

Communauté de Commune du Val de l'Eyre

Commune de Belin-Beliet Plan local d'urbanisme



Modification n°1 Procédure simplifiée

Notice de présentation



1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 :	3
1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 1 :	3
1.2. Justification de la modification simplifiée n° 1	3
1.2.1. Suppression de l'emplacement réservé n° 26.....	3
1.2.2. Adaptation des dispositions du règlement de la zone UA aux spécificités des constructions et installations nécessaire à la gendarmerie.....	3
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.	4
2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.	4
2.1.1. Procédure de modification :	4
2.1.2. Procédure de modification simplifiée :	4
2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.	4
2.2.1. Engagement de la procédure :	4
2.2.2. La mise à disposition du public :	4
2.2.3. L'approbation de la modification :	5
3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1.....	5
3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification simplifiée n° 1 :	5
3.2. Présentation des modifications proposées :	5
3.2.1. Modification du plan de zonage :	5
3.2.2. Modification du règlement - Annexe 6 : liste des emplacements réserves :	6
3.2.3. Modification du règlement-Zone UA-article 3:	6
3.2.4. Modification du règlement-Zone UA-article 10:	6
4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	7
4.1. Boisements :	7
4.2. Biodiversité - inventaires :	7
4.3. Zones humides :	7
4.4. Biodiversité – Continuités écologiques :	8

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 :

1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 1 :

Le plan local d'urbanisme de la commune de Belin-Beliet a été approuvé par délibération du conseil de Communauté n° 2019/03/03 en date du 7 mars 2019

La modification simplifiée n° 1 a été prescrite par arrêté en date du 21 octobre 2021

Cette modification entre dans le cadre du projet de nouvelle gendarmerie sur la friche de l'ancien Super U.

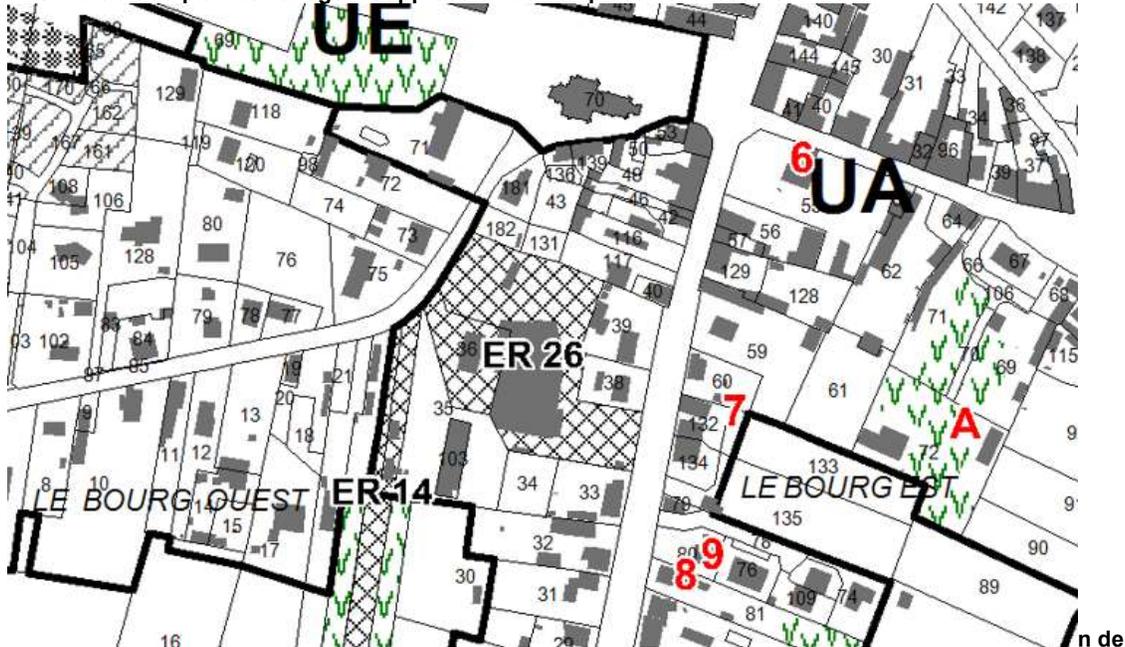
Elle a pour objectifs la suppression de l'emplacement réservé n° 26, la modification de l'article UA3 concernant les largeurs de voiries nouvelles ainsi que la modification des obligations de stationnement en zone UA.

