

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

**PLASSAC**



---

PLU approuvé par D.C.M. du 13 juin 2016  
1ère modification simplifiée de PLU prescrite par D.C.M. du 10 octobre 2016  
1ère modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 6 novembre 2017

---

# **PLAN LOCAL d'URBANISME**

---

**1.4 ANNEXE DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU : NOTICE  
EXPLICATIVE SPECIFIQUE A LA PREMIERE MOFIFICATION  
SIMPLIFIEE**

---

**METROPOLIS, atelier d'urbanisme**  
10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES





## Sommaire

<b>1.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>7</b>
<b>A.</b>	<b>PRISE EN COMPTE DU CONTROLE DE LEGALITE</b>	<b>8</b>
<i>I.</i>	<i>Objet de la modification</i>	<i>8</i>
<i>II.</i>	<i>Conséquence sur le règlement</i>	<i>8</i>
<b>B.</b>	<b>CORRECTION RELATIVE A L'EMPLACEMENT RESERVE N°13</b>	<b>8</b>
<i>I.</i>	<i>Objet de la modification</i>	<i>8</i>
<b>C.</b>	<b>MODIFICATION DE LA ZONE UA POUR Y INTEGRER L'ANCIENNE MAIRIE</b>	<b>8</b>
<i>I.</i>	<i>Objet de la modification</i>	<i>8</i>
<i>II.</i>	<i>Conséquence sur le règlement</i>	<i>10</i>
<i>III.</i>	<i>Conséquence sur le zonage</i>	<i>10</i>
<b>D.</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>11</b>



# **1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

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.

Pour tous les renseignements 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 général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 13 juin 2016.

La présente démarche de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune de Plassac, elle constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification simplifiée engagée par D.C.M. du 10 octobre 2016. Cette modification simplifiée a fait l'objet d'un arrêté additif en date du 21 février 2017.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit d'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.

Conformément aux articles L.153-41 et suivants et L.153-45 et suivants, cette modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

## **2. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## A. PRISE EN COMPTE DU CONTROLE DE LEGALITE

### I. Objet de la modification

Cette modification simplifiée vise à prendre en compte les observations faites par l'Etat lors du contrôle de légalité.

Il ressort en effet que le règlement d'urbanisme applicable aux zones agricoles, naturelles et forestières (zones A et N) ne précise pas la hauteur maximale des annexes aux habitations, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

La modification apporte donc ce complément au règlement des zones A et N pour les annexes isolées des constructions d'habitations.

### II. Conséquence sur le règlement

La pris en compte du contrôle de légalité conduit à une modification du règlement des **zones A et N** :

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes isolées des constructions d'habitations est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit ou l'acrotère.

## B. CORRECTION RELATIVE A L'EMPLACEMENT RESERVE N°13

### I. Objet de la modification

L'objectif de cette modification simplifiée est également de corriger une erreur concernant l'emplacement réservé n°13 « élargissement de l'allée de la mairie ». En effet, le PLU en vigueur indique que cette réserve dispose d'une superficie de 99m<sup>2</sup>, alors que cette surface était de 70m<sup>2</sup> dans la modification simplifiée antérieure du POS. Il convient donc de rectifier cette erreur et de corriger cette surface, passant de 99m<sup>2</sup> à 70m<sup>2</sup>.

La liste des emplacements réservés modifiée est jointe à ce dossier. Cette modification n'a pas de conséquences sur le règlement et le zonage.

## C. MODIFICATION DE LA ZONE UA POUR Y INTEGRER L'ANCIENNE MAIRIE

### I. Objet de la modification

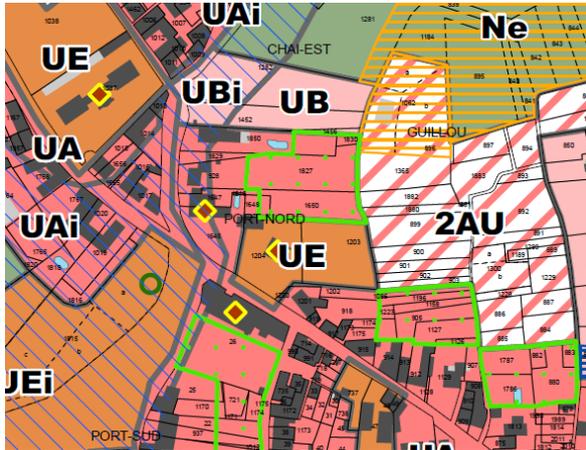
La zone UE telle que définie dans le PLU en vigueur est caractérisé de la façon suivante dans le règlement : « la zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif ».

