

Communauté de Commune du Val de l'Eyre

Commune de Salles

Plan local d'urbanisme



Modification n°1
Procédure simplifiée

Notice de présentation

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 :	3
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.	3
2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.	3
2.1.1. Procédure de modification :	3
2.1.2. Procédure de modification simplifiée :	3
2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.	3
2.2.1. Engagement de la procédure :	3
2.2.2. La mise à disposition du public :	4
2.2.3. L’approbation de la modification :	4
3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1	4
3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification simplifiée n° 1 :	4
3.2. Présentation des modifications proposées :	4
3.2.1. Modification du plan de zonage :	4
3.2.2. Modification du règlement – Pièce 4.3 : liste des emplacements réservés :	7
3.2.3. Modification du règlement-Correction d’erreurs matérielles:	9
3.2.3.1 CINASPIC	9
3.2.3.2 Articles 10 : Remplacement du terme « le permis de construire » par « le projet »	9
3.2.3.3 Articles 6 : remplacement du terme « bâtiments » par « constructions »	9
3.2.3.4 Articles 2 c des zones U : Ajout « à la date d’approbation du PLU »	9
3.2.3.4 Article 2 d de la zone N2 : Les annexes	9
3.2.3.5 Articles 3-2 de toutes les zones : intégration de la notion de voie à créer	9
3.2.3.6 Articles 3-1 de toutes les zones : redéfinition des bandes d’accès	9
3.2.3.7 Articles 3-2 de toutes les zones : redéfinition des bandes d’accès	10
3.2.3.8 Articles 4-5 de toutes les zones : ordures ménagères	10
3.2.4. Modification du règlement :	10
4. PRISE EN COMPTE DE L’ENVIRONNEMENT	12
4.1. Classement d’une partie de la parcelle cadastrée BP n° 26 en EBC	12
4.2. Classement d’arbres remarquables sur la parcelle BV 1	13

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 :

Le plan local d'urbanisme de la commune de Salles a été approuvé par délibération du conseil de Communauté en date du 27 novembre 2019.

La modification simplifiée n° 1 a été prescrite par arrêté en date du 1^{er} juin 2022

Elle a pour objectifs la suppression des emplacements réservés n^{os} 9, 10 en partie, 11, 13, 14, 18, 19 et 20, à corriger des erreurs matérielles sur le règlement écrit du PLU, de modifier en zone N l'article 12 afin de mettre en cohérence l'emprise au sol (15%) et la surface de pleine terre, de supprimer la dérogation pour les piscines et bassins dans le calcul de l'emprise au sol pour toutes les zones, de réglementer en zone N la largeur des accès sur le modèle des zones U, d'uniformiser la réglementation sur la distance minimum d'implantation des piscines et bassins par rapport aux limites séparatives et de classer une partie de la parcelle cadastrée BP n° 26 en EBC au titre de l'article L 350-3 du code de l'environnement ainsi des arbres remarquables sur la parcelle BV 1 ;

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 Salles 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 Salles 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 Salles 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 Salles a été prescrite par arrêté en date du 1^{er} juin 2022.

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 1^{er} juin 2022.

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 Salles porte sur les pièces suivantes :

- Pièce n° 4-2 - Plans de zonage ;
- Pièce n° 4-3 - Liste ER.

