

Modification simplifiée n°1

PLUi-H du Val de l'Eyre



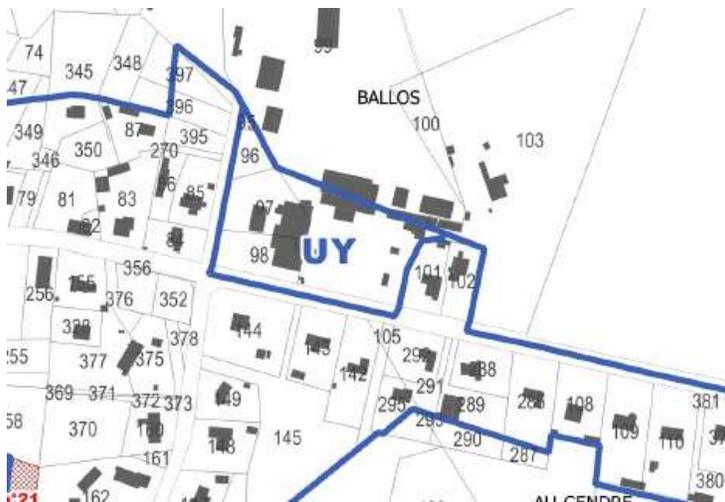
1. Objectif de la modification simplifiée n°1 du PLUi-H du Val de l'Eyre

Par délibération en date du 15 mars 2025, le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

L'objectif de cette modification est de corriger une erreur matérielle dans le plan de zonage de la commune de Salles. Actuellement, une parcelle de 41 425 m² est entièrement classée en zone N (zone naturelle), alors qu'une partie de la parcelle BM 99 aurait dû être classée en zone urbaine destinée aux activités économiques dominantes, comme dans le précédent PLU. Cette erreur résulte d'une mauvaise transcription cartographique.

Ainsi, la modification vise à rétablir le zonage initialement prévu, garantissant ainsi la cohérence du document d'urbanisme et la continuité du développement économique de la commune.

Extrait du règlement graphique du PLU de la commune de Salles :



Cette modification consiste également à l'instauration d'un allègement des obligations en matière de stationnement pour les entrepôts en secteur économique réduisant le ratio de 1 place par 50 m² à 1 place par 300 m² et ce afin d'adapter les exigences de stationnement aux besoins réels de ce type d'activité, caractérisée par une emprise au sol importante mais une occupation humaine limitée, de favoriser l'implantation d'entreprises en optimisant l'usage du foncier et de limiter l'artificialisation des sols en réduisant les surfaces imperméabilisées dédiées au stationnement.

2. Effets de la modification simplifiée sur le PLUi-H

La présente modification simplifiée a pour unique objectif la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage du document d'urbanisme de la commune de Salles. Toutes les autres pièces du PLUi-H restent inchangées.

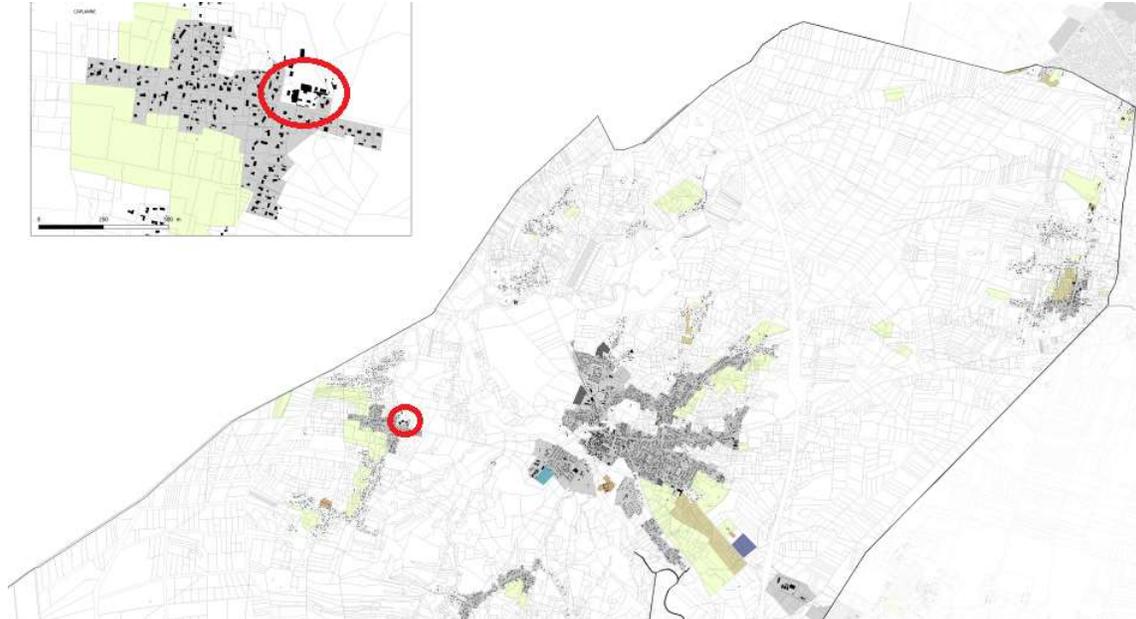
Les modifications apportées sont détaillées dans le dossier. Afin de garantir une clarté maximale, ce dossier est composé de deux parties :