Or, parmi les constructions localisées au sein de la zone UE, le bâtiment de l'ancienne mairie est un équipement appartenant à la commune, mais que cette dernière s'interroge sur le maintien de cette construction comme équipement. En effet, la remise aux normes de ce bâtiment comme équipements recevant du public, notamment pour la question de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, engendrerait un cout considérable pour la commune. La municipalité s'interroge encore sur le fait de garder ce bâtiment dans ses possessions fautes de moyens suffisants.

Toutefois, dans le cadre de ses réflexions, la municipalité a décidé de se donner la possibilité de ne plus maintenir ce bâtiment dans le domaine privé de la commune et de vendre ce bien.

De plus, afin d'envisager le devenir de ce bâtiment, la destination de celui-ci telle que prévu par le PLU actuel entraîne des difficultés pour trouver une autre vocation que celle d'un équipement ou pour trouver un acquéreur et pour lui donner une nouvelle destination.

*Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur*



*Ancienne mairie, Google Street View*



De plus, la vacance actuelle de ce bien d'une qualité architecturale, urbaine, identitaire et patrimoniale indéniable présente un certain préjudice à la qualité paysagère urbaine en plein cœur de bourg de Plassac.

La municipalité a donc décidé de prévoir une autre vocation que celle prévue actuellement dans le PLU afin de favoriser sa reprise de vacance et valoriser ce patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19.

Dans cet objectif, il est proposé de permettre une extension de la zone UA sur la zone UE, afin de donner au bâtiment de l'ancienne une possible de destination à vocation d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble publique ou privée et de permettre la réalisation de logements locatifs afin de maintenir les effectifs scolaires et l'équipement lié (diversification de l'offre de logements permettant d'attirer de nouvelles populations).

Compte tenu de la qualité architecturale et urbaine du bâtiment, des conditions de constructions encadrent cette exception afin de préserver cette qualité, maintenir un potentiel d'adaptabilité des locaux et maintenir ainsi un potentiel d'évolutivité des constructions en raison de sa vocation initiale et de son zonage au PLU.

Ainsi, le zonage UA permet la réalisation de 2 à 4 logements dans l'ancienne mairie. Ces deux à quatre logements n'augmentent pas de plus de 20% les possibilités de construction de la zone UA, ce qui est compatible avec la réalisation de la procédure. De plus, en zone UA, le projet de changement de destination de l'ancienne mairie pour la réalisation de 2 à 4 logements n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du plan compte tenu de la capacité d'accueil générée dans la zone UA qui est une zone multifonctionnelle et que est de nature à accueillir des logements dans des constructions existantes par changement de destination.

Enfin, les réseaux qui desservent la zone urbaine UA (eau potable, assainissement collectif, électricité, ...) sont en capacité suffisante pour permettre l'accueil de 4 logements supplémentaires dans la zone.

## II. Conséquence sur le règlement

Aucune conséquence sur le règlement de la zone UA

Le règlement de la zone UA permet la multifonctionnalité des constructions, c'est-à-dire la possibilité à la fois le maintien de la destination d'équipement de l'ancienne mairie et le changement de destination pour la réalisation de logements dans l'ancienne mairie.

## III. Conséquence sur le zonage

La modification telle que justifiée précédemment entraîne les modifications suivantes :

- Surface zone UA passe de 14,31 à 14,67 ha.
- Surface zone UE passe de 7,55 à 7,18 ha.

Bilan des surfaces du PLU :

PLU	Superficie	PLU modifié	Superficie
UA (dont UAi)	14,31 ha	UA (dont UAi)	14,67 ha
UB (dont UBi)	22,74 ha	UB (dont UBi)	22,74 ha
UC (dont UC et UC*)	29,91 ha	UC (dont UC et UC*)	29,91 ha
UE (dont UEi)	7,55 ha	UE (dont UEi)	7,18 ha
UY (dont UY* et UYi*)	1,08 ha	UY (dont UY* et UYi*)	1,08 ha
<b>Total</b>	<b>75,59 ha</b>	<b>Total</b>	<b>75,59 ha</b>
1AU	1,31 ha	1AU	1,31 ha
2AU	5,39 ha	2AU	5,39 ha
<b>Total</b>	<b>6,70 ha</b>	<b>Total</b>	<b>6,70 ha</b>
N (dont estuaire, Dont Ni)	826,91 ha	N (dont estuaire, Dont Ni)	826,91 ha
Ne (dont Nei)	9,70 ha	Ne (dont Nei)	9,70 ha
A (dont Ai et Ap)	414,82 ha	A (dont Ai et Ap)	414,82 ha
<b>Total</b>	<b>1251,43 ha</b>	<b>Total</b>	<b>1251,43 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 333,72 ha</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 333,72 ha</b>

## **D. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE**

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

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le règlement modifié
- Pièce n°3 : La liste des emplacements réservés
- Pièce n°4 : Le zonage modifié