

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# PESSAC-SUR-DORDOGNE

---

PLU approuvé par D.C.M. du 29/05/2012  
1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du

---

# 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 1.0 Notice explicative

---

## Sommaire

<b>I. INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>II. EXPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	<b>3</b>
II.1 RAPPEL DES TEXTES	3
II.2 CHAMPS D'APPLICATION	3
II.3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
II.4 COMPOSITION DU PRÉSENT DOSSIER	4
<b>III. MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU</b>	<b>5</b>
III.1 COMPLEMENT APORTE A LA LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	5
III.2 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT DES ZONES A ET N AVEC LA LOI MACRON DU 6 AOUT 2015	8
III.3 AMELIORATIONS ET COMPLEMENTS APORTEES A LA REDACTION DU REGLEMENT	9
III.3.1 – Recodification des dispositions générales du règlement du PLU	9
III.3.1 – Compléments et améliorations apportés à la rédaction du règlement	9
<b>IV. CONSEQUENCES SUR LE ZONAGE DU PLU</b>	<b>9</b>
<b>V. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU</b>	<b>9</b>
V.1 COMPLEMENT APORTE A LA LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	9
V.2 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT DES ZONES A ET N AVEC LA LOI MACRON DU 6 AOUT 2015	10
V.3 AMELIORATIONS ET COMPLEMENTS APORTEES A LA REDACTION DU REGLEMENT	11
V.3.1 – Zone UA	11
V.3.2 – Zone UB	12
V.3.3 – Zone 1AUB	13
V.3.4 – Zone A	13
V.3.5 – Anticipation de mise en compatibilité avec le SCoT du PETR du Grand Libournais pour l'article 13 des zones UA, UB et 1AUB	14
V.3.6 – Lexique	14
<b>VI. INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU</b>	<b>15</b>
<b>VII. COMPATIBILITÉ DE LA 1<sup>ère</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU</b>	<b>16</b>
VII.1 COMPATIBILITE AVEC LES LOIS RELATIVES A LA « SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN », « URBANISME ET HABITAT » ET « ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT »	16
VII.2 COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	16
VII.3 COMPATIBILITE AVEC LES PROJETS D'INTERÊT GENERAL	16
VII.4 VALIDATION REGLEMENTAIRE DE CETTE MODIFICATION SIMPLIFIEE	16
VII.5 PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	16

## **I. INTRODUCTION**

Le PLU de Pessac-sur-Dordogne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 Mai 2012.

**Le présent dossier constitue la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée, rendue nécessaire par le souhait de :**

- compléter la liste des constructions dont le changement de destination est autorisé ;
- rendre compatible le règlement des zones A et N avec les nouvelles dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015 ;
- d'apporter quelques ajustements ou compléments réglementaires pour faciliter l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.

La présente notice est spécifique à la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques et à les justifier.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du PLU approuvé.

## **II. EXPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

### **II.1 RAPPEL DES TEXTES**

- Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction
- Décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009
- Article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme

### **II.2 CHAMPS D'APPLICATION**

Selon l'article L.123-13-3 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP qui ont pour effet, soit :

- d'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social ;
- d'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique ;
- de rectifier une erreur matérielle ;
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non).

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la procédure de révision).

La modification simplifiée ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

Toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

### **II.3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

Aux termes de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal (ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

L'article R. 123-20-2 précise les points suivants :

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.
- l'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
- le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle est, en outre, publiée :

- au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du CGCT, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du CGCT, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

### **II.4 COMPOSITION DU PRÉSENT DOSSIER**

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

- Pièce n°1.0 : la présente notice explicative
- Pièce n°2.0 : le zonage modifié
- Pièce n°3.0 : le règlement modifié

## III. MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

### III.1 COMPLEMENT APORTE A LA LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Dans sa version approuvée en 2012, le Plan Local d'Urbanisme avait déjà intégré la possibilité à une construction, ayant une vocation agricole ancienne, de pouvoir changer de destination. Cette construction bénéficiait de justifications au regard de sa qualité patrimoniale.

Cette construction se situait au lieu-dit « La Soulège », et bénéficiait d'une identification graphique sur le plan de zonage.

Compte-tenu de l'évolution de l'activité agricole sur la commune depuis 2012, il est opportun de poursuivre la démarche initiale qui vise à assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes tout en offrant des possibilités de reconversion du bâti ancien qui n'est plus utilisé à des fins agricoles.

