



P.L.U.



Plan Local d'Urbanisme

LES PEINTURES

Rapport de présentation complémentaire

Dossier de Modification n°1

Dossier d'APPROBATION

PRESCRIPTION	Débat P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION	APPROBATION Modification n°1
10/04/2017	10/11/2021	27/09/2022	15/05/2023 au 15/06/2023	20/09/2023	23/09/2025
<div></div>					

CONTEXTE et PROCEDURE

RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

CHAMPS D'APPLICATION (article L.153-36 et 41 et 42 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de « **Modification** » lorsque la commune envisage les dispositions suivantes :

- Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Diminution des possibilités de construire
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

(articles L.153-37 et 38 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription le conseil municipal peut délibérer mais ce n'est pas obligatoire (cf arrêt du conseil d'État CE 4 juin 2014, req. N° 360950)

Le PLU de la commune de LES PEINTURES a été **approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) le 22/09/2023.**

La Communauté d'Agglomération du Libournais a engagé la procédure de **Modification n°1** du Plan Local d'Urbanisme de LES PEINTURES par délibération le **19/12/2023** complétée par la **délibération en date du 12 Février 2025.**

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, modifie le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Il étend le champ d'application de l'évaluation environnementale à de nombreux cas de modification et de mise en compatibilité (MEC), notamment des SCOT et des PLU, parachevant ainsi la transposition dans le code de l'urbanisme de la directive 2001/42 du 27 juin 2001. Il apporte également des modifications procédurales et crée un dispositif d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

La procédure de modification a fait l'objet d'un dossier dit « *d'examen au cas par cas* », sur lequel la **MRAe** a répondu, en date du 02 janvier 2025 à **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.**

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) a confirmé la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale par délibération en date du 14 avril 2025.

MODIFICATIONS ET MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGES

Les évolutions portent sur tout ou partie des points suivants : :

- **Permettre la transformation de la zone 2AUyc permettant la réalisation du projet d'extension des commerces existants sur la zone d'Ivantout.**

A noter que cette modification de la zone 2AUyc s'accompagne de la **modification de la zone UYd en UYdc** afin d'en préciser la vocation commerciale, dans le cadre de l'extension des commerces existants.

Règlement graphique (plan de zonage) - Modification

MODIFICATION, OBJECTIFS ET IMPACTS

Proposition de modifications

La zone UYd passe en zone UYdc.

La zone 2AUyc bascule en zone UYdc

L'indice « d » est en lien avec le recours à *l'assainissement autonome*, l'indice « c » correspond aux activités admises dans la zone en précisant la vocation de **commerces**.

Un **élément de paysage** (L151-19 ou 23 du Code de l'Urbanisme) est ajouté le long de la zone agricole sud-ouest.

Surface concernée : 3ha62

- UYd en UYdc : 2ha18
- 2AUyc en UYdc : 1ha44
- Élément de paysage (L151-19 ou 23) : 1440m²

Motivation et Objectif

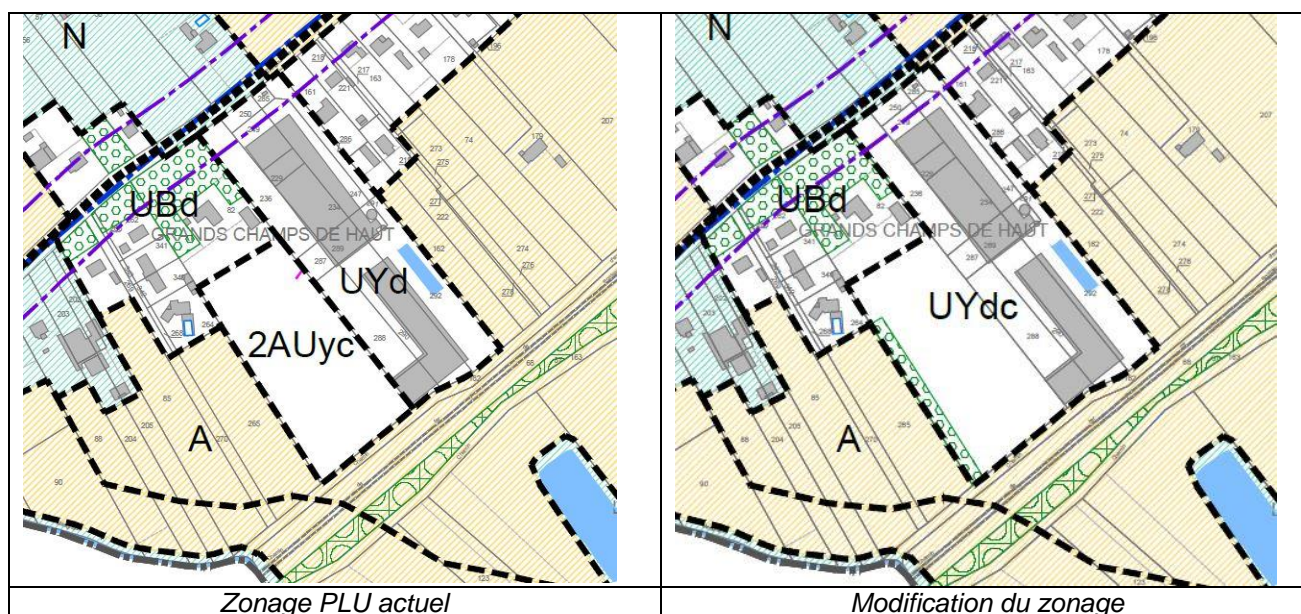
Cette parcelle a été classée en zone 2AUyc dans le PLU en l'absence de projet sur ce secteur enclavé.

La modification vient permettre l'extension des commerces existants sur la zone voisine classée en UYd.

La zone UYd est également précisée dans la vocation commerciale stricte par la création d'un indice « c ».

De plus, conformément aux attendus du **SCOT (Partie 2, chapitre 4 article 4.5 du Document d'Orientation et d'Objectifs)**, une bande tampon boisée et arborée d'au moins 10m d'épaisseur doit être réalisée entre la zone U et la zone A.

Dans le cas présent, cette bande est indiquée le long de la zone agricole Sud-Ouest, la partie Sud-Est étant bordée par la voie ferrée cette bande tampon n'est pas nécessaire.

