

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TENAREZE

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE VALENCE-SUR-BAISE

***Modifications ponctuelles du règlement écrit et du
document graphique***

- ***PLU approuvé le : 25/06/2013***
- ***Modification n° 1 approuvée le : 03/10/2016***



*Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47*

Dossier destiné à l'approbation du Conseil
Communautaire en date du 03/10/2016

Sommaire

1 - PREAMBULE.....	3
2 - EXPOSE DES MOTIFS.....	5
⇒ ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	5
3 - MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT	6
⇒ MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....	6
☐ <i>Suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment les surfaces minimales de terrains dans les zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones</i>	<i>6</i>
☐ <i>Suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols des zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones</i>	<i>8</i>
☐ <i>Mise à jour des références aux Code de l'Urbanisme dans tout le corps de texte du règlement écrit suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
- <i>ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER.....</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
⇒ MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE	9
☐ <i>Suppression de l'emplacement réservé n°4 (parcelles AO 79-80).....</i>	<i>9</i>
4 - JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE VALENCE-SUR-BAÏSE.....	10
⇒ RESPECT DES ARTICLES L.153-45 AU L153-48 DU CODE DE L'URBANISME	10
<i>L'ACTE APPROUVANT UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DEVIENT EXECUTOIRE A COMPTER DE SA PUBLICATION ET DE SA TRANSMISSION A L'AUTORITE ADMINISTRATIVE COMPETENTE DE L'ÉTAT DANS LES CONDITIONS DEFINIES AUX ARTICLES L. 2131-1 ET L. 2131-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.</i>	<i>10</i>
⇒ RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS.....	10
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES	11
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DE MIXITES SOCIALE ET FONCTIONNELLE	11
⇒ RESPECT DU PRINCIPE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT.....	11

1 - Préambule

La Loi n°2014-366 pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), promulguée le 24 mars 2014, a réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme. Certaines dispositions de la loi ALUR étant d'application immédiate, la Communauté de Communes de la Ténarèze souhaite procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valence-sur-Baïse approuvé en date du 25 juin 2013, notamment pour mettre à jour certaines dispositions du règlement écrit au regard du contexte réglementaire en constante évolution. L'objet de la présente modification simplifiée n°1 consiste donc à supprimer les articles 14 relatifs au Coefficient d'Occupation des Sols et les articles 5 relatifs aux surfaces minimales de terrains.

Par ailleurs, la Communauté de Communes de la Ténarèze souhaite procéder à la modification de la liste des emplacements réservés matérialisée au document graphique du PLU de Valence-sur-Baïse. L'objet de la modification simplifiée portera sur la suppression de l'emplacement réservé n°4 destiné à la réalisation d'une école maternelle dont le projet est repositionné dans les anciens locaux de la Poste.

Ainsi, il apparaît utile d'adapter le PLU de la commune de Valence-sur-Baïse sur ces points afin d'actualiser le document d'urbanisme communal en fonction des projets communaux actuels, d'une part, et de tirer les conséquences de l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de l'ordonnance du 23 septembre 2015 en actualisant le règlement du PLU, d'autre part.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document ; elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document précédent sans en altérer l'équilibre et la cohérence. Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est donc celui de la modification simplifiée régie par les articles L.153-45 au L153-48 du Code de l'Urbanisme.

La présente procédure de modification simplifiée est initiée par la Communauté de Communes de la Ténarèze ayant pris la compétence d'élaboration et de modification des documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Article L153-45 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de

l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2 - Exposé des motifs

La Communauté des Communes de la Ténarèze souhaite procéder à des adaptations mineures des pièces règlementaires du PLU de Valence-sur-Baïse en lien avec les nouvelles dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), mais également en lien avec la volonté de la municipalité d'actualiser son document d'urbanisme en fonction des projets communaux actuels.

L'ensemble de ces corrections règlementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-45 au L153-48 du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Évolution du document d'urbanisme**

Les modifications à engager dans le présent PLU de Valence-sur-Baïse portent sur :

Le règlement écrit :

- La suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment la superficie minimale autorisée pour rendre constructible un terrain (en lien avec les dispositions de la Loi ALUR) ;
- La suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols (en lien avec les dispositions de la Loi ALUR) ;

Le document graphique :

- La suppression de l'emplacement réservé n°4 destiné à la réalisation d'une école maternelle (projet reporté sur un site différent, anciens locaux de la Poste) ;

3 - Modifications apportées au document

⇒ Modifications apportées au règlement écrit

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les suppressions sont portées en couleur rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les ajouts sont portés en bleu et police gras (exemple : **constructions**). Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

- **Suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment les surfaces minimales de terrains dans les zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones**

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 5 des zones U, AU, A et N.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Lorsque la construction ne peut pas être branchée au réseau collectif d'évacuation des eaux usées, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.~~

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Lorsque la construction ne peut pas être branchée au réseau collectif d'évacuation des eaux usées, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE AUc5, AUe5, AUp5, AUL5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Lorsque la construction ne peut pas être branchée au réseau collectif d'évacuation des eaux usées, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.~~

Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Lorsque la construction ne peut pas être branchée au réseau collectif d'évacuation des eaux usées, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Nj5, Na5, Nh5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Lorsque la construction ne peut pas être branchée au réseau collectif d'évacuation des eaux usées, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

❑ **Suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols des zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones**

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 14 des zones U, AU, A et N.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE AUc14, AUe14, AUp14, AUL14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Nj14, Na14, Nh14, - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