1.2. Justification de la modification simplifiée n° 1

1.2.1 Suppression de l'emplacement réservé n°26

La parcelle concernée porte le numéro AS 130 d'une superficie de 5984 m² et est destinée à accueillir la gendarmerie, des logements de fonctions ainsi que 7 logements sociaux. La suppression des logements sociaux indiqués par l'emplacement réservé seront compensés lors de l'élaboration du PLUi-H en cours sur le territoire du Val de l'Eyre

PLU - Extrait du plan de zonage – Suppression de l'emplacement réservé n° 26.



1.2.2 Adaptation des dispositions du règlement de la zone UA aux spécificités des constructions et installations nécessaire à l'implantation d'une gendarmerie.

Les dispositions du règlement sont adaptées :

- Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article UA 3 impose que les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 9 mètres.

La rédaction de l'article UA 3 est complétée pour réduire la largeur minimale d'emprise à 8 mètres.

- Article UA 12 – Obligations imposées en matière de réalisation d’aires de stationnement

L’article UA 12 impose pour les constructions à destination d’habitat, 1 place de stationnement par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50m² et 2 places de stationnement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50m².

La rédaction de l’article UA 12 est complétée pour imposer 1 place de stationnement pour les logements de fonction.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.

2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.

2.1.1. Procédure de modification :

Les évolutions proposées du plan local d’urbanisme de la commune de Belin-Beliet n’ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d’induire de graves risques de nuisance,
- d’ouvrir à l’urbanisation une zone à urbaniser,
- créer des orientations d’aménagement et de programmation de secteur d’aménagement valant création d’une zone d’aménagement concerté.

Ces évolutions du plan local d’urbanisme n’entrent pas dans le champ d’application de la procédure de révision défini à l’article L. 153-31 du code de l’urbanisme.

Elles relèvent de la procédure de modification, qui, conformément à l’article L. 153-36 du code de l’urbanisme, s’applique lorsque l’établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d’aménagement et de programmation.

2.1.2. Procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification du plan local d’urbanisme de la commune de Belin-Beliet n’a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du plan local d’urbanisme de la commune de Belin-Beliet peut être effectué selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L. 153-19 du code de l’urbanisme.

2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2.2.1. Engagement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée du plan local d’urbanisme est engagée à l’initiative du Président de la Communauté de Communes du Val de l’Eyre, qui établit le projet de modification.

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Belin-Beliet a été prescrite par arrêté en date du 21 octobre 2021.

Le Président de la Communauté de Communes du Val de l’Eyre notifie le projet de modification à Madame la Préfète et aux personnes publiques associée (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l’urbanisme, ainsi qu’aux maires des communes concernées par la modification.

2.2.2. La mise à disposition du public :

Le projet de modification, l’exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du Conseil Communautaire du 6 décembre 2021.

2.2.3. L'approbation de la modification :

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre en présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise à Madame la Préfète et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à Madame la Préfète.

3. Contenu de la modification simplifiée n° 1

La notice de présentation mise à disposition du public expose uniquement les extraits ou parties du plan local d'urbanisme modifiés par la présente procédure. Les parties du PLU qui ne sont pas présentées ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.

3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification simplifiée n° 1 :

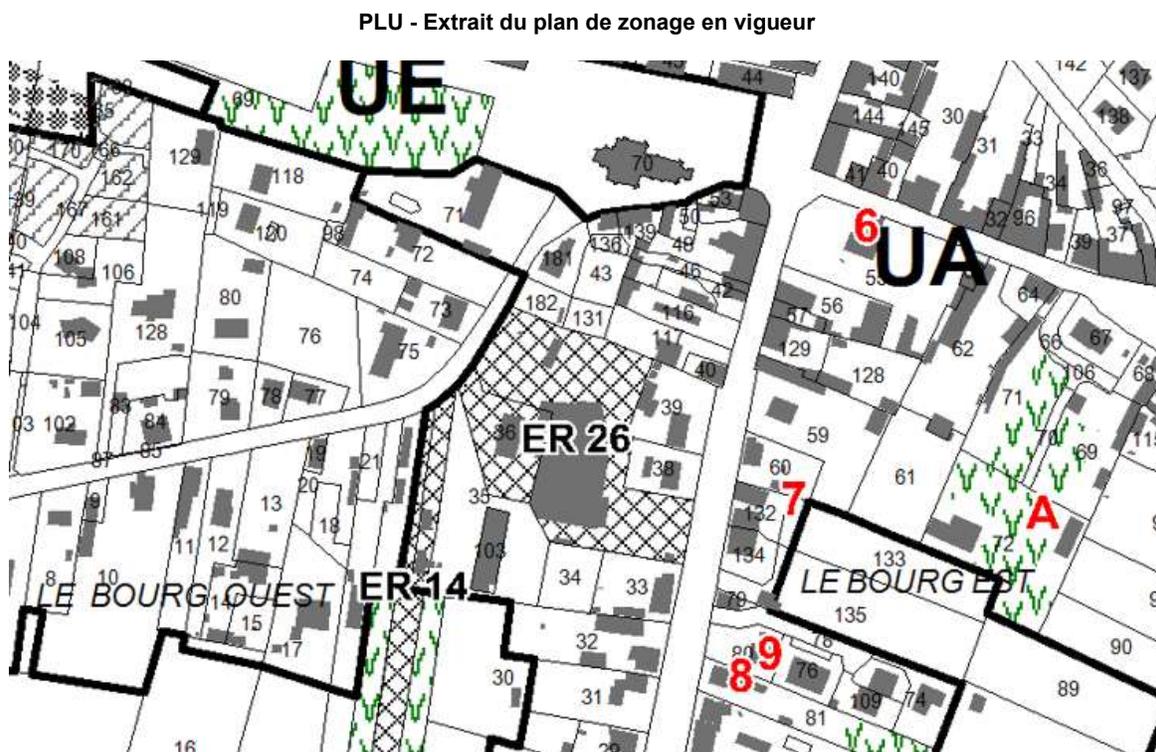
La modification simplifiée n°1 du PLU de Belin-Beliet porte sur les pièces suivantes :

- Pièce n° 4 - Plan de zonage ;
- Pièce n° 5 - Règlement - Annexe 6 : Liste des emplacements réservés.
- Pièce n° 6 – Règlement – Zone UA – article 3
- Pièce n° 7 – Règlement – Zone UA – article 12

3.2. Présentation des modifications proposées :

3.2.1. Modification du plan de zonage :

L'emplacement réservé n° 26 est supprimé.



3.2.2. Modification du règlement - Annexe 6 : liste des emplacements réservés :

Le liste des emplacements réservés est modifiée pour prendre en compte la suppression de l'emplacement réservé n° 26.

