

# Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017  
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019  
Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019  
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019  
1<sup>ère</sup> Modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 Novembre 2023  
1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du

## 1.0 NOTICE EXPLICATIVE



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
32 rue Jules Michelet  
33 130 BEGLES



Le présent dossier a été réalisé par :



**SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme**

32 rue Jules Michelet

33130 BEGLES



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>RAPPEL RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>9</b>
1. Procédure antérieure.....	9
2. Objet de la Modification Simplifiée .....	9
3. Choix de la procédure .....	9
4. Composition du dossier de Modification Simplifiée .....	9
<b>DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>10</b>
1. Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi .....	10
1.1. <i>Dispositions réglementaires complémentaires apportées au règlement écrit concernant la possibilité de changement de destination des bâtiments en zones A et N .....</i>	<i>10</i>
1.2. <i>Correction de l'erreur matérielle de mise à jour de l'énumération des constructions autorisées à changer de destination en annexe du règlement écrit.....</i>	<i>11</i>
2. Annexe : Copie de l'avis du Contrôle de Légalité relatif à la procédure de Modification n°1 du PLUi.....	14
<b>CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI .....</b>	<b>16</b>
1. Conséquences sur le rapport de présentation .....	16
2. Conséquences sur le règlement écrit.....	16
3. Conséquences sur les surfaces des zones.....	16
4. Composition du dossier de 1 <sup>ère</sup> modification simplifiée .....	16



## **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE**

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme. La procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'objet du présent dossier.

### ***Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal***

#### ART L153-45

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

#### ART L153-46

*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.*

#### ART L153-47

*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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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.*

*À 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte*

*que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

**ART L153-48**

*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.*



# PRÉAMBULE

## 1. PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2019.

La 1<sup>ère</sup> modification du PLUi a été approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 novembre 2023.

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Suite à l'approbation de la procédure de Modification du PLUi le 27 novembre 2023, les services de l'Etat ont formulé des remarques de différentes natures sur des éléments du document d'urbanisme, nécessitant des ajustements mineurs, notamment du règlement graphique et des annexes, répondant pour l'essentiel à des mises en cohérence et à la correction d'erreurs matérielles.

La présente notice explicative détaille donc les modifications ou compléments apportés au document actuellement opposable, essentiellement le règlement écrit.

## 3. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et ne concerne qu'à la rectification d'erreurs matérielles conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

## 4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- 1.0 - La présente notice explicative
- 2.0 - Le règlement écrit modifié

## **DESCRIPTION DES MODIFICATIONS**

Le projet de Modification Simplifiée du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen concerne plusieurs objets détaillés ci-après, suite à l'avis des services de l'Etat consécutive à l'approbation de la procédure de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Dans son avis du 09 janvier 2024, en partie annexe de la présente notice explicative, le Contrôle de Légalité relève deux sujets :

- 1- Les changements de destination des bâtiments situés en zones A et N (article L.151-11 du code de l'urbanisme).
- 2- Les possibilités de construire en zone N

**La présente procédure de Modification Simplifiée s'attache exclusivement à apporter des ajustements réglementaires exclusivement en réponse au premier sujet. En effet, les conclusions du Contrôle de Légalité concernant la lecture des possibilités de construire en zone N sont conformes aux dispositions règlementaires souhaitées par la Communauté de Communes du Pays Foyen.**

### **1. ADAPTATIONS ET AMÉLIORATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUI**

#### **1.1. Dispositions règlementaires complémentaires apportées au règlement écrit concernant la possibilité de changement de destination des bâtiments en zones A et N**

Dans son avis écrit, le Contrôle de Légalité met en avant le manque de dispositions encadrant les changements de destinations des bâtiments :

*« Compte-tenu de l'incidence de ces changements de destination, il aurait été utile d'apporter des éléments complémentaires concernant la défense incendie, la superficie, l'état de vétusté, le nombre de logements susceptibles d'être créés, la desserte par les différents réseaux ».*

En effet, le règlement écrit du PLUi propose les dispositions suivantes en zone A :

*« 1.2.4 - Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants ».*

et, le règlement écrit du PLUi propose les dispositions suivantes en zone N :

*« 1.2.2 - Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants et de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».*

**Sans rentrer dans des dispositions trop exhaustives pour du potentiel de réhabilitation qui ne reflète pas une potentialité forte du territoire – 17 bâtiments recensés à l'échelle de 20 communes – la Communauté de communes souhaite répondre favorablement à cette demande du Contrôle de Légalité, en particulier pour ce qui relève des capacités en desserte de réseaux (dont défense**

incendie). Mais également vis-à-vis du bon encadrement des projets dans leur environnement agricole ou naturel comme indiqué dans ce même courrier du 09 janvier 2024 :

« Enfin, l'écriture des articles 1.2.4 de la zone A et 1.2.2 de la zone N du règlement écrit du PLUi (cf. p. 136 et 146 du règlement) aurait gagné à préciser que, conformément aux prescriptions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ces changements de destinations de doivent pas compromettre la qualité paysagère du site ».

De ce fait, pour encadrer l'ensemble de ces demandes, il est proposé la nouvelle écriture suivante de l'alinéa relatif au changement de destination autorisé des constructions au sein des zones A et N :

« Le changement de destination des constructions – identifiés au plan de zonage du PLUi – est autorisé sous réserve :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site environnant ;
- de la possibilité de connexion aux différents réseaux par simple branchement ;
- de bénéficier d'une défense incendie. »

## 1.2. Correction de l'erreur matérielle de mise à jour de l'énumération des constructions autorisées à changer de destination en annexe du règlement écrit.

Par ailleurs, le Contrôle de Légalité met en avant une erreur matérielle, préjudiciable à la bonne application du règlement écrit du PLUi. En effet, dans le cadre de l'approbation de la Modification n°1 du PLUi, l'annexe 1.4 du rapport de présentation – dédié à l'inventaire du patrimoine local faisant l'objet de servitudes de préservation d'une part, et des constructions autorisées à changer de destination d'autre part – a bien été mise à jour.

En revanche, la mise à jour du tableau listant les constructions autorisées à changer de destination n'a pas été mis à jour en page 173 du règlement écrit.

Ainsi le tableau suivant :

Numéro	Commune	Localisation	Numéro de parcelle
1	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Lieu-dit "Crédit Nord"	AP98
2	Auriolles	Lieu-dit "Fournerot"	ZB82
3	Caplong	Lieu-dit "Les Genets"	A1196
4	Caplong	Lieu-dit "Les Beaudets"	A641
5	Caplong	Lieu-dit "Le Bigorre"	B681
6	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1279
7	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1455
8	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
9	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
10	Ligueux	Lieu-dit "les Crus"	B346
11	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Cayfas"	ZA23
12	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Grand Monguillet"	ZC148

13	Massugas	Lieu-dit "Pré Barrat"	ZN40
14	Pineuilh	Lieu-dit "la Lambertie"	CA44
15	Pineuilh	Lieu-dit "la Borie"	BY280
16	Pineuilh	Lieu-dit "les Mangons"	BZ277
17	Riocard	Lieu-dit "la Fosse"	AD68
18	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1623
19	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1603
20	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Chabrouty"	B297
21	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A404
22	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A405
23	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Petit Champ"	B6
24	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "la Grande Font"	C562
25	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Pont"	B461
26	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE26
27	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE366
28	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Barbot"	AB180
29	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Marchand"	AB127
30	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "la Tour Rouge"	AC115

Doit être remplacé, en toute cohérence, par le tableau ci-dessous, incorporant les constructions supplémentaires pouvant changer de destination suite à l'approbation de la Modification n°1 du PLUi le 27 novembre 2023 :

Numéro	Commune	Localisation	Numéro de parcelle
1	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Lieu-dit "Crédit Nord"	AP98
2	Auriolles	Lieu-dit "Fournerot"	ZB82
3	Caplong	Lieu-dit "Les Genets"	A1196
4	Caplong	Lieu-dit "Les Beaudets"	A641
5	Caplong	Lieu-dit "Le Bigorre"	B681
6	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1279
7	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1455
8	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
9	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
10	Ligueux	Lieu-dit "les Crus"	B346
11	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Cayfas"	ZA23
12	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Grand Monguillet"	ZC148
13	Massugas	Lieu-dit "Pré Barrat"	ZN40
14	Pineuilh	Lieu-dit "la Lambertie"	CA44
15	Pineuilh	Lieu-dit "la Borie"	BY280
16	Pineuilh	Lieu-dit "les Mangons"	BZ277
17	Riocard	Lieu-dit "la Fosse"	AD68
18	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1623

19	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1603
20	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Chabrouty"	B297
21	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A404
22	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A405
23	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Petit Champ"	B6
24	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "la Grande Font"	C562
25	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Pont"	B461
26	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE26
27	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE366
28	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Barbot"	AB180
29	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Marchand"	AB127
30	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "la Tour Rouge"	AC115
31	Les Lèves et Thoumeyragues	Lieu-dit "La Beauze"	AO244
32	Les Lèves et Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bramants"	AC333
33	Auriolles	Lieu-dit "Monrepos"	ZA58
34	Auriolles	Lieu-dit "Chevalier"	ZA44
35	Auriolles	Lieu-dit "Les Gourdins"	ZG67
36	Riocard	Lieu-dit "Monrave Sud"	AK113
37	Riocard	Lieu-dit "Les Merveillaux"	AB99
38	Saint-Avit Saint-Nazaire	Lieu-dit "Route de l'Hermitage"	A368
39	Saint-Avit Saint-Nazaire	Lieu-dit "Route des Petits Briands"	D958
40	Saint-Quentin de Caplong	Lieu-dit "Moulin de Taillade"	AK348
41	Pellegrue	Lieu-dit "La Ramonette"	ZV147b
42	Pellegrue	Lieu-dit "A Pichaud"	ZE16
43	Pellegrue	Lieu-dit "Les Bodets"	ZG27
44	Pellegrue	Lieu-dit "Lareyre Nord »	ZL35
45	Massugas	Lieu-dit "Pireau"	ZN50
46	Pineuilh	Lieu-dit "Petit Fonsalade"	BX49
47	Saint-Avit de Soulège	Lieu-dit "Pierrousselle"	B197

## 2. ANNEXE : COPIE DE L'AVIS DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ RELATIF À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI



Sous-préfecture de Libourne

Affaire suivie par :  
Olivier LOUPIAC  
Chargé du contrôle de légalité des documents d'urbanisme  
Tél : 05 47 30 52 42 – 06 07 19 37 73  
Mel : olivier.loupiac@gironde.gouv.fr

Libourne, le 9 janvier 2024

LE SOUS-PRÉFET DE LIBOURNE

À

MONSIEUR LE PRÉSIDENT  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS FOYEN

**Objet :** Contrôle de légalité en matière d'urbanisme - Approbation de la modification n°1 du PLUi de la communauté de communes du Pays Foyen

**Référence :** Délibération du 27 novembre 2023 portant sur la modification N°1 du PLUI

Par délibération du 27 novembre 2023, votre conseil communautaire a approuvé la modification n°1 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cette modification appelle de ma part les observations suivantes.

### 1. Les changements de destination des bâtiments situés en zones A et N (article L. 151-11 du code de l'urbanisme)

Le nombre de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est passé de 8 au stade de l'arrêt du projet du PLUi à 17 après approbation à la suite de demandes formulées au cours de l'enquête publique. Compte tenu de l'incidence de ces changements de destination, il aurait été utile d'apporter des éléments complémentaires concernant la défense incendie, la superficie, l'état de vétusté, le nombre de logements susceptibles d'être créés, la desserte par les différents réseaux.

Ainsi, par exemple, l'immeuble n° 33, situé à Auriolles, lieu-dit Monrepos, semble particulièrement décati. Or, je vous rappelle que si un immeuble est à l'état de ruine, il ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination, quand bien même il aurait été identifié par le document d'urbanisme comme susceptible de le faire ( cf CAA Bordeaux, 16/06/2020, n° 18BX031).

Surtout, si le règlement graphique du PLU identifie les immeubles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, la liste du règlement écrit de ces bâtiments, qui a un caractère exhaustif et qui est opposable aux demandes individuelles d'urbanisme, n'a pas été mise à jour pour tenir compte de l'ajout des immeubles retenus postérieurement à l'enquête publique (cf p.73 du règlement écrit du PLU approuvé). De sorte que le PLU souffre d'une contradiction interne.

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex

1/2



Enfin, l'écriture des articles 1.2.4 de la zone A et 1.2.2 de la zone N du règlement écrit du PLUi (cf p 136 et 146 du règlement) aurait gagné à préciser que, conformément aux prescriptions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, ces changements de destination ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

## 2. Les possibilités de construire en zone N

L'article 1.2.4 du règlement écrit de la zone N autorise exclusivement les constructions nouvelles dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti et parc (cf p.146 du règlement. Dans ces conditions, comme l'a relevé la Cdpnaf, le 7 septembre 2022, on doit considérer que votre collectivité a fait le choix de ne pas autoriser de nouvelles d'exploitations agricoles en zones N.

C'est pourquoi, je vous invite à engager une modification simplifiée du PLUi au moins pour corriger l'erreur matérielle soulignée au point 1 de la présente note.

Le sous-préfet,

Matthieu DOLIGEZ

# **CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI**

## **1. CONSÉQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

La présente notice explicative constitue le complément apporté au rapport de présentation.

## **2. CONSÉQUENCES SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT**

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- Correction d'erreur matérielle par actualisation du tableau d'identification des constructions autorisées à changer de destination page 173 ;
- Clarification des conditions d'autorisation des changements de destination en zone A et N ;

Les modifications apportées figurent de couleur jaune au projet de règlement joint au dossier de modification.

## **3. CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES**

Aucune modification de surface de zone n'est induite par la présente procédure de Modification Simplifiée.

## **4. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le règlement écrit modifié (à partir de la page 133 – « **5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles** »)