Dans cet esprit, il s'agit au travers de cette 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU, d'intégrer le changement de destination possible pour 4 nouvelles constructions situées dans les lieux-dits suivants : « La Campagne – Baudet », « Le Méjean », « Le Marin » et « La Vidasse ».

#### Lieu-dit « La Campagne – Baudet »

Par sa configuration, ce bâti ancien disposait à la fois des destinations agricoles et d'habitation. Bien qu'entouré pour partie de voiries communales, ce bâti est situé en secteur agricole.

La vocation agricole est néanmoins aujourd'hui abandonnée et le bâti dispose d'un projet potentiel de famille d'accueil pour personnes âgées. Cela consiste à accueillir au sein d'un logement comprenant 3 chambres des personnes âgées parfaitement autonome pour éviter leur isolement.

Il s'agit d'un dispositif non médicalisé dont le but est de maintenir les personnes âgées dans un tissu social de proximité. Ces explications doivent être de nature à rassurer les représentants de la profession agricole puisque les nuisances engendrées sur l'activité périphérique seront nulles.

La configuration du bâti refermé autour d'une cour intérieure évitera les interférences directes entre les usages domestiques de l'habitation et/ou maison de famille et les pratiques agricoles situées sur les franges est et sud.

Par ailleurs les parcelles agricoles et le bâti appartiennent au même propriétaire qui pourra donc faire en sorte d'éviter les conflits d'usage éventuels.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce



bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.

#### Lieu-dit « Le Méjean »

Par sa configuration, ce bâti ancien dispose d'ores et déjà de la vocation essentielle d'habitation. Néanmoins, comme ce bâti n'est plus rattaché à une exploitation agricole, le souhait est d'actualiser son statut en identifiant bien la destination d'habitation comme la seule destination à prendre en considération dans les évolutions futures qui pourraient y être projetées.

Par ailleurs, son positionnement dans un espace rural mais cerné par des boisements garantira la limitation des conflits d'usage avec la pratique agricole qui est plus éloignée.

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.



Lieu-dit « Le Marin »

Par sa configuration, comme le bâti du lieu-dit « La Campagne - Baudet », ce bâti ancien disposait à la fois des destinations agricoles et d'habitation. Ce bâti est situé en périphérie sud-est de la commune. Il est ceinturé sur sa frange nord-ouest par des espaces viticoles et sur sa frange sud-est par les espaces boisés en surplomb du coteau.

La vocation agricole de ce bâti n'est plus agricole mais d'habitat. Dans ce cadre, comme dans le cas précédent, il s'agit d'actualiser et d'officialiser la destination principale de ce bâti en habitation.

La configuration du bâti refermé autour d'une cour intérieure évitera les interférences directes entre les usages domestiques de l'habitation et/ou maison de famille et les pratiques agricoles situées sur sa frange nord essentiellement.

Par ailleurs les parcelles agricoles et le bâti appartiennent au même propriétaire qui pourra donc faire en sorte d'éviter les conflits d'usage éventuels

En revanche, il convient d'éviter que plusieurs logements soient réalisés dans ce bâti situé en milieu rural : c'est pourquoi, le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement.



Lieu-dit « La Vidasse »

Ce bâti ancien disposait à la fois des destinations agricoles et d'habitation. Ce bâti est situé en périphérie nord-est du centre-bourg de Pessac-sur-Dordogne. Les abords immédiats de l'ensemble bâti sont constitués d'espaces naturels et d'un parc de représentation sur la frange sud. Seule la frange Est est constituée de terres labourables.

Aujourd'hui l'ensemble du bâti n'est plus



ournée vers une destination agricole, une diversification des usages s'est mise en place progressivement notamment pour l'organisation de réception.

Il s'agit à travers la présente modification simplifiée d'officialiser les possibilités de changement de destination au regard des usages existants dans le bâti. C'est pourquoi le changement de destination ne doit être accordé que dans le cadre de la prise en considération d'un seul logement



L'objectif de ce repérage est essentiellement d'officialiser la vocation d'habitation qui est le plus souvent déjà intégrée dans les constructions existantes mais qui était de fait liée à leur vocation première agricole.

Il s'agit donc désormais de faire de la vocation d'habitation la vocation première de ces constructions, tout en maîtrisant le contenu du projet. En effet, compte-tenu de la surface habitable potentiellement très importante de ces constructions, il s'agit de s'inscrire dans une logique de maîtrise **en autorisant le changement de destination que pour la réalisation d'une habitation.**

Compte-tenu de la proximité de l'activité viticole, il ne serait pas opportun de multiplier les potentialités de réalisation de logements en milieu rural, et qui serait par ailleurs au vue de l'importance des constructions de nature à modifier les orientations du PLU.