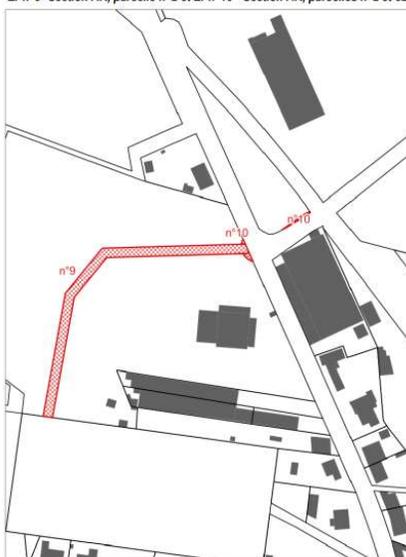
- Pièce n° 4-1 – Règlement

3.2. Présentation des modifications proposées :

3.2.1. Modification du plan de zonage :

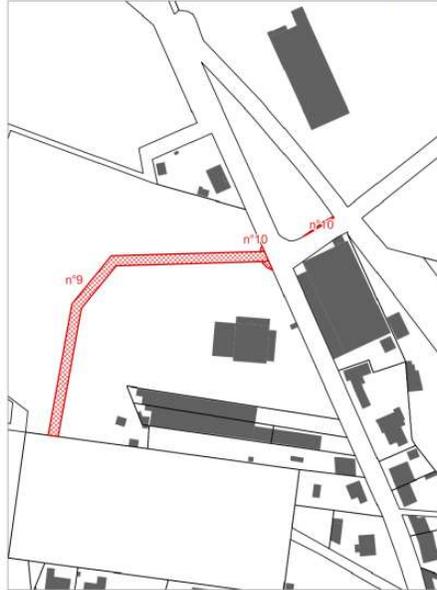
L'emplacement réservé n° 9 est supprimé.

Er n°9- Section AK, parcelle n°2 et Er n°10 - Section AK, parcelles n°2 et 52



Une partie de l'emplacement réservé n° 10 est supprimé, entre ER9 et la route de Garenne

Er n°9- Section AK, parcelle n°2 et Er n°10 - Section AK, parcelles n°2 et 52



L'emplacement réservé n° 11 est supprimé.

Er n°11 - Section AI, parcelles n°110 et 111



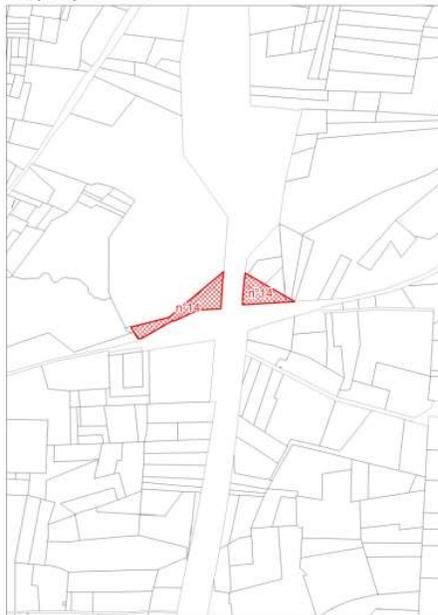
L'emplacement réservé n° 13 est supprimé.

Er n°13 - Section AE, parcelles n°14 à 17



L'emplacement réservé n° 14 est supprimé.

Er n°14 - Section 0C, parcelles n°1943,1947, 1949, 1951, 1953, 1954, 1957, 1959,1960 et 2143



L'emplacement réservé n° 18 est supprimé.

*Er n°18 - Section BV, parcelle n°36
Er n°19 - Section BP, parcelles n°58,115 ,168 à180, 184 à 187, 195 à 198, 278 à280, 297 et 339 à 341*



L'emplacement réservé n° 19 est supprimé.

Er n°19 - Section BP, parcelles n°58,115 ,168 à180, 184 à 187, 195 à 198, 278 à280, 297 et 339 à 341



L'emplacement réservé n° 20 est supprimé.

Er n°20 - Section BV, parcelle n°62



La présente modification des emplacements réservés n'engendre aucun impact sur l'environnement. Il s'agit de faire évoluer le PLU uniquement sur des zones urbaines. Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

3.2.2. Modification du règlement – Pièce 4.3 : liste des emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés est modifiée pour prendre en compte la suppression des emplacements réservés n°s 9, 10 en partie, 11, 13, 14, 18, 19 et 20.

1. LE BOURG

N° ER	Désignation	Lieu	Bénéficiaires
1	Elargissement à 10m d'emprise (compris chemin et extension) du chemin de la Lanquette sur la parcelle AK113 et création d'un stationnement sur une profondeur de 30m.	Chemin de Lanquette – Dojo	Commune
2	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3m	Face au cabinet médical de la Croix Blanche	Commune
3	Extension du cimetière	A l'ouest du cimetière du bourg de Salles	Commune
4	Elargissement de 3m d'emprise de la rue du Castéra pour une mise à double sens et de la rue de la Haute Lande pour l'aménagement d'une piste cyclable	Rue du Castéra et de la Haute Lande	Commune
28	Création d'un stationnement pour le cimetière sur la parcelle AK 13	Cimetière du bourg de Salles	Commune
5	Création d'un cheminement mixte d'une emprise de 5m	Rue de la Haute Lande et école Cazauvieilh	Commune
6	Aménagement de l'intersection entre la RD 3 et le chemin du Pesquey	Route de Badet	Commune
7	Extension des équipements sportifs de Lanquette	Route de Calvin	Commune
8	Reprise du virage de la rue Jean Despujols	Rue Jean Despujols (parcelles AR79, AR80 et AR81)	Commune
9	Création d'une voie nouvelle de 8 m d'emprise pour la desserte du cimetière	Cimetière du bourg de Salles	Commune
10	Elargissement à 12m d'emprise de la route de Calvin à proximité de la RD3, aménagement d'un carrefour sur la RD3 et d'une piste cyclable jusqu'au stadium	Route de Calvin	Commune
11	Création d'une voie nouvelle de 10 m d'emprise	Route de la Croix Blanche	Commune
12	Intégration à la voirie communale du chemin de Lanquette vers le stade de rugby	Au sud du pôle sportif de Lanquette	Commune
13	Intégration à la voirie communale du chemin de Bourre	Du lieu-dit Bourre à la route du moulin des Gardères	Commune
14	Création de deux diffuseurs	Au niveau du pont de la RD108 traversant l'A63	Etat

1. LE BOURG

N° ER	Désignation	Lieu	Bénéficiaires
1	Élargissement à 10m d'emprise (compris chemin et extension) du chemin de la Lanquette sur la parcelle AK113 et création d'un stationnement sur une profondeur de 30m.	Chemin de Lanquette – Dojo	Commune
2	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3m	Face au cabinet médical de la Croix Blanche	Commune
3	Extension du cimetière	A l'ouest du cimetière du bourg de Salles	Commune
4	Élargissement de 3m d'emprise de la rue du Castéra pour une mise à double sens et de la rue de la Haute Lande pour l'aménagement d'une piste cyclable	Rue du Castéra et de la Haute Lande	Commune
28	Création d'un stationnement pour le cimetière sur la parcelle AK 13	Cimetière du bourg de Salles	Commune
5	Création d'un cheminement mixte d'une emprise de 5m	Rue de la Haute Lande et école Cazauvieilh	Commune
6	Aménagement de l'intersection entre la RD 3 et le chemin du Pesquey	Route de Badet	Commune
7	Extension des équipements sportifs de Lanquette	Route de Calvin	Commune
8	Reprise du virage de la rue Jean Despujols	Rue Jean Despujols (parcelles AR79, AR80 et AR81)	Commune
9	Création d'une voie nouvelle de 6 m d'emprise pour la desserte du cimetière	Cimetière du bourg de Salles	Commune
10	Élargissement à 12m d'emprise de la route de Calvin à proximité de la RD3, aménagement d'un carrefour sur la RD3 et d'une piste cyclable jusqu'au stadium	Route de Calvin	Commune
11	Création d'une voie nouvelle de 10 m d'emprise	Route de la Croix Blanche	Commune
12	Intégration à la voirie communale du chemin de Lanquette vers le stade de rugby	Au sud du pôle sportif de Lanquette	Commune
13	Intégration à la voirie communale du chemin de Bourre	Du lieu dit Bourre à la route du moulin des Gardères	Commune
14	Création de deux diffuseurs	Au niveau du pont de la RD108 traversant l'A63	Etat

altereo

Altereo est le nom commercial de GDC Ingénierie
 Le document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
 © copyright Paris 2019 Altereo

Page 3/14
 19/11/2019

3. LAVIGNOLLE

N° ER	Désignation	Lieu	Bénéficiaires
17	Création d'une station d'épuration au lieu-dit Lou Laouduy	Route de Compostelle	Commune
18	Création d'un emplacement pour un arrêt de bus.	Une partie de la parcelle BV 36, route de Lavignolle	Département
19	Élargissement à 8 m d'emprise du chemin du Pitey	Chemin du Pitey	Commune

3. LAVIGNOLLE

N° ER	Désignation	Lieu	Bénéficiaires
17	Création d'une station d'épuration au lieu-dit Lou Laouduy	Route de Compostelle	Commune
18	Création d'un emplacement pour un arrêt de bus.	Une partie de la parcelle BV 36, route de Lavignolle	Département
19	Élargissement à 8 m d'emprise du chemin du Pitey	Chemin du Pitey	Commune

4. BILOS – LE LANOT

N° ER	Désignation	Lieu	Bénéficiaires
20	Amélioration et sécurisation du carrefour	Angle entre la route de Jean Roux et la route du Lanot	Commune

4. BILOS – LE LANOT

N° ER	Désignation	Lieu	Bénéficiaires
20	Amélioration et sécurisation du carrefour	Angle entre la route de Jean Roux et la route du Lanot	Commune

3.2.3. Modification du règlement – correction d’erreurs matérielles

3.2.3.1 CINASPIC

Dérogation pour les CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d’Intérêts Collectifs) dans tous les articles du PLU de toutes les zones.

