



Envoyé en préfecture le 05/07/2023
Reçu en préfecture le 05/07/2023
Publié le
ID : 033-213304983-20230703-DEL2023_42-DE

Del n° 2023-42

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
en exercice : 29
présents : 27
absents représentés : 2
absent non représenté : 0
votants : 29

L'an deux mille vingt-trois, le 03 juillet à 19 heures 00 minute,
le Conseil municipal de la commune de SALLES
dûment convoqué, s'est réuni en session ORDINAIRE
à la Salle des fêtes du bourg de SALLES, sous la présidence de Monsieur Bruno
BUREAU
Date de convocation du Conseil Municipal : 27 juin 2023.

PRÉSENTS : Bruno BUREAU, le Maire,
Nadège DOSBA - Patrick ANTIGNY – Fabienne PASQUALE - Dominique BAUDE - Sylvie DUFOURCQ - Morgan BOUTET - Christiane PRÉVOST - Éric CHAUFFETON – Adjoint au Maire
Alain BOURGUIGNON - Bernard PLET - Françoise VELAZCO – Hervé GEORGES – Pierre BROUSTE-LEFIN - Carole BONNAFOUX - Frantz MOUGEOT - Frédéric ARAUJO - Vanessa DANIEL - Vincent TÉCHOUEYRES - Tristan PAUC - Patrice JOUBERT – Jean-Mathieu LECOCQ – Anne-Marie MOREIRA - Graziella CLICHEROUX - Jean-Pierre POUMEYRAU - Jean-Claude SAUNIER – Marie-Christine DULUC - Conseillers Municipaux

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :
Séverine PLACE-HANS a donné pouvoir à Carole BONNAFOUX.
Florence PEREIRA a donné pouvoir à Patrick ANTIGNY.

Publié le : **05 JUIL. 2023**

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Vincent TÉCHOUEYRES.

Délibération n°2023-42 – Avis de la commune de Salles relatif au dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H) arrêté.

Alain BOURGUIGNON, expose que :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2, L103-3, L103-4, L103-6, L153-11, L153-14 et L153-15, R153-3 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 19/11/2015 relative à la modification des statuts et à la prise de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du 19/11/2015 relative à la composition de la conférence intercommunale des maires ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16/12/2015 relatif à la modification des statuts de la Communauté de Communes avec l'ajout de la compétence Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme et carte communale ;

Vu la délibération en date du 17/12/2015 relative aux modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes dans le cadre du PLUi-H ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 17/12/2015 relative à la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs et fixant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 13 octobre 2016 relative à la reprise des éléments du Plan Local de l'Habitat en cours d'étude dans l'élaboration du PLUi valant ainsi PLH ;

Vu la tenue de la Commission municipale « Urbanisme Sécurité » le 22 juin 2023 ;

Entendu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein des 5 conseils municipaux du 09 au 16/03/2017 et du 03 au 18/12/2018 ;

Entendu les débats sur les orientations générales du PADD au sein du Conseil Communautaire les 23/03/2017 et 04/02/2019 (évolutions du document) ;

Vu l'arrêt du PLUi-H par le Conseil Communautaire en date du 07/04/2023 ;

Vu les différentes pièces composant le projet de PLUi-H ;

En application de l'article L 153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux conseils municipaux des Communes membres de la CDC du Val de l'Eyre.

Le projet d'arrêt du PLUi-H a été envoyé dans son intégralité aux 5 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R 153-5 du code de l'Urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L 153-15 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concerne directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public intercommunal délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité qualifiée (2/3 des suffrages exprimés).

Cet avis sera joint au dossier de PLUi-H arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi-H avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L 153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 07/04/2023.

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 033-213304983-20230703-DEL2023_42-DE



Considérant le dossier d'arrêt du projet de PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Considérant la synthèse de l'avis de la Commune annexée à la présente délibération ;

Le Conseil Municipal émet un avis favorable au projet de PLUi-H.

Délibération adoptée à la MAJORITÉ.

Contre : Vincent TÉCHOUEYRES – Graziella CLICHEROUX – Patrice JOUBERT.

Abstentions : Tristan PAUC – Jean-Claude SAUNIER.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

À Salles, le 03 juillet 2023.



Le Maire,

Bruno BUREAU

Le Maire, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

S²LOW

ID : 033-213304983-20230703-DEL2023_42-DE

Avis de la Commune de Salles relatif au dossier de PLUi arrêté le 07/04/2023

Annexé à la délibération n°2023-42

Après examen du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre arrêté le 07/04/2023, il est demandé la prise en compte des **observations suivantes, relevant de modifications sollicitées postérieurement à l'arrêt du dossier ou d'erreurs matérielles** :

RAPPORT DE PRESENTATION – DIAGNOSTIC TERRITORIAL - LIVRE 1.1 :

- Page 31 : il serait intéressant d'ajouter des constats et/ou enjeux liés au potentiel de logements à réhabiliter / rénover ;
- Page 52, revoir la rédaction « Le SCoT Barval (en cours d'élaboration) évoque également la nécessité de proposer un tourisme diversifié sur le territoire afin d'élargir le public cible. L'hébergement hôtelier est un des axes de développement à renforcer sur le Val de l'Eyre (~~projet en cours notamment au~~ Domaine du Pont de l'Eyre à Salles) et la collectivité souhaite s'inscrire dans cette démarche » ;
- Pages 53 et suivantes, intérêt d'évoquer le Plan Alimentaire Territorial (contexte) ainsi que la mise en valeur des prairies et pâturages et les boisements et prairies (application réglementaire par une sectorisation spécifique dans le PLUi) notamment en tant que constat favorable et/ou enjeux ;
- Page 168 : revoir la formulation au sujet des vols de l'armée qui empêcheraient « tout développement de projet éolien », et plus globalement la partie au sujet de l'éolien, qui semble suggérer une défaveur au regard de ce type d'énergie ;

RAPPORT DE PRESENTATION – JUSTIFICATION DES CHOIX (à partir de la page 158) - LIVRE 1.2 :

- La Commune n'entend pas permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés en zone agricole, les termes de la page 158 sont à modifier ;
- Veiller à délimiter les secteurs de manière justifiée ;
- pages 152 et 153 : mettre à jour la liste des ICPE ;
- Page 164 : aucune zone humide à signaler sur le secteur (erreur car indiqué « présence ») ;

REGLEMENT ECRIT – LIVRE 4.1 :

- Page 7 : la notion de « reconstruction après sinistre » dans l'intitulé implique-elle obligatoirement une démolition suite à sinistre ou une démolition volontaire et déclarée rentre-elle bien dans l'application de la règle ?
- Intérêt de règlementer une densité plus importante en zone urbaine dans le centre-bourg, en s'appuyant notamment sur les projections du CAUE (dossier sur les formes urbaines), de manière à

favoriser la construction de logements collectifs, plus favorables à une gestion économe et adaptée du foncier et aux objectifs de mixité sociale ;

- Règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : pour les parties concernant les rénovations de l'existant, il convient de préciser que les règles s'appliquent aux constructions principales et aux annexes ; concernant les constructions neuves, les règles imposées aux toitures pourraient être légèrement assouplies dans l'objectif de permettre pour les annexes des toitures en matériaux tuiles ou similaires ; par ailleurs, qu'en est-il en cas de projet avec parti pris architectural d'intérêt ?

- Page 10 : la définition du patrimoine bâti et végétal semble restreinte puisque les ensembles ne constituent pas tous des aériaux stricto sensu : il est proposé d'ajouter dans le titre en exemple (airial, ensemble bâti et paysager remarquable, ...), de remplacer le terme « aerial » dans la définition par « ensemble bâti et paysager remarquable » et de supprimer « non clôturé » ou d'ajouter « généralement » ;

- Concernant la règle sur le nombre maximum de pentes de toit autorisé, en toute zone : il convient de préciser « sauf pour les annexes et constructions en limite séparative ou inférieures à 20 m² » ;

- Il conviendrait de reprendre dans toutes les zones l'article 4 - performances énergétiques et environnementales des constructions ;

- Page 20 : toutes les occupations interdites ne devraient-elles pas être clairement détaillées comme dans les autres secteurs ?