Seule, la construction de « La Campagne –Baudet » pourrait, en plus de la possibilité de changer de destination la construction pour un usage d'habitation, également permettre la réalisation d'un projet de famille d'accueil de personnes âgées qui est à ce jour suffisamment avancé pour la commune.

De même une exception existe pour l'ensemble bâti de Vidasse où doivent y être autorisés les activités recevant du public.

**Il est donc proposé d'identifier sur le plan de zonage ces quatre constructions qui bénéficieront d'une même possibilité préalable par le PLU de changement de destination à usage d'habitation, à laquelle s'ajoute la possibilité d'intégrer un projet de famille d'accueil de personnes âgées pour le lieu-dit « La Campagne – Baudet », et les activités recevant du public au lieu-dit « La Vidasse ». L'autorisation définitive reviendra à la CDPENAF au regard de l'examen du projet par une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager).**

### **III.2 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT DES ZONES A ET N AVEC LA LOI MACRON DU 6 AOUT 2015**

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait considérablement restreint les capacités d'évolution des habitations existantes en zone A et N. La loi LAAAF du 13 octobre 2014 avait assoupli une première fois le code de l'urbanisme en permettant les extensions des constructions existantes. Néanmoins, cet assouplissement ne prenait pas en compte les nombreuses demandes concernant les constructions annexes, comme les piscines et les garages.

La loi Macron du 6 août 2015 est donc venue compléter le 1<sup>er</sup> assouplissement opéré en intégrant, à l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, des dispositions qui permettent désormais au PLU d'autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.

La commune de Pessac-sur-Dordogne souhaite donc apporter une mise à jour du volet réglementaire afin d'intégrer ces nouvelles dispositions et permettre la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme, relatives aux extensions et annexes en zone A et N.

### **III.3 AMELIORATIONS ET COMPLEMENTS APPORTES A LA REDACTION DU REGLEMENT**

#### **III.3.1 – Recodification des dispositions générales du règlement du PLU**

Le Code de l'Urbanisme ayant été recodifié au 1<sup>er</sup> janvier 2016, il s'agit de profiter de la présente modification simplifiée du PLU pour actualiser les références faites aux anciens articles du Code.

#### **III.3.1 – Compléments et améliorations apportés à la rédaction du règlement**

La commune souhaite profiter de cette procédure de modification simplifiée pour apporter des précisions au règlement actuel. Ces précisions ne doivent pas impacter le droit rattaché à l'usage des sols, mais doit permettre de clarifier certaines dispositions existantes.

## **IV. CONSEQUENCES SUR LE ZONAGE DU PLU**

D'un point de vue graphique, les modifications suivantes ont été apportées au plan de zonage :

- Le bâti implanté au lieu-dit La Campagne - Baudet, bénéficie d'une représentation graphique pour en autoriser le changement de destination en habitation et accueil de personnes âgées.
- Le bâti implanté au lieu-dit Le Méjean, bénéficie d'une représentation graphique pour en autoriser le changement de destination en habitation.
- Le bâti implanté au lieu-dit Le Marin, bénéficie d'une représentation graphique pour en autoriser le changement de destination en habitation.
- Le bâti implanté au lieu-dit La Vidasse, bénéficie d'une représentation graphique pour en autoriser le changement de destination en habitation et d'activités recevant du public.

**Cette modification n'entraîne aucune évolution des surfaces globales du Plan Local d'Urbanisme de Pessac-sur-Dordogne.**

## **V. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU**

### **V.1 COMPLEMENT APPORTE A LA LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION**

Le changement de destination d'anciens sièges d'exploitations agricoles, nécessite d'être précisé dans le tableau figurant dans le règlement de l'article 2 de la zone A. Le tableau va être complété comme indiqué ci-dessous en ajoutant un changement de destination possible aux lieux-dits de « La Campagne - Baudet », « Le Méjean », « Le Marin », « La Vidasse ». Par ailleurs, les modalités de changement de destination sont précisées :

« Le changement de destination des bâtiments agricoles pour une destination d'habitation, identifiés par le document graphique du présent règlement comme présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, et qu'il ne concerne la réalisation que d'un seul logement.

En plus de la destination d'habitation, le changement de destination de la construction anciennement agricole du lieu-dit « La Campagne » peut également être autorisé dans le cadre d'un projet de famille d'accueil de personnes âgées.