3.2.3.2 Articles 10 : Remplacement du terme « le permis de construire » par « le projet »

~~Le permis de construire~~ Le projet peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

3.2.3.3 Articles 5 et 6 : remplacement du terme « bâtiments » par « constructions »

Règles alternatives

Une implantation différente peut être admise pour : l’extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées, sans toutefois que soit réduit davantage le retrait existant, les ~~bâtiments~~ constructions annexes hors piscines et bassins, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, la protection des continuités écologiques : au sein des zones de déplacement figurant au document graphique, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 7,00 mètres des limites séparatives.

3.2.3.4 Articles 2 c des zones U : Ajout « à la date d’approbation du PLU »

c) Les opérations d’aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d’habitation principale sur une même unité à la date d’approbation du PLU sous réserve de comporter une part de 30% logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale

3.2.3.4 Article 2 d de la zone N2 et A2 : Les annexes

Les annexes aux habitations existantes d’une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² et les piscines doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d’habitation principal.

3.2.3.5 Articles 3-2 de toutes les zones : intégration de la notion de voie à créer.

Les voies doivent disposer d’une emprise totale d’une largeur minimale de 5 mètres. Dans le cas d’une voie à créer desservant 3 logements ou plus, la largeur minimale doit être de 8 mètres.

3.2.3.6 Articles 3-1 de toutes les zones : redéfinition des bandes d’accès.

~~Les bandes d’accès~~ Les voies d’accès

~~La bande d’accès et la servitude de passage~~ Les voies d’accès (Bandes d’accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) correspondent à la portion de terrain permettant l’accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Les voies d’accès (Bandes d’accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) peuvent être mutualisée. La profondeur à partir de la voie publique d’une voie d’accès (Bandes d’accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...) dont la largeur est inférieure à 8,00 mètres ne peut excéder 30,00 mètres. ~~Les bandes d’accès et les servitudes de passage~~ Les voies d’accès (...)

3.2.3.7 Articles 3-2 de toutes les zones : redéfinition des bandes d'accès.

Une construction nouvelle ne peut être admise si la configuration de son accès, individuel ou mutualisé, via ~~une bande d'accès ou une servitude de passage ou une servitude de cour commune~~ **les voies d'accès (Bandes d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs ...)**, existantes ou à créer, ne permet pas de respecter une distance minimale de 5,00 mètres entre la limite de ladite voie d'accès et une construction principale existante.

3.2.3.8 Articles 4-5 de toutes les zones : ordures ménagères

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 logements, ~~il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.~~ **Une solution technique devra être actée avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS**

3.2.4. Modification du règlement - Zone N – article 12 :

Mise en cohérence l'emprise au sol (15%) et la surface de pleine terre

Avant modification	Après modification
Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 85 % de l'unité foncière du projet et doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.	Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 80 % de l'unité foncière du projet et doivent faire l'objet d'un traitement paysager, par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

3.2.4. Modification du règlement – article 8 toutes zones :

Suppression de la dérogation pour les piscines et bassins dans le calcul de l'emprise au sol

3.2.4. Modification du règlement - Zone N – article 3 :

Avant modification	Après modification
Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé. L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.	Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé. L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour. Les voies doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de : - 5,00 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements, - 8,00 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus

3.2.4. Modification du règlement – Toutes zones – article 6 :

Dispositions particulières

En zone UA

Avant modification	Après modification
	<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives

En zone UB

Avant modification	Après modification
<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives	<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives

En zone UC

Avant modification	Après modification
<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives	<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives

En zone UT

Avant modification	Après modification
<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives	<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives

En zone 1 AU

Avant modification	Après modification
<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives	<u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives

En zone N

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------

	<p><u>Dispositions particulières</u> Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives</p>
--	--

4. Prise en compte de l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. Il s'agit de faire évoluer le PLU uniquement sur des zones urbaines. Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

4-1 Classement d'une partie de la parcelle cadastrée BP n° 26 en EBC au titre de l'article L 350-3 du code de l'environnement. Propriété de Madame PLAZOLLES



4-2 Classement d'arbres remarquables sur la parcelle BV 1 propriété de Madame PARROT