- Pages 29, 54, 75 et 95, il conviendrait de placer la règle de précision concernant les garages et annexes devant être à 4 m du bâti principal si non accolés, avant les distances inférieures admises, pour clarifier ;

- Pages 24 et 49 : revoir l'ordre des règles, notamment le passage « Le long des pistes cyclables Mios Bazas RD 802 et Hostens La Brède RD 805 y compris en agglomération, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de l'axe de la voie de » devrait être placé après les règles relatives aux secteurs non urbanisés et urbanisés, pour plus de clarté (car concerne les 2 secteurs) ;

- Pages 43 et 63 : être cohérent dans toutes les zones sur la rédaction de la règle relative à la profondeur de la voie et sa largeur (« à créer » ou « voie nouvelle ») ;

- Page 64 : retirer « l'ouverture à la circulation publique », et reprendre la rédaction telle qu'en zone urbaine (« les voies nouvelles ») + vérifier que cela ne vient pas créer d'incohérence avec les règles de largeur imposées dans les OAP ;

- Page 66 : supprimer « de plus de 5 logements » à la suite de la mention aux opérations d'ensemble dans la partie gestion des déchets (reprendre la rédaction formulée pour la zone urbaine) + inutile de mentionner les opérations d'ensemble sans OAP dans la partie zone 1AU ;

- Zone agricole : vérifier l'intérêt de la mention des STECAL dans le règlement de la zone A ;

- Pages 71 et 90 : « habitats atypiques » + STECAL carrière, supprimer « projet » ;

- Ajouter la règle sur l'obligation de préservation du passage des chemins ruraux dans la partie clôture, pas uniquement concernant les bâtiments agricoles et pas uniquement en zones agricole et naturelle mais dans toute zone ;
- Pages 79, 80, 99 et 100 : reprendre la rédaction des règles comme en zone urbaine ;
- Page 88 : ajouter en interdiction en zone naturelle « Tout nouveau logement (construction neuve ou changement d'affectation d'un bâtiment existant) n'ayant pas eu d'autorisation d'urbanisme délivrée préalablement à l'approbation du PLUi » ;
- Page 90, STECAL tourisme et loisirs, effectuer les modifications suivantes qui ne remettent pas en cause le périmètre du STECAL : vérifier la possibilité de construction à usage de loisirs (pour stockage) + au sujet de la constructibilité admise, préciser à quelle notion s'appliquent les « 10% de la surface totale » ;
- Page 92, STECAL dédié au Château de Salles, effectuer les modifications suivantes qui ne remettent pas en cause le périmètre du STECAL :
 - * pour la métairie : autoriser les constructions à destination d'habitat (sous-destinations logement et hébergement) + destinations liées aux fonctions secondaires et annexes nécessaires à une résidence autonomie à savoir une partie en établissement recevant du public pour les parties communes de réception, une partie à destination de bureau pour le personnel de résidence autonomie et de l'association d'aide à domicile ;
 - * pour la faisanderie : ajout création de logement possible + extension autorisée du bâtiment existant jusqu'à 70% de surface de plancher ;
- Page 96, permettre une hauteur R + 2 (égout : 9 m et faitage : 12 m) pour le STECAL Château spécifiquement pour la partie métairie ;
- Page 97, partie emprise au sol, une erreur de rédaction car mention à l'implantation conforme aux dispositions graphiques ;
- Page 100 : supprimer « Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit » ;
- Page 101 : interdire les clôtures en parpaing (même rédaction qu'en zone agricole) ;
- Page 103 : adapter l'espace en pleine terre minimum pour les STECAL (60%), pour cohérence avec les projets admis dans ces secteurs) ;
- Page 103 : reprendre la règle sur la possibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires en dehors du terrain d'assiette du projet et dans son environnement immédiat (cohérence avec la Ville du Quart d'heure) comme page 42 pour les zones urbaines, spécifiquement pour les STECAL ;
- Page 112 : définition de l'accès, est évoqué un « passage privé, non ouvert à la circulation publique », il est également précisé « par lequel les véhicules pénètrent ». Un accès peut être privé ou public, ouvert ou non à la circulation publique et être utilisé pour véhicule, piéton ou autre véhicule doux. Définition à vérifier ;

- Page 123 : définition Opération d'aménagement d'ensemble à reprendre : « Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur la création de 3 lots et plus ou 3 logements, bureaux, commerces, ... et plus est considérée comme une opération d'ensemble » ;

- Page 123 : définition pleine terre : enlever la prise en compte de l'assainissement individuel ; revoir la définition : Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passages ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...);
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ;
- les clôtures.

REGLEMENT GRAPHIQUE – LIVRE 4.2 :

- Intégration de la couche graphique des espaces boisés classés (EBC) pour conservation et protection d'arbres remarquables, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sur le zonage graphique trame verte et bleue ;

- Zonage graphique trame verte et bleue : enlever les identifications boisements et prairies et réservoirs de biodiversité sur les parcelles AV 54 / 76 / 78 /82 + AI 98 + AH 302, 22, 49 + parcelles identifiées sur chemin du Sargent (PA en cours), AE 45 et 46 + AN 6 + AE 140 et 143 + AE 121 en zone urbaine + AD 206, 203, 167, 166, 165 et 104 + secteur du lotissement Le Clos de Badet qui est bâti + H 3252, 3253, 3254 et 3255 + BV 36 + AB 169 ;

- Vérifier les protections d'ordre écologique (exemples : parcelles BA 18, 81, 82) ;

- OAP n° 3 : retirer l'identification des 2 surfaces en eau, il s'agit d'anciens bassins antifongiques pour le bois sans intérêt écologique ; de même, supprimer la surface en eau parcelle AV 169 (bassin de défense incendie) ;

- Retirer la couche en totalité en zone humide des terrains classés en zone agricole parcelles G 539 et G 541 et sur le STECAL parcelles G 546 et G 547 ; de même, zone humide à supprimer sur le secteur Sylva 21 ;

- Légendes à mettre en cohérence entre les dispositions générales du règlement écrit et le zonage graphique de la carte trame verte et bleue ;

- Cohérence de la réglementation applicable aux zones agricole et naturelle à vérifier en matière d'emprise au sol pour constructions neuves et d'espaces en pleine terre avec les règles imposées en plus en cas d'identification de boisements et prairies et de réservoirs de biodiversité (à vérifier afin de ne pas induire de contradiction) ;

- Faire apparaître le STECAL culte sur la planche 4.2.1 Zonage réglementaire ;
- Classer les parcelles BV 56 + F 2446 + F 2051 + BI 49, 51, 55 et 57 en zone agricole + classer les parcelles C 1818, C 452 et C 455 en zone agricole protégée et ne pas classer en EBC le cas échéant ;
- Classer en zone naturelle la parcelle AZ 180 (suite caducité du PC) ainsi que les parties de parcelles AW 196 et 96 et partie de piste cyclable actuellement classées en zone agricole ;
- Classer en secteurs de servitudes de mixité sociale renforcée les parcelles suivantes :
 - * AH 302 et 303 à 50% de logements sociaux
 - * AM 157 et 158 à 75% de logements sociaux
 - * AL 110 et 111 à 50 % de logements sociaux + classement EBC des arbres existants
 - * AS 116 à 50% de logements sociaux
 - * AV 76, 78 et 82 à 50% de logements sociaux
 - * AR 222 à 50% de logements sociaux
 - * AM 86, 87, 91 et 92 à 50% de logements sociaux
 - * AL 150 à classer en zone urbaine mixité des fonctions renforcée à 75 % de logements sociaux ;
- Classer en zone urbaine de mixité des fonctions sommaire les parcelles AD 206, 203, 167, 166, 165 et 104 + supprimer le zonage boisement et prairies sur ces parcelles ;
- Classer la parcelle AS 46 accueillant un hôtel dans le centre-bourg en secteur à vocation d'hébergements touristiques dominante (tout en y permettant des activités accessoires, type coworking, bar, restaurant, ...)
- Reprendre la zone urbaine à vocation équipements de l'école Jacques Prévert Rue du Château ;
- Reprendre légèrement les contours de la zone urbaine à vocation équipements sur les parcelles AK 113, 107, 110, 111 et 112 ;
- Le recul par rapport aux routes départementales n'est pas repris sur la planche graphique 4.2.3 implantation des constructions par rapport aux voies ;
- Interrogation sur les différences de règles d'emprise au sol entre secteurs de zone urbaine de développement limité, à harmoniser pour mise en cohérence ;
- Revoir le pourcentage d'emprise au sol pour le STECAL dédié au Château (40% au lieu de 30%) ;
- Permettre une hauteur similaire au centre-bourg (jusqu'à R+2) pour les parcelles AV 54, 77 et 79 au regard de la topographie du site ;
- Veiller à préciser en annexe du PLUi (du règlement graphique ?) la liste des terrains identifiés en tant que patrimoine protégé au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme (zoom d'extraits cadastraux ou liste des parcelles) pour une identification clarifiée et facilitée ;
- Patrimoines identifiés, à modifier : AM 10 et 11 + AS 128 + AT 20 + BC 69 + BD 25 et 26 en patrimoine bâti et végétal ;