En plus de la destination d'habitation, le changement de destination de la construction anciennement agricole du lieu-dit « La Vidasse » peut également être autorisé dans le cadre d'activités recevant du public ».

#### LISTE DES BÂTIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ DANS LA ZONE :

LIEU-DIT	SECTION CADASTRALE	NUMERO DE PARCELLE
La Soulège	AH	195
La Campagne - Baudet	AI	228
Le Méjean	AH	2
Le Marin	AI	173
La Vidasse	AD	77

## V.2 MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT DES ZONES A ET N AVEC LA LOI MACRON DU 6 AOUT 2015

D'un point de vue réglementaire, la volonté de mettre en compatibilité le règlement du PLU relatif aux zones A et N avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, et visant à autoriser les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, doivent remplir plusieurs conditions cumulatives :

- la zone d'implantation ;
- les conditions de hauteur ;
- les conditions d'emprise au sol ;
- les conditions de densité.

Pour cela, les articles 2, 6, 7, 8, 9 et 10 sont complétés pour apporter les modalités de gestion, et d'implantation des annexes (y compris piscine) pour les habitations situées en zone A et N. Il s'agit néanmoins de limiter les impacts éventuels des droits à construire octroyés et d'uniformiser les règles pour les deux types de zone afin d'octroyer le même cadre réglementaire sur l'ensemble des espaces ruraux de la commune.

Pour cela, les modalités de réalisation d'annexes, extensions ou piscines rattachées à des habitations sont précisées notamment dans l'article 2 des zones A et N :

**« - L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de plancher du bâti existant avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU :**

- L'annexe de type abris de jardin ne pourra excéder 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- L'annexe de type garage ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- une piscine ne pourra excéder 85 m<sup>2</sup> d'emprise au sol »**

Le premier seuil de 30% pour une extension avec un maximum de 60m<sup>2</sup> se justifie à la fois car il existe à Pessac-sur-Dordogne de nombreuses constructions de grandes surfaces de plancher. Néanmoins il semble également par équité pour les constructions plus récentes et de plus faible surface nécessaire de faire figurer une surface plancher « plafond » au-delà de laquelle les extensions ne peuvent être autorisées.

Les 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour des abris de jardin correspondent à une surface raisonnable pour ce type d'annexe en milieu rural qui permet le stockage des outils et mobiliers de jardin, lesquels peuvent demander une place importante au regard de la taille des terrains observés.

L'annexe de type garage ne pourra excéder 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol car il doit pouvoir inclure l'éventualité de garer deux véhicules puisqu'il est courant en milieu rural de disposer de deux automobiles pour assurer les déplacements des résidents.

85 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les piscines correspondent à une surface de bassin de 12 x 6 mètres, ce qui laisse une latitude suffisamment importante pour ce type de réalisation.

Il est également précisé aux articles 8 des zones A et N que :

« *Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation* ».

Le but étant de limiter l'impact potentiellement engendré par les constructions annexes sur les pratiques agricoles qui pourraient être limitrophes.

La nouvelle rédaction du règlement figure à la pièce 3.0 du dossier de modification simplifiée.

## **V.3 AMELIORATIONS ET COMPLEMENTSAAPORTES A LA REDACTION DU REGLEMENT**

### **V.3.1 – Zone UA**

#### **Article 4 :**

Il est proposé de modifier le dernier alinéa suivant de cet article, relatif à la distribution électrique :

« Les raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés » ; par celui-ci :

« *Les nouveaux raccordements aux réseaux publics d'électricité doivent être enterrés à l'exception des cas où la voirie aurait été refaite depuis moins de 3 ans* ».

Cette précision est apportée car la commune va entreprendre dans les prochains mois des travaux de requalification des espaces publics dans le centre-bourg. Il s'agit donc d'éviter toute dégradation non utile des espaces publics.

#### **Article 6 :**

L'implantation des constructions doit être réalisée à l'alignement des emprises publiques. Néanmoins, dans la zone UA où le bâti est particulièrement dense (tissu urbain ancien) et souvent implanté en ordre continu (mitoyenneté), cela pose problème pour autoriser des annexes qui n'ont d'autres solutions que d'être implantées en fond de parcelle.

Dans ce cadre, il est proposé une règle dérogatoire à l'application de l'article 6.1 de la zone UA, en ajoutant un paragraphe aux dispositions particulières de l'alinéa 6.2 :

c) « *Les annexes peuvent déroger à l'article 6.1* ».

#### **Article 7 :**

L'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives doit être réalisée sur au moins une des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative laissée libre. Néanmoins, cette disposition pose problème dans le cas de l'implantation d'une piscine.

