



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement territorial
Unité Aménagement de Bordeaux**

Affaire suivie par :
Julien Sequé
Mél : julien.seque@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **25 SEP. 2023**

**LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES
TERRITOIRES ET DE LA MER**

à

**MADAME LA MAIRE
3 AVENUE DE LA TOUR
33370 SALLEBOEUF**

Objet : Modification n°1 du PLU de Salleboeuf

Madame la Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code l'Urbanisme vous nous avez adressé pour avis le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme reçu dans nos services le 18 septembre 2023.

J'ai l'honneur de vous faire connaître ci-après l'avis de la DDTM.

Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 02 mars 2020.

L'objet principal de cette modification a pour objectif de répondre aux observations du contrôle de légalité notamment en ce qui concerne la gestion de la ressource en eau et la prise en compte plus précise du risque inondation dans la zone UC et le secteur UCi.

La collectivité a également souhaité apporter des évolutions dans le document afin de rectifier certaines pièces graphiques du PLU pour corriger des erreurs matérielles, recenser les arbres remarquables et les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.

Observations sur le contenu du dossier :

Les objectifs poursuivis entrent dans le cadre d'une procédure de modification.

Le dossier fait également mention d'une modification n°2 actuellement en cours afin de compléter l'évaluation environnementale du PLU. Les autres mentions faisant référence à cette procédure doivent être retirées afin de ne pas entraîner de confusion.

Prise en compte du SAGE « Nappes profondes de la Gironde » et de la ressource en eau potable :

Le dossier indique que le SIAEPA de Bonnetan a engagé des travaux de réfection du réseau d'adduction en eau potable en différentes tranches, dans plusieurs quartiers, dont les Moreaux,

chemin de Meynard et chemin de la Gravette en 2021, le village des Pontons en 2020-2021, l'avenue du Périgord, en 2022.

Pour 2023, la réfection du réseau AEP sur toute la longueur du chemin de Labatut, l'impasse des Biveyes et l'allée de Curat est programmée.

Depuis 2020, le dossier mentionne que le SIAEPA a renouvelé pour 536 000 € HT de réseau d'eau potable.

Toutefois, le dossier n'indique pas les résultats chiffrés envisagés et obtenus par cette série de travaux notamment en ce qui concerne l'amélioration de la qualité du réseau. Cette donnée devra figurer dans le dossier avant son approbation d'autant plus que le rendement du réseau en 2021 n'est que de 69,5 %.

Par ailleurs, la modification introduit un principe de conditionnement à l'ouverture des zones 2AU pour lesquelles il n'y a aucun projet à court terme.

L'ouverture de ces zones est possible à condition de démontrer la suffisance de la ressource en eau. Cependant, le dossier transmis ne comporte pas le règlement modifié ce qui ne permet pas de s'assurer que toutes les évolutions explicitées dans la notice de présentation soient effectivement intégrées dans le règlement. Le dossier approuvé de modification n°1 devra comporter le règlement (graphique et écrit) modifié.

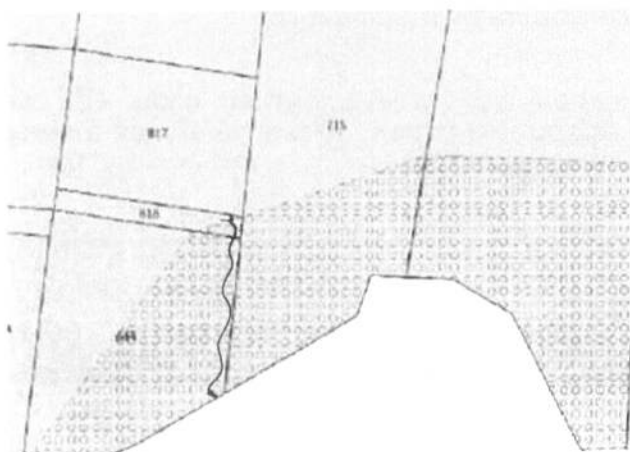
Prise en compte du risque inondation :

Une partie la zone UC au lieu-dit Patenne est reclassée en secteur UCi. En outre, des évolutions ont été apportées au règlement écrit du secteur UCi afin de mieux encadrer la constructibilité.

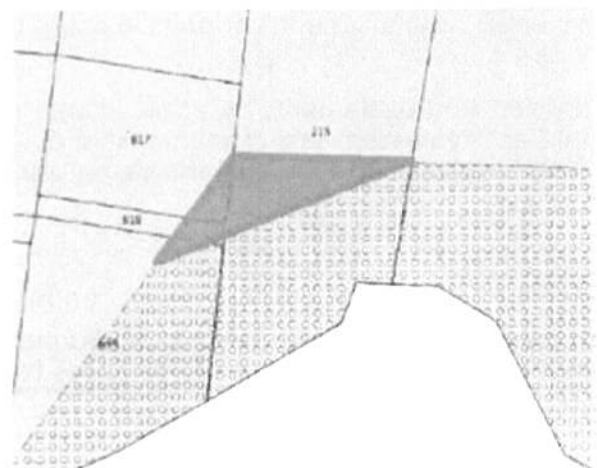
En effet, les conditions de constructibilité liées à la prise en compte du risque inondation applicables pour les changements de destination ou d'extension de constructions existantes s'appliquent également aux constructions neuves. De plus, le secteur étant déjà largement urbanisé, les capacités d'accueil dans les sites concernés sont très limitées.

Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) – quartier du Pin :

Il existe une inexactitude concernant la rectification pour erreur matérielle d'un EBC (p.91, 92 de la notice de présentation). La volonté de la commune est de revenir au zonage EBC de 2013 pour ce secteur. L'erreur matérielle est invoquée par le fait que le tracé de la zone n'a pas été repris alors qu'il était envisagé de le faire à la suite de la remarque acceptée par la commune après l'enquête publique. Le zonage modifié de l'EBC (doc2) ne correspond pas à ce qui est envisagé (doc.1), ni au zonage EBC du PLU de 2013. (doc.3).



Doc.2



Doc.1



Doc.3

Changement de destination de bâtiments en zone agricole :

Le dossier introduit la possibilité de changement de destination à trois nouveaux bâtiments en plus des quatre existants déjà dans le PLU. Il est à noter que pour pouvoir changer effectivement de destination, ces bâtiments feront l'objet d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

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. Ces bâtiments devraient être déclassés.

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

DDTM de la Gironde
Service Accompagnement Territorial
BP 90 - Rue Jules Ferry
33090 BORDEAUX CEDEX