6.2. Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale

N° Emplacement Réservé (ER)	PRESCRIPTION : minimum de production LLS	Superficie concernée en ha	Densité minimum en lgt/ha	Nombre de LLS minimum potentiel
ER n°26	100 % avec un minimum de 20 LLS	0,7	30	21

6.2. Emplacements réservés pour programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale

N° Emplacement Réservé (ER)	PRESCRIPTION : minimum de production LLS	Superficie concernée en ha	Densité minimum en lgt/ha	Nombre de LLS minimum potentiel
ER n°26	100 % avec un minimum de 20 LLS	0,7	30	21

3.2.3. Modification du règlement - Zone UA – article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Avant modification	Après modification
<p>Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 9 mètres.</p> <p>Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements</p> <p>Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres.</p> <p>Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements</p> <p>Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.</p>

3.2.4. Modification du règlement - Zone UA – article 10 :

Avant modification	Après modification
<p>Constructions à destination d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², - 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m² 	<p>Constructions à destination d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement pour les logements de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², - 2 places par logement pour les logements de surface de plancher supérieure à 50 m² - 1 place de stationnement pour les logements de fonction.

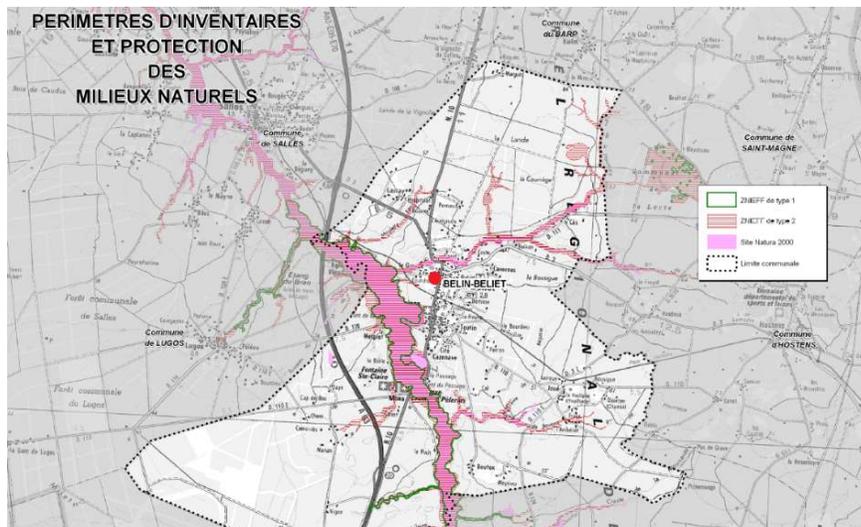
4. Prise en compte de l'environnement

4.1. Boisements :

Le terrain se situe en zone urbaine et constitue une ancienne friche commerciale. Aucun boisement n'est présent sur le site. La demande de modification simplifiée ne nécessite pas de demande d'autorisation de défrichement.

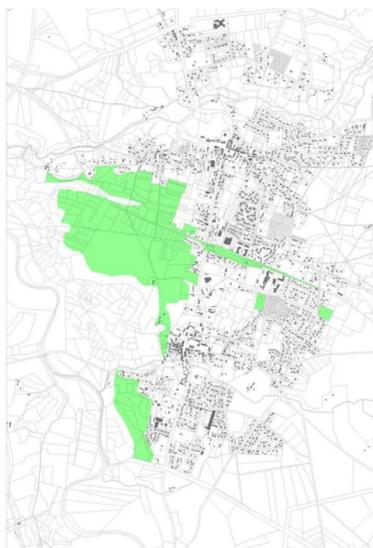
4.2. Biodiversité - Inventaires

Plusieurs zonages de protection existent sur le territoire communal de la ville de Belin-Beliet, une ZNIEFF de Type II « Vallées de l'Eyre, de la Grande et de la Petite Leyre », une ZNIEFF de Type I « zone inondable de la moyenne vallée de la Leyre » et site Natura 2000 « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre »).



Le projet n'étant pas concerné par ces zones de protection, la modification simplifiée du PLU est sans effet sur les ZNIEFF ainsi que sur le site Natura 2000.

5.6. Zones humides



La zone humide identifiée au PLU se trouve à l'ouest. La modification simplifiée du PLU est sans effet sur la protection des zones humides.

4.5. Biodiversité - Continuités écologiques.



Le projet n'étant pas concerné, la modification simplifiée du PLU est sans effet sur la biodiversité et les continuités écologiques.