- Le PLUi-H « avant modification »
- Le PLUi-H « après modification »

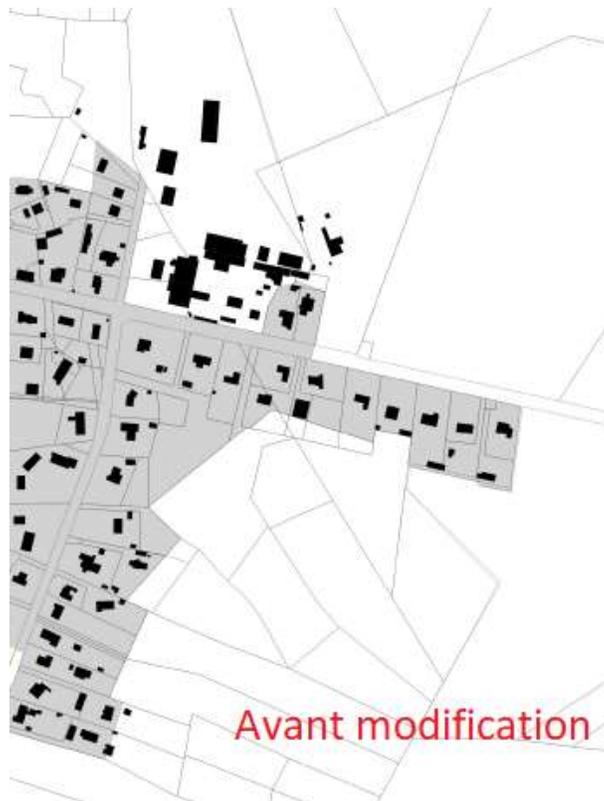
Les éléments corrigés seront indiqués en **rouge** pour une identification facile des changements.

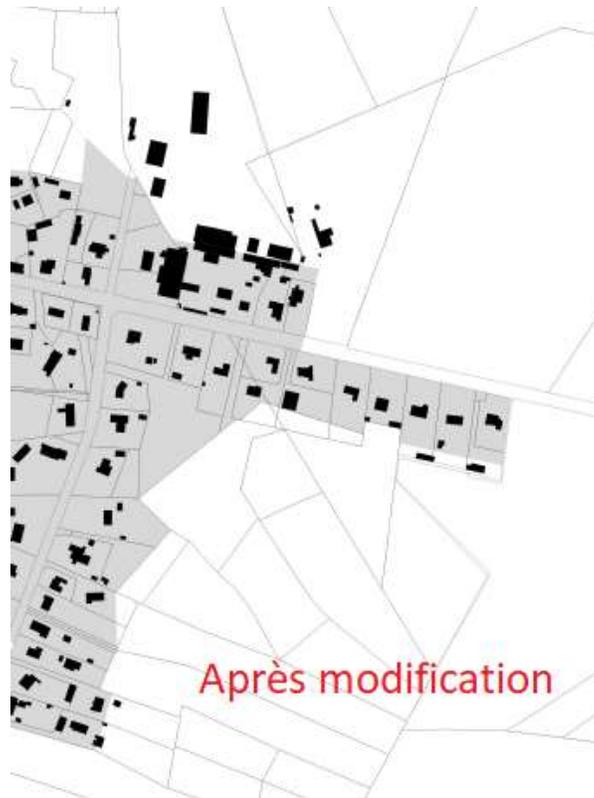
2.1 Correction de l'erreur matérielle

Localisation de la parcelle :



Plan de zonage de la commune de salles avant et après modification





2.2 Allègement des obligations en matière de stationnement pour les entrepôts

Extrait des règles de stationnement avant et après modification

Avant modification :

Concernant les autres destinations, il est imposé :

- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les sous destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail ».
- une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie et entrepôt usage d'activité industrielle ou artisanale ».
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques.
- Une place minimum par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions projetées.

Après modification :

Concernant les autres destinations, il est imposé :

- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les sous destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail ».
- une place de stationnement minimum par tranche de **300 m²** de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie et entrepôt usage d'activité industrielle ou artisanale ».
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques.
- Une place minimum par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions projetées.

3. Justifications du choix de la procédure

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsqu'il s'agit uniquement de rectifier une erreur matérielle sans impact sur les orientations d'aménagement et de développement durable du territoire.

La modification simplifiée n°1 du PLUi-H du Val de l'Eyre se limite à une correction technique qui ne modifie pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ni les principes directeurs de la planification intercommunale.

4. Mesures prises pour compenser la modification apportée

Puisque la modification n'a pas d'impact sur l'environnement, la qualité de vie, ni les activités existantes, aucune mesure compensatoire n'est requise. La rectification se limite à une mise en conformité avec la précédente version du PLU, sans conséquences sur les équilibres prévus.

5. Composition du dossier de modification simplifiée

Le dossier comprend les documents suivants :

- La présente notice de présentation
- Le plan de zonage de la commune de Salles avant et après modification
-

Cette modification vise à assurer la justesse du document d'urbanisme et à garantir la cohérence du développement territorial, en accord avec les objectifs fixés par la Communauté de Communes du Val de l'Eyre.