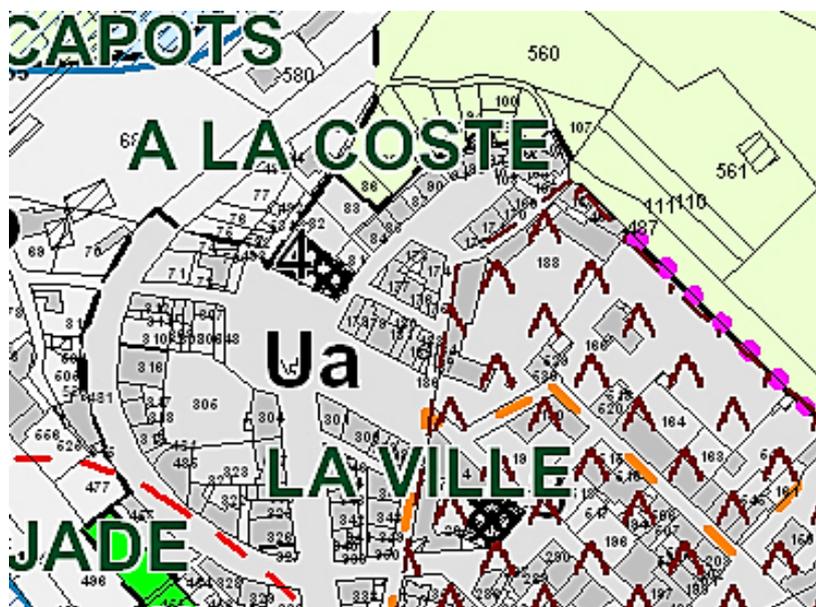
~~Il n'est pas fixé de règle.~~ Sans objet (supprimé par la loi ALUR)

⇒ Modification du document graphique

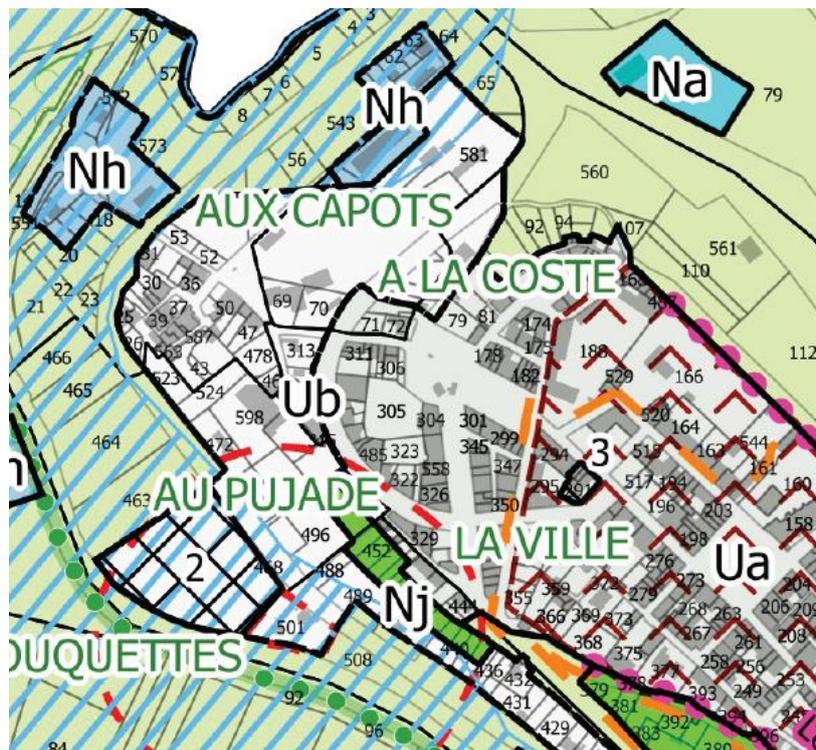
□ Suppression de l'emplacement réservé n°4 (parcelles AO 79-80)

L'objet de la présente modification consiste à supprimer graphiquement l'emplacement réservé n°4 destiné à la réalisation d'une école maternelle sur les parcelles section AO n°79 et 80. Le projet a été repositionné dans les anciens locaux de la Poste.

Zonage Avant



Zonage Après



4 - Justifications des évolutions apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU de Valence-sur-Baïse

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valence-sur-Baïse ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, aux évolutions législatives récentes et répond positivement aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

⇒ **Respect des articles L.153-45 au L153-48 du Code de l'Urbanisme**

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification simplifiée du PLU telle que définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) qui précise que :

Article L153-45 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

⇒ **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plan de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées

pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction règlementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°1 du PLU de Valence-sur-Baïse est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.

⇒ **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),
- la Loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014).

⇒ **Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle**

Le projet d'adaptation du règlement contribue à actualiser le document d'urbanisme communal en fonction des projets communaux actuels, d'une part, et de tirer les conséquences de l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de l'ordonnance du 23 septembre 2015 en actualisant le règlement du PLU, d'autre part.

⇒ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement**

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLU de Valence-sur-Baïse portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ➔ Ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ➔ Ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ➔ Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ➔ Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux évolutions législatives récentes induites par les nouvelles dispositions de la Loi ALUR notamment (suppression des surfaces minimales de terrain et du Coefficient d'Occupation des Sols - COS).

On peut considérer que l'adaptation du règlement écrit et graphique ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement, les paysages et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU.