

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE **CEZAC**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

A. Notice Explicative

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION	Le 23 février 2006	Le 28 février 2012	Le 29 mars 2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	Le 5 juin 2015		

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du

M. Le Maire,

Le Maire,



Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT

tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12

contact@agenceuh.fr

Commune de
CEZAC

141, le Bourg

33 620 CEZAC

Sommaire

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
II. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	4
2.1 Rappel du cadre réglementaire	4
III. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	6
III.1 Modification de l'article UB6 :	6
III.2 Modification de l'article A2 :	8
III.3 Modification de l'article N2 :	10
IV LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE.....	12
IV.1 Modifications liées à des erreurs matérielles	12
IV.2 Modifications liées au repérage de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	12

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvé le 2012, le PLU de la commune de CEZAC n'a pas fait l'objet de modification.

La présente Modification Simplifiée du PLU engagée dans le cadre de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme a pour objet de mettre à jour le règlement écrit et le Plan de Zonage.

Au regard des évolutions légales, il s'avère nécessaire d'adapter ces pièces du document d'urbanisme. Le règlement de PLU présente certaines dispositions qui ne sont plus applicables depuis la publication de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

D'autre part, au regard de projets sur le territoire communal concernant l'évolution des constructions au sein de la zone Agricole et Naturelle, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAAF) publiée le 13 octobre 2014, apporte de possibilités nouvelles. Dorénavant, elle donne la possibilité dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), pour les bâtiments d'habitation non liés à une activité agricole, d'autoriser des extensions dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole et ne porte pas atteinte à la qualité des paysages du site.

De plus, il s'agit de permettre le changement de destination de bâtiments agricoles en application des dispositions de l'article L123-1-5 6° du code de l'urbanisme.

Au regard de ces évolutions, le règlement écrit est à adapter en conséquence ainsi que le plan de zonage sur lequel il est nécessaire de faire figurer le repérage de bâtiments agricoles concernés par le changement de destination.

Les points de modification du Règlement :

Les évolutions à apporter au Règlement du PLU de Cézac concernent la reprise des articles 2A et 2N du règlement écrit afin de rendre applicables un règlement devenu obsolète suite à la loi ALUR.

En outre, les élus souhaitent adapter le règlement UB6 afin de rendre plus cohérente l'implantation des annexes par rapport à l'espace public.

Les points de modification du Plan de Zonage :

Il s'agit de repérer sur le plan de zonage les bâtiments pour lesquels sera autorisé le changement de destination.

En outre, il est nécessaire d'apporter des corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage tel que le repositionnement d'Emplacements Réservés ne couvrant pas les parcelles voulues.

Ces points de modification requièrent une procédure de Modification Simplifiée.

II. CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1 Rappel du cadre réglementaire

Au vu des cadres réglementaires, la présente procédure touche le règlement des zones A, N et UB afin de tenir compte des évolutions légales et répondre favorablement à certains projets d'extensions d'habitations.

Elle touche aussi le plan de zonage afin de permettre le repérage de bâtiments agricoles pouvant changer d'affectation et de corriger des erreurs matérielles

Elle entre donc dans le champ de la modification simplifiée.

En outre, conformément à l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme la procédure de modification simplifiée est adaptée car :

a- Le projet de modification ne porte pas sur les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Pour rappel celle-ci concernent les orientations du PADD traitées des grandes problématiques suivantes :

1- ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

2 -AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ET TIRER PARTI DE SON POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

3 - PROTEGER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, VALORISER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE COMMUNAL

Concernant le premier chapitre, le PADD a pour objectif d'assurer une intégration paysagère et environnementale des futures constructions à travers les objectifs suivant :

- *Maîtriser le développement urbain de la commune*
- *Réorganiser et accompagner le développement l'urbanisation du bourg afin d'affirmer sa fonction centrale et structurante pour le territoire*
- *Respecter la qualité des paysages agricoles et urbains nécessaires à la qualité du cadre de vie*
- Diversifier l'offre en logements pour assurer un équilibre social.

b- Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC),

c- Le projet n'a pas pour effet 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.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'est pas de nature à modifier l'occupation des sols des sites concernés. Il s'agit de valoriser un patrimoine bâti ayant perdu sa vocation initiale, ce qui n'engendre pas de modification des paysages ou de réduction des espaces naturels et agricoles.

Précisons encore que les constructions concernées par le changement de destination ne sont pas directement concernées par des risques susceptibles d'affecter la sécurité des personnes et des biens, tel que celui relatif au Périmètre de Protection du Risque inondation « Dordogne Bourg / Izon ».

Toutefois, une attention spécifique portée sur les caractéristiques du sous-sol reste nécessaire afin que les futurs projets tiennent compte de contraintes variables en fonction des secteurs de la commune.

En outre, les corrections apportées à la localisation des Emplacements Réservés destinés à la mise en place de réserves incendies est de nature à soutenir un objectif de protection des biens et des personnes.

III. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

III.1 Modification de l'article UB6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer.

La modification de ce point vise à disposer d'un corps de règle différent entre les constructions principales et les annexes isolées de la construction principale. Il s'agit de permettre aux annexes de type garage de s'implanter dans un retrait supérieur à 5 mètres et ainsi débloquer certains projets sur des parcelles de largeur limitée ou soumises à des contraintes d'accès et ne pouvant entrer dans le cadre énoncé par le règlement.

Un alinéa relatif aux annexes isolées des constructions principales de moins de 60m² d'emprise au sol est donc relayé au chapitre des exceptions.

Ces dernières se voient à l'occasion de la présente modification simplifiée complétées :

- a. Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe,
- b. Pour les piscines,

Et reformulées pour plus de clarté quant à la prise en compte de constructions existantes sur les parcelles voisines.

ARTICLE UB6 : Avant modification

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront respecter les reculs suivants par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) **En retrait de 10 mètres au moins** à partir de l'alignement actuel ou projeté des Routes Départementales.
- b) Avec **un recul maximum de 5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté des autres voies.

6.2. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie qui impose le retrait le plus important.

6.3. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

6.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Pour les voies autres que les Routes Départementales, dans le cas où les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments avec un retrait supérieur à 5 mètres. L'implantation de la nouvelle construction s'alignera alors sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB6 : Après modification :

6.1. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade (balcon non compris) **et les extensions de construction** devront respecter les reculs suivants par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) **En retrait de 10 mètres au moins** à partir de l'alignement actuel ou projeté des Routes Départementales.
- b) Avec **un recul maximum de 5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté des autres voies.

6.2. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie qui impose le retrait le plus important.

6.3. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

6.4. Les exceptions

Toutefois, pour les voies autres que les Routes Départementales, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Quand l'une des parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir présente une construction principale implantée différemment, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines.
- b) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions énumérées au chapitre 6.1 de l'article UB 6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- d) Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au chapitre 6.1 de l'article UB 6 ;
- e) **Pour les annexes isolées des constructions principales de moins de 60m² d'emprise au sol.**
- f) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- g) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

III.2 Modification de l'article A2 :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Afin de tenir compte des évolutions légales, deux nouveaux chapitres sont intégrés à l'article A2 afin de permettre l'extension des constructions existantes non liées et nécessaires à l'exploitation agricoles et le changement de destination de bâtiments agricoles.

Afin d'encadrer les possibilités d'évolution de ces constructions existantes, la limitation de surfaces de plancher définie à l'article N2 est reprise.

En outre la numérotation des chapitres est actualisée en conséquence.

ARTICLE A2 : Avant modification :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.3. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve des précautions prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les **constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.2. Les changements de destination des constructions repérées sur le règlement graphique. Les projets de changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2.3. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 250m².

2.4. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.5. La **création, l'extension ou la transformation d'installations classées** pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.6. Les **affouillements et exhaussements du sol** dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve des précautions prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.7. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

III.3 Modification de l'article N2 :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La mise à jour du règlement concerne dans cet article les articles 2.1 et 2.3. Les deux chapitres intégrés au règlement A2 le sont également au sein du Règlement N2

En outre, concernant le secteur Nt, le libellé « surface de plancher » se substitue aux termes « surface hors œuvre brute » au chapitre 2.3 devenu 2.4. Pour ce secteur spécifiques à vocation touristique, les possibilités d'extension sont un peu plus importantes qu'au sein des zones N et A. De plus, la désignation de la vocation touristique est substituée par le terme

Pour rappel :

- **La surface de plancher** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.
- **L'emprise au sol** est égale à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Enfin, les piscines ne sont plus désignées dans le libellé des chapitres puisqu'elles sont assimilées à des constructions. Elles sont par conséquent à prendre en compte dans la comptabilisation des surfaces d'extension autorisées.

ARTICLE N2 : Avant modification :

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique.

2.2. L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 250m². Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines.

2.3. Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale à condition que leur surface hors œuvre brute par habitation ne dépasse pas 40 m². Pour le secteur Nt est admise une surface hors œuvre brute ne dépassant pas 80 m².

...

ARTICLE N2 : Après modification :

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les changements de destination des constructions repérées sur le règlement graphique.

Les projets de changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2.2. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 250m².

2.3. Pour le secteur Nt est admise l'extension des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 30% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 300 m².

...

IV LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

IV.1 Modifications liées à des erreurs matérielles

Le plan de zonage présente deux erreurs matérielles. Celles-ci portent sur le positionnement erroné d'Emplacements Réservés (ER) à destination de la commune et qui ont vocation à permettre la mise ne place de postes incendies secours.

Il s'agit de corriger le positionnement de :

- **l'ER n°8** situé sur le bourg couvrant la parcelle ZN 362 avant modification et devant couvrir la parcelle ZN 359 après modification,
- **l'ER n°10** situé sur le village dit Les Coureaux couvrant la parcelle AB 21 avant modification et devant couvrir la parcelle AB 322 après modification.

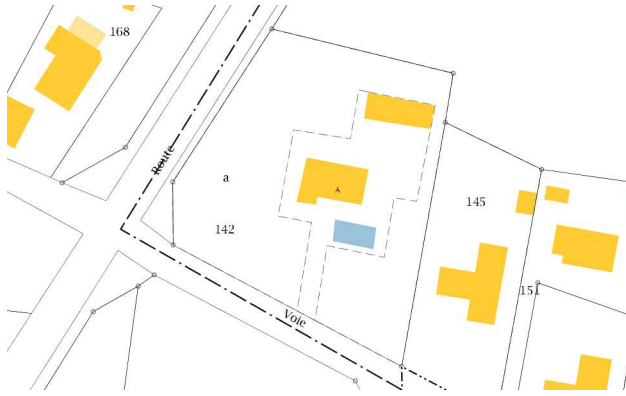


Extraits cadastraux relatifs aux ER n°8 et n°10

IV.2 Modifications liées au repérage de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Suite à la prise en compte de projets induisant un changement de destination de constructions agricoles, le plan de zonage se voit ainsi complété par le repérage de six constructions :

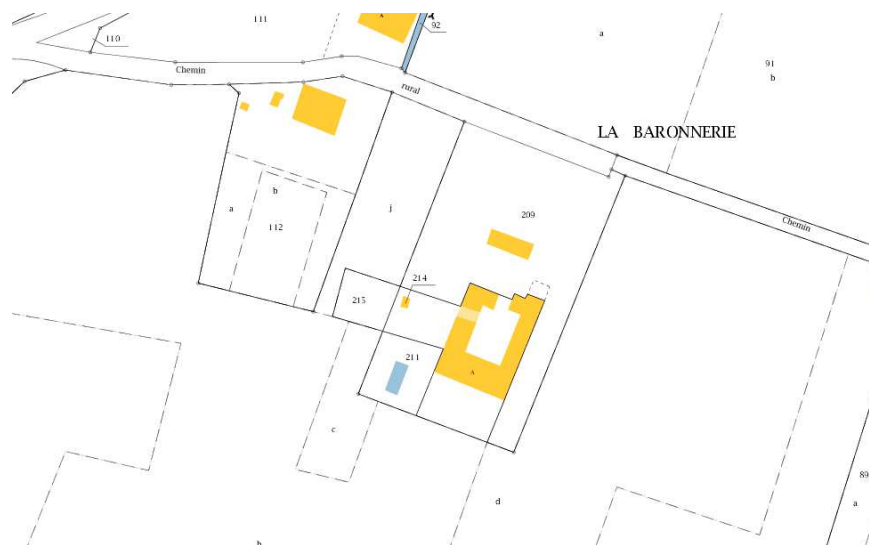
- **a- Le Grand Village Est** ; la construction présente au nord du village sur la parcelle ZR 142A.



b- Petit Sabourin ; deux constructions accolées et implantées à l'alignement de la voie sur les parcelles ZN 279 et 120A.



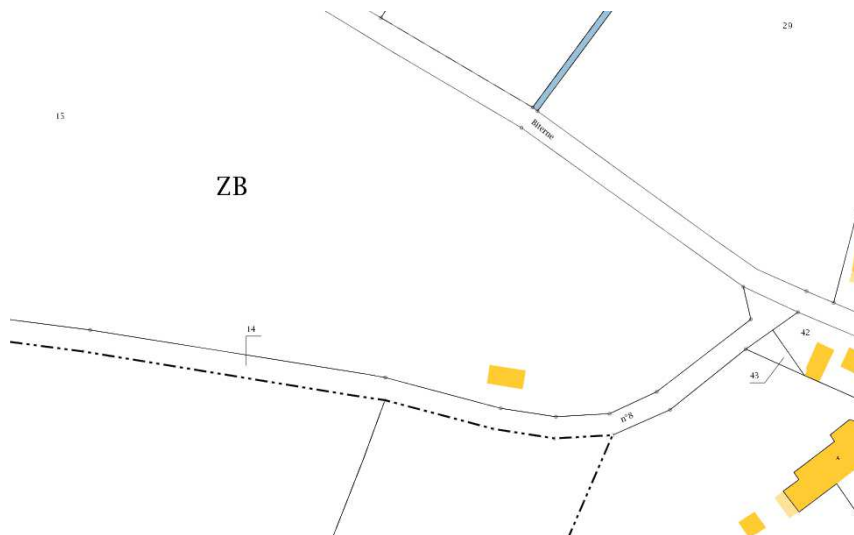
c- La Baronnerie ; un ancien corps de ferme à cour fermée repéré au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du CU (ancien Art. L 123-1-5, 7°).



d- Le long de la RD.249, entre le bourg de Cézac et le village dit « Le Landreaux » ; parcelle ZM 92A



e- **Méthée**, une construction isolée à l'Ouest du hameau ; parcelle ZB 15.



f- **Séguin**, une construction implantée au Nord du village ; parcelle ZD 40