- Patrimoine identifié, à modifier : BE 60 en patrimoine végétal ;

- Patrimoines à ajouter : AT 83 + AT 63 + AK 55 + AK 215 et 217 + AI 54, 55, 56, 57, 58 et 59 + complément AK 149 en patrimoine bâti et végétal et AS 31 et 32 en patrimoine bâti ;
- Veiller à représenter sur la carte des zooms les emplacements réservés sur la représentation globale car des manques constatés (exemple : piste cyclable bourg - Le Caplanne) + zoomer chaque secteur où un emplacement réservé est défini (exemple : zoom sur secteur Dubern absent de la planche graphique) + vérifier la liste (exemple : « SAL16 », absence de précision) ;

- Mettre un emplacement réservé sur la partie en zone urbaine à vocation équipements sur parcelles AK 113, 107, 110, 111 et 112 ;

- Emplacements réservés SAL14, SAL18 et SAL19 à supprimer ;

- Emplacements réservés SAL15 et SAL17 à supprimer, conserver uniquement sur parcelle BP 141 l'emplacement réservé SAL16 et compléter correctement le tableau de légende sur le zonage graphique ;

- Reprendre l'emplacement réservé SAL20 pour ajout d'une liaison allant de l'emplacement réservé identifié au PLUi arrêté vers la Route du Caplanne (vers la salle des fêtes) ;

- Emplacement réservé à ajouter pour création de bandes dérasées sur les sections bâties hors agglomération (épaisseur comprise entre 6 et 7,5 m de part et d'autre de l'axe de la RD), bénéficiaire : Le Département ;

LISTE CHANGEMENT DE DESTINATION – LIVRE 4.3 :

- Il conviendrait de classer les fiches relatives au changement de destination par quartier pour plus de clarté ;

- Erreur d'identification du bâtiment autorisé à changer de destination sur la parcelle BM 298 – code CDSAL12 + revoir les destinations pour certains (les changements de destination ne concernent pas que du logement, mais pour certains des équipements à vocation touristique : CDSAL11, CDSAL17, CDSAL18) ;

Orientations d'aménagement et de Programmation – LIVRE 5 :

- OAP n° 1 : l'équipement dans l'emprise est à mentionner ;

- Modifier la configuration de l'OAP n° 2 suivant les éléments suivants (les autres éléments dessinés et non commentés ci-dessous sont à conserver tels que présentés sur l'OAP du dossier arrêté) :
 - * permettre un secteur d'habitat individuel et/ou groupé sur la partie nord-est de l'OAP, actuellement en espace partagé à dominante végétale ;
 - * reconfigurer la voie de desserte à créer (double sens) afin qu'elle se poursuive et débouche plus au nord-ouest de l'OAP, et supprimer l'aire de retournement à créer telle qu'identifiée ; poursuivre également ladite voie de desserte à créer au niveau de l'aire de retournement à supprimer sur la partie urbanisable demandée supra, en la terminant en impasse, pas de continuité véhicule motorisé vers le

Chemin de Calvin, mais permettre une continuité liaison douce ; imposer à l'extrémité de ladite impasse pour véhicule motorisé une aire de retournement à créer ;

* déplacer le secteur de mixité sociale et l'espace partagé à dominance végétale plus au sud de l'OAP, dans le virage dessiné de la voie de desserte à créer ;

ANNEXES - LIVRE 6 :

- Intégrer en annexe le schéma communautaire des sites photovoltaïques approuvé par délibération n°2019/11/06 du conseil communautaire du 27/11/2019 ;

- Intégrer en annexe la convention de Projet Urbain Partenarial signée entre la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, la Commune de Salles et la société Immoassociés, présentée en conseil municipal le 03/07/2023, sous réserve de l'approbation lors dudit conseil et de l'accord du permis d'aménager lié ;

