne, PUJOL Guillaume, SLACHETKA Sophie

Excusés ayant donné procuration : CARIA PENEDO COSTA Anne Marie à Emmanuel KERSAUDY, ECALE Jérémy à Nathalie MAVIEL, VERGEZ Stéphanie à Christine JUILLET

Était absent : BOUSQUET Théo

Secrétaire de séance : Maryse AUBIN

D2021-081 – Objet : Délibération portant prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Salleboeuf

Le maire,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L. 153-41, R.153-20 et R.153-21 ;

VU le PLU approuvé le 12 septembre 2011, et révisé le 2 mars 2020 ;

CONSIDERANT que l'application du PLU a mis en relief certains erreurs, inexactitudes ou omissions.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de modifier le PLU de SALLEBOEUF afin notamment de :

- Préciser dans le rapport de présentation que le PLU est compatible avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine bordelaise au regard de la déclinaison du SAGE nappes profondes ;
- Augmenter l'emprise au sol admise en la passant de 10% à 15% en zone UD1 ;
- Rectifier les incohérences de l'OAP Gessemaume 2 ;
- Ajouter la présence du risque inondation dans la zone UC au lieudit Patenne ;
- Modifier les retraits par rapport aux voies de la zone UY dans les règles particulières concernant le secteur de l'allée des Commerces et de l'allée Capdevielle ;
- Conditionner les zones AU au regard du dépassement des prélèvements en eau potable dans les nappes déficitaires de l'Eocène Nord ;
- Supprimer dans le règlement graphique le tracé d'un Espace Boisé Classé situé rue Jeanne Faillant en raison d'une erreur matérielle. Des constructions étaient déjà présentes avant l'approbation du PLU ;
- Préciser que les parcelles classées en zone 2AU aux lieudits Fourat et Patenne pourront être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la prescription d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU ;
- Ajouter les conditions de constructibilité pour les constructions neuves dans les zones UCi, soumises au risque inondation ;

(Suite N° D2021-081)

- Intégrer au règlement de la zone UY un sous-secteur UY1 permettant le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition, afin de permettre la poursuite des exploitations existantes ;
- Ajouter les servitudes PT2, PT3, P4 aux annexes du PLU et faire référence à la servitude I3 dans le plan de servitude ;
- Corriger les erreurs matérielles relatives à la zone 2AU dans le règlement écrit et inscrire la condition de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une procédure de modification ou révision ;
- Rectifier les erreurs matérielles sur le règlement graphique, notamment les numéros des emplacements réservés ;
- Mettre en cohérence le règlement écrit et graphique avec la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Supprimer l'obligation d'implanter les annexes en deuxième ligne ou accolées à la construction principale dans le règlement écrit des zones urbaines UB, UC, UD, UD1, AU et 1AU, zone naturelle et zone agricole ;
- En page 145 du règlement écrit, 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. Il s'agit aussi de modifier la hauteur des annexes à 3.50 mètres à l'égout du toit ;
- Recenser les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N ;
- Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UB, UC, UD, UD1, AU et 1AU dans le règlement écrit, conserver le retrait de 8 mètres sauf pour les annexes d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol (hors piscine) ;
- En page 144 du règlement écrit, en zone A, supprimer la fin de la phrase comportant l'expression suivante « présente dans la zone » ;
- En zone urbaine, augmenter la hauteur des clôtures jusqu'à 2 mètres et permettre les clôtures d'aspect bois ;
- En zone UY du règlement écrit, prévoir un revêtement perméable pour le stationnement ;
- En zone urbaine (hors UY), augmenter le nombre de places de stationnement à minimum 2 places de stationnement extérieur par logement et imposer un revêtement perméable.
- Concernant l'implantation des constructions par rapport aux EBC dans l'ensemble des zones, dans le règlement écrit, conserver le retrait de 15 mètres par rapport au périmètre de l'EBC, sauf pour les annexes non habitables d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- En page 115 du règlement écrit, préciser les types de construction à usage de stationnement interdits.
- Dans la réglementation de l'aspect extérieur, préciser que les constructions faites de matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés sont interdites.

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, ces évolutions du PLU peuvent être faites selon une procédure de modification :

- Dans les autres cas que ceux où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 ;
- Dans les cas où il est décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;
- Dans le cas où elle a pour objet :
 - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

CONSIDERANT que, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure entrent dans le périmètre des articles L.153-36 et L. 153-41 susvisés.

CONSIDERANT que, conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

(Suite N° D2021-081)

CONSIDERANT que, dans le courrier en date du 8 juillet 2020 Madame la Préfète préconise d'enrichir la séquence Eviter-Réduire-Compenser incluse dans l'étude environnementale du Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDERANT qu'il conviendra de prévoir une nouvelle procédure de type modification n°2 ou révision permettra de reprendre la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » incluse dans l'étude environnementale du Plan Local d'urbanisme dès le printemps 2022, période la plus favorable pour des inventaires écologiques « quatre saisons » complets.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le maire,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal vote et DECIDE, à l'unanimité des suffrages exprimés :

1. La prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Salleboeuf, conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.
2. La 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 organisée selon les modalités suivantes :
 - Articles sur le site internet et 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 présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Salleboeuf, avec mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département et une mise en ligne sur le site internet de la commune.

La présente délibération sera transmise à la Préfecture de la Gironde.

La présente délibération prescrivant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Salleboeuf est exécutoire à compter de :

- sa réception à la Préfecture de la Gironde et accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;

- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Pour extrait conforme, Fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Maire,



Nathalie MAVIEL



Envoyé en préfecture le 21/10/2021

Reçu en préfecture le 21/10/2021

Affiché le



ID : 033-213304967-20211018-D2021_081-DE