Dans ce cadre, il est proposé une règle dérogatoire à l'application de l'article 7.1 de la zone UA, en ajoutant un paragraphe aux dispositions particulières de l'alinéa 7.2 :

c) « *Les piscines peuvent déroger à l'article 7.1* ».

#### **Article 10 :**

L'article 10.1 indique que « Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 11 mètres mesurée au faitage ». Néanmoins, aucune disposition ne prend en considération la hauteur des annexes qui sont aussi des constructions.

Ces annexes sont traditionnellement de tailles plus modestes que la construction principale de la parcelle. Dans ce cadre, sans que cela ne remette en cause l'étendue de la constructibilité possible en zone UA, qui reste de fait aujourd'hui limitée compte-tenu de la densité et l'emprise au sol déjà

existantes, il s'agit de limiter la hauteur des annexes à un niveau plus conventionnel. Il est donc proposé d'ajouter l'alinéa suivant à l'article 10.2 :

« Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- a) (...)
- b) (...).
- c) *aux annexes dont la hauteur sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit* ».

#### **Article 11 :**

Des précisions sont apportées pour une meilleure compréhension des attendus en matière d'aspect extérieur des constructions, il est ainsi précisé :

*« Les parements maçonnés de façades des extensions et des bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.*

*Les parements des façades des annexes en bois auront un aspect naturel. Les lames seront positionnées verticalement ».*

En ce qui concerne les clôtures, des précisions (ici soulignées) sont également apportées à la rédaction initiale :

*« Les nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :*

- *mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;*
- *mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie en bois ou métal de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;*
- *haie végétale formant clôture.*

*Grillage et Poteau côté intérieur de la haie et de même hauteur au maximum que celle-ci, sans excéder 1,80 mètre ».*

### **V.3.2 – Zone UB**

#### **Article 9 :**

Cet article n'était pas réglementé initialement. Il est proposé qu'un garde-fou réglementaire soit intégré au règlement pour gérer les annexes des constructions principales autorisées. L'article UB9 contient désormais la disposition suivante :

*« L'emprise au sol des annexes, excepté les piscines, est limitée à 60 m<sup>2</sup> ».*

#### **Article 10 :**

L'article 10.1 indique que « Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ». Néanmoins, aucune disposition ne prend en considération la hauteur des annexes qui sont aussi des constructions.

Ces annexes sont traditionnellement de tailles plus modestes que la construction principale de la parcelle. Dans ce cadre, sans que cela ne remette en cause l'étendue de la constructibilité possible en zone UB, qui reste de fait aujourd'hui limitée compte-tenu de la densité et l'emprise au sol déjà existantes, il s'agit de limiter la hauteur des annexes à un niveau plus conventionnel. Il est donc proposé d'ajouter l'alinéa suivant à l'article 10.2 :

« Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- a) (...)
- b) (...).
- c) *aux annexes dont la hauteur sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit* ».

#### **Article 11 :**

Dans l'esprit d'apporter plus d'homogénéité à l'aspect extérieure des constructions, il est proposé quelques précisions (soulignées) aux alinéas ci-dessous :

« Les constructions et les extensions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.  
Les annexes pourront être construites en bois ou maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde ».

En ce qui concerne les clôtures, des précisions (ici soulignées) sont également apportées à la rédaction initiale :

« Les nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie en bois ou métal de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale formant clôture.

Grillage et Poteau côté intérieur de la haie et de même hauteur au maximum que celle-ci, sans excéder 1,80 mètre ».

### V.3.3 – Zone 1AUB

Dans l'esprit d'apporter plus d'homogénéité à l'aspect extérieur des constructions, et sur le modèle des modifications apportées aux zones UA et UB, il est proposé quelques précisions (soulignées) aux alinéas ci-dessous :

« Les constructions et les extensions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.

Les annexes pourront être construites en bois ou maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde ».

« Les parements maçonnés de façades des extensions et des bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

Les parements des façades des annexes en bois auront un aspect naturel. Les lames seront positionnées verticalement ».

En ce qui concerne les clôtures, des précisions (ici soulignées) sont également apportées à la rédaction initiale :

« Les nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie en bois ou métal de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- haie végétale formant clôture.

Grillage et Poteau côté intérieur de la haie et de même hauteur au maximum que celle-ci, sans excéder 1,80 mètres ».

### V.3.4 – Zone A

#### **Article 6 :**

L'article 6 intégrait la disposition suivante spécifique à l'implantation des habitations :

- c) « Les constructions à usage d'habitat doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul entre 3 et 5 mètres ».

