

AUDE  
**SALLES-SUR-L'HERS**

**P L U**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Maîtrise d'œuvre**

**PLURALITÉS**  
**AMENA-Etudes**

**1<sup>ère</sup> MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE**

**Approuvée le 31 mai 2023**

**Exécutoire le**

**NOTICE EXPLICATIVE**

**1**



## **CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION**

Le PLU peut être modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet de modification du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet d'évolution du PLU de Salles-sur-l'Hers ne relève pas d'une procédure de révision, il relève d'une modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

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

Le projet d'évolution du PLU de Salles-sur-Lhers vise à identifier un changement de destination et apporter des modifications mineures au règlement écrit. Le recours à la modification de droit commun n'est donc pas nécessaire.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'EPCI qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant la mise 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.

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.

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.

## **OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

La commune de Salles-sur-l'Hers dispose d'un PLU approuvé le 09 juin 2020 par la commune.

L'objet de cette modification est de :

- Identifier un changement de destination
- Inscrire un Elément de Paysage Identifié en lien avec l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination
- Apporter des modifications au règlement écrit de la zone agricole pour préciser les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination, et assouplir la règle concernant l'implantation des piscines.

L'évolution du PLU concerne donc les pièces relatives au règlement écrit et règlement graphique.

Les évolutions souhaitées ne relèvent d'aucun des cas motivant une révision ou une modification de droit commun, le recours à la procédure de modification simplifiée est donc légitime.

## **MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU**

La modification du PLU de Salles-sur-l'Hers a pour objectif d'apporter des modifications au règlement écrit et graphique afin de permettre la réalisation de projets importants pour la commune.

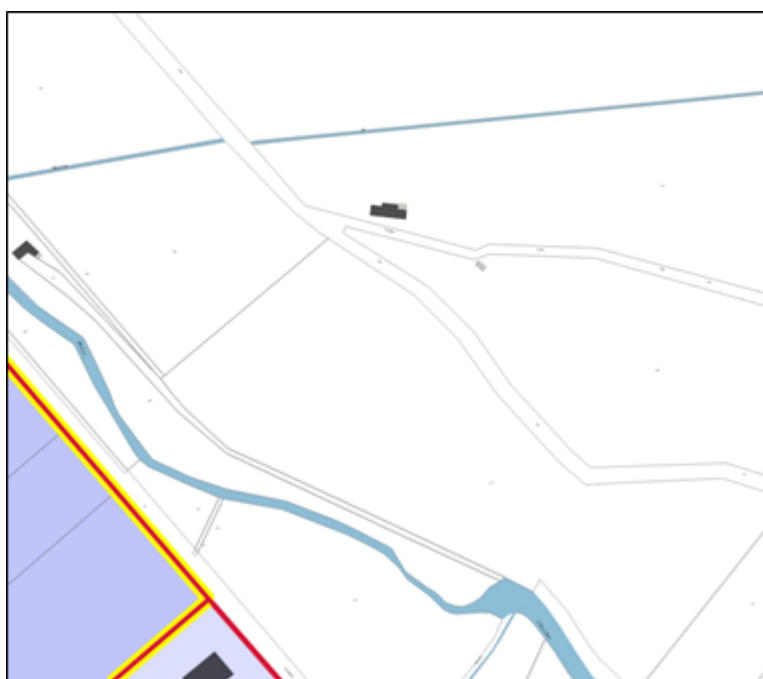
- 1. Identifier un changement de destination pour permettre la réhabilitation d'une ancienne ferme traditionnelle dont il reste l'essentiel des murs porteurs ; un Élément de Paysage Identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est inscrit afin de préserver les boisements existants situés à proximité du bâtiment ;**
- 2. Apporter des modifications au règlement écrit de la zone agricole :**
  - préciser les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination,
  - assouplir la règle concernant l'implantation des piscines.

## I. RÈGLEMENT GRAPHIQUE

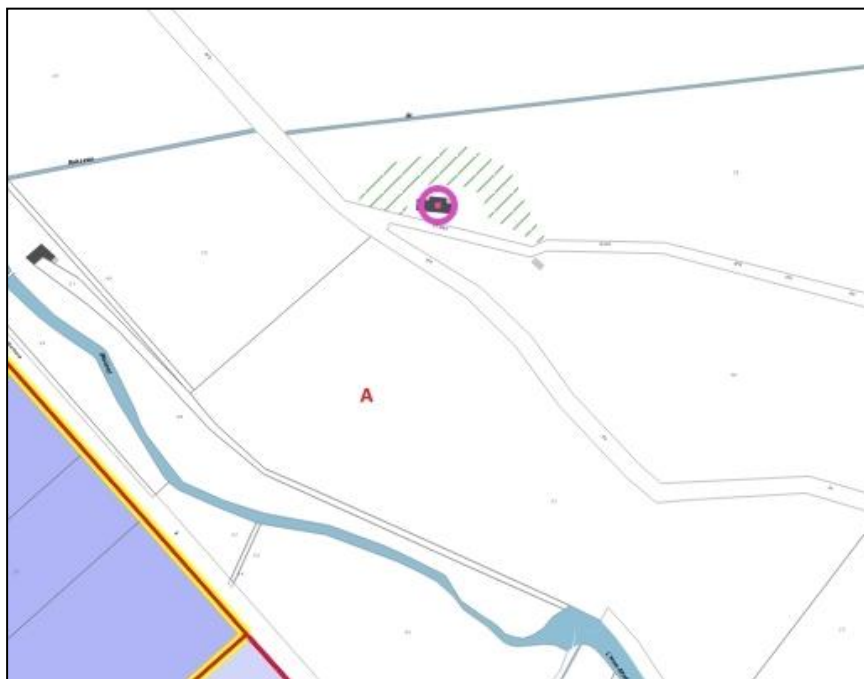
1. Identifier un changement de destination sur une ancienne ferme (parcelle ZB19) et inscrire un Élément de Paysage Identifié afin de préserver le bois de chênes situé à proximité du bâtiment (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).



### RÈGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION (*extrait*)



## RÈGLEMENT GRAPHIQUE APRÈS MODIFICATION (extrait)



**Objectif :** permettre le maintien et la valorisation d'un bâtiment traditionnel, desservi par les différents réseaux et dont la réhabilitation n'occasionnera pas de gêne aux activités agricoles. Il s'agit également d'éviter que le bâtiment s'effondre et génère l'enfrichement de la parcelle. Un Élément de Paysage Identifié est inscrit afin de préserver le bois de chênes situé à proximité du bâtiment.



**Compatibilité avec le PADD : l'évolution prévue du PLU ne modifie pas les orientations du PADD en vigueur. Par ailleurs, en permettant le changement de destination et la réhabilitation de ce bâtiment traditionnel tout en préservant le boisement, cette évolution est compatible avec :**

- Les orientations générales du PADD en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. 1<sup>er</sup> alinéa : « limiter la consommation d'espaces agricoles » et le 4<sup>ème</sup> alinéa : « Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles n'ayant plus d'utilité pour l'activité agricole »**
- Les orientations générales du PADD en matière de préservation ou remise en état des continuités écologiques. 1<sup>er</sup> alinéa : « Préserver les continuités écologiques (aquatiques, forestières et milieux ouverts) » et 3<sup>ème</sup> alinéa : « Classer des espaces boisés pour les protéger ».**

## RÈGLEMENT ÉCRIT

*En rouge, sont indiquées les modifications apportées au règlement écrit.*

### **RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE A AVANT MODIFICATION (extrait)**

#### CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### **1. Usages et nature des activités**

###### **Conditions éventuelles des autorisations**

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
  - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
  - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas 70 m<sup>2</sup>.
- la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
- l'opération crée un seul logement
- la sous-destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

### **RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE A APRÈS MODIFICATION (extrait)**

#### CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

##### **2. Usages et nature des activités**

###### **Conditions éventuelles des autorisations**

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- que le qualificatif d'annexe soit respecté à savoir :
  - Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même **unité foncière** que le bâtiment principal.
  - Tout nouveau bâtiment accolé ou relié au bâtiment principal sera considéré comme une **extension** du bâtiment existant.
- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe (**hors piscine**) n'excède pas 15 mètres
- **la distance entre le bâtiment principal et la piscine n'excède pas 30 mètres**
- l'intégration à l'environnement est respectée ;

- la surface plancher de la totalité des annexes (hors piscine) n'excède pas **70 m²**.
- la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

**Objectif : assouplir les règles très contraignantes pour l'implantation des piscines tout en restant compatible avec la gestion économe du sol.**

Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées est autorisé :

- pour un changement de destination à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de service public sous réserve que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette et que le changement de destination ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où le bâtiment est implanté ;
- pour un changement de destination à vocation d'habitation, hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural ;
  - l'opération crée un seul logement ;
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

**Objectif : permettre la valorisation de bâtiments ne remplissant pas l'ensemble des conditions définies auparavant s'il s'agit d'améliorer le niveau d'équipement de la commune.**

**Compatibilité avec le PADD : les évolutions prévues du règlement du PLU ne modifient pas les orientations du PADD en vigueur.**

## **II. AUTRES PIÈCES**

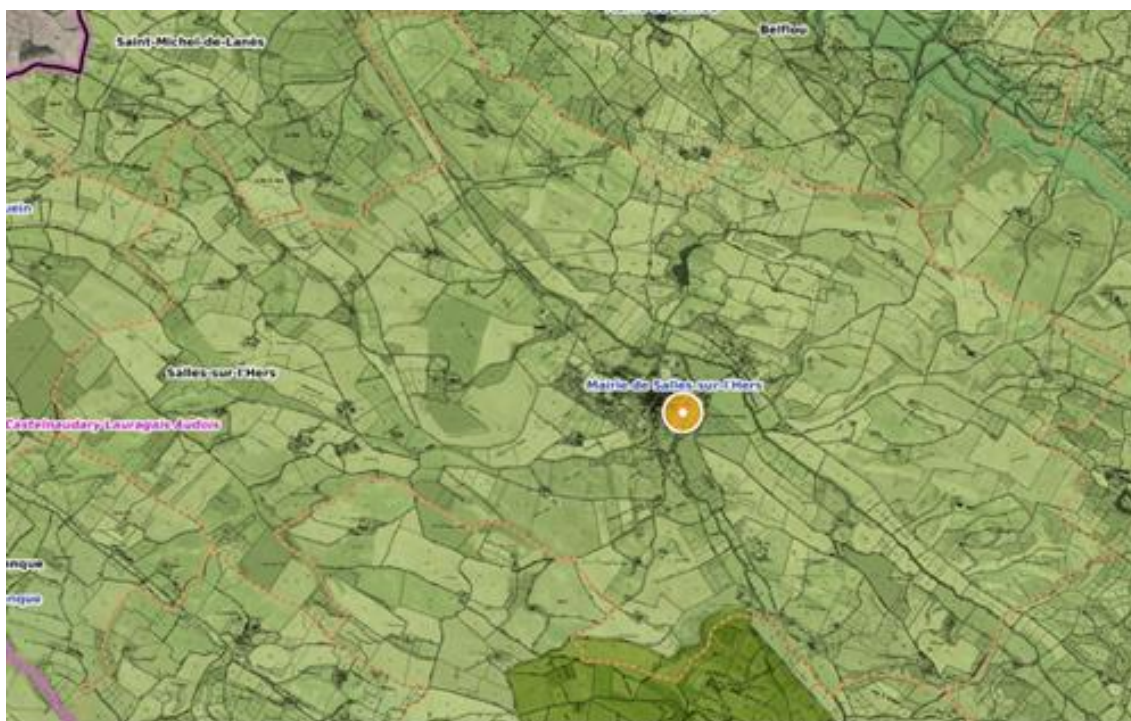
Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire est couvert par un PLU, approuvé le 9 juin 2020, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le changement de destination susceptible d'être effectué sur le bâtiment situé en zone A (parcelle ZB19) peut potentiellement impacter l'environnement.

La commune est concernée par une **ZNIEFF de type 2 (« Collines de la Piège »)** sur la totalité du territoire (*en vert clair sur la cartographie ci-dessous*). La commune est également concernée par une **ZNIEFF de type 1 (« Collines de la Piège et du lac Rieutord »)** qui se situe en limite sud de la commune (*en vert sombre sur la cartographie ci-dessous*).



Le changement de destination identifié par la modification simplifiée est situé dans la ZNIEFF de type 2 mais très éloigné de la ZNIEFF de type 1. Son évolution n'est pas de nature à impacter ces espaces.



La commune est également concernée par une **Zone de Protection Spéciale Natura 2000 (« Piège et Collines du Lauragais »)** qui couvre 80 % du territoire communal. Le changement de destination identifié par la modification simplifiée est situé en dehors de ce site. Son évolution n'est pas de nature à l'impacter.





**Le SRCE** identifie en réservoir de biodiversité le même territoire que la zone Natura 2000 « Piège et Collines du Lauragais ». Le bâtiment susceptible de changer de destination se situe en dehors du réservoir.



**Le SCoT Lauragais** va plus loin que le SRCE en identifiant l'ensemble du territoire, donc toutes les parcelles concernées par la modification simplifiée, au titre de la Trame Verte et Bleue : réservoirs pour les espaces boisés les plus remarquables, corridors linéaires sur les principaux cours d'eau pour la trame bleue et sur les cheminements potentiels entre boisements pour la trame verte, zones humides naturelles, et grand écosystème (zone de divagation favorable pour la faune) englobant également les petits boisements et l'espace bocager.

Le changement de destination concerné par la modification simplifiée se situe dans l'espace identifié comme grand écosystème. Toutefois, son évolution n'est pas de nature à impacter la Trame Verte et Bleue du SRCE ou du SCoT. Néanmoins, la commune a décidé d'inscrire un Elément de Paysage Identifié (EPI) sur le boisement constitué de chênes et situé à proximité du bâtiment identifié au nord du centre-bourg afin de préserver de toute construction (annexe au bâtiment existant) cet espace naturel.



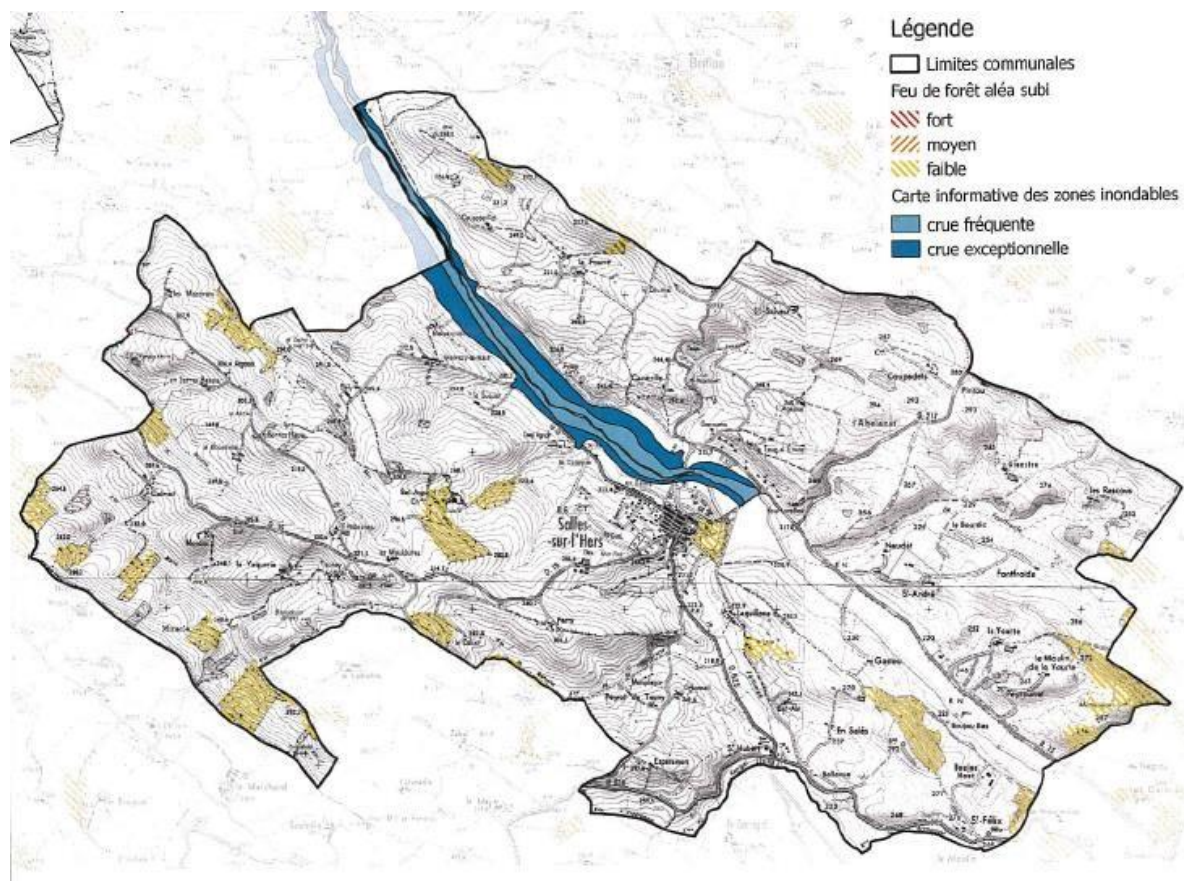
La commune se situe en dehors des **territoires à enjeux des espèces** relevant d'un plan d'action national. Il n'y a pas de Parc naturel national ou régional ni de réserve naturelle régionale ou nationale sur le territoire communal.

Le changement de destination identifié se situe à plus de 200 mètres de l'Hers. Son évolution n'est pas de nature à impacter les **milieux humides**.



La commune n'est soumise à aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP). Sont toutefois recensés sur la commune des risques de crue liées à l'Hers Mort et de faibles risques incendies essentiellement localisés sur les zones boisées. La commune est également soumise au risque de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme moyen sur pratiquement tout le territoire communal. La commune est également concernée par le risque feu de forêt.





Le changement de destination envisagé aura un **impact positif sur le paysage** en permettant le maintien, l'entretien et la valorisation du bâtiment existant. Il s'agit également d'éviter que le bâtiment ne s'effondre et génère l'enfrichement de la parcelle.

Le bâtiment concerné par le changement de destination est desservi par le réseau d'eau potable et n'est pas de nature à compromettre la **ressource en eau potable**. A noter que ce bâtiment relève de **l'assainissement non collectif** : une installation conforme à la réglementation en vigueur sera obligatoire.