En l'état, cette disposition laisse supposer que toutes les habitations sont autorisées en zone A. Ce qui n'est pas le cas puisque seules celles qui sont nécessaires à une exploitation agricole sont autorisées. Par ailleurs, le mode d'implantation pose question puisque l'alignement sur emprise

publique semble peu réalisable compte-tenu du contexte rural et la présence fréquente de fossés à l'interface d'emprises publiques et privées.

Dans ce cadre, il est proposé la transformation de l'alinéa existant par le texte ci-dessous :

- a) « Les habitations nécessaires à une exploitation agricole en activité dans la zone doivent être implantées avec un recul entre 3 et 5 mètres.
- b) Les annexes et piscines des habitations existantes peuvent quant à elles déroger à ces reculs ».

#### **Article 7 :**

Dans le même esprit que l'article 6 précédent, il est proposé la transformation des alinéas c) et d) de l'article 7 suivants :

- c) « Les constructions à usage d'habitat doivent être implantées soit sur l'une des limites séparatives soit en recul avec un recul entre 3 et 8 mètres ».

Par :

- c) « Les habitations nécessaires à une exploitation agricole en activité dans la zone doivent être implantées soit sur l'une des limites séparatives soit selon un recul de 3 mètres minimum.
- d) En revanche, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent déroger à ces reculs ».

### **V.3.5 – Anticipation de mise en compatibilité avec le SCoT du PETR du Grand Libournais pour l'article 13 des zones UA, UB et 1AUB**

La commune souhaite profiter de la présente modification simplifiée pour intégrer une future prescription du SCoT du PETR du Libournais. Celle-ci concerne l'orientation « Valoriser la nature en ville » du Document d'Orientations et d'objectif.

Pour anticiper la future mise en compatibilité de son PLU avec le SCoT, le règlement est complété par l'alinéa suivant aux articles 13 des zones UA, UB et 1AUB :

« Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation doit :

- Intégrer ou ne pas entraver des cheminements vers les espaces naturels ou agricoles alentour.
- Maintenir un minimum de 15 % du terrain d'assiette du projet en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts, pouvant comprendre les aménagements paysagers de gestion alternative des eaux de ruissellement ».

Ce volet prescriptif ne concerne que les opérations d'aménagements d'ensemble (type lotissement) ce qui dans le cas de Pessac-sur-Dordogne limite concrètement les cas d'application.

### **V.3.6 – Lexique**

Le règlement du PLU contient un lexique. Dans celui-ci, figure une définition en partie erronée de l' « Annexe ». En effet, la dernière phrase indique que les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette définition est fautive et il convient de supprimer cette dernière phrase afin de clarifier la portée des règles d'implantation de ce type de construction dans les différentes zones (article 6 et 7 en particulier).

## ***VI. INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU***

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale d'apporter les cadrages réglementaires les plus adaptés possible à la gestion des constructions selon leur vocation sur la commune.

A ce titre, la procédure de modification simplifiée se justifie car les compléments ou rectifications apportées au règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme :

- réactualise le PLU au regard des avancées législatives
- réactualise le PLU au regard du contexte communal.

En application de l'alinéa 2 de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD d'un plan local d'urbanisme,
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas des graves risques de nuisance.

## ***VII. COMPATIBILITÉ DE LA 1<sup>ère</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU***

### ***VII.1 COMPATIBILITE AVEC LES LOIS RELATIVES A LA « SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN », « URBANISME ET HABITAT » ET « ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT »***

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification proposée respecte la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), la loi Urbanisme et Habitat (U.H.), la loi « Engagement National pour l'Environnement (E.N.E.) ainsi que les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

### ***VII.2 COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES***

La modification simplifiée du PLU respecte les servitudes d'utilités publiques en annexes au PLU approuvé.

### ***VII.3 COMPATIBILITE AVEC LES PROJETS D'INTERÊT GENERAL***

La commune de Pessac-sur-Dordogne n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

### ***VII.4 VALIDATION REGLEMENTAIRE DE CETTE MODIFICATION SIMPLIFIEE***

Cette modification :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-13-3.

b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

### ***VII.5 PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE***

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

Pièce n°1.0 : la présente notice explicative

Pièce n°2.0 : le zonage modifié

Pièce n°3.0 : le règlement modifié

Cette modification simplifiée du PLU de Pessac-sur-Dordogne sera mise à disposition du public pendant un mois, avec un registre permettant d'enregistrer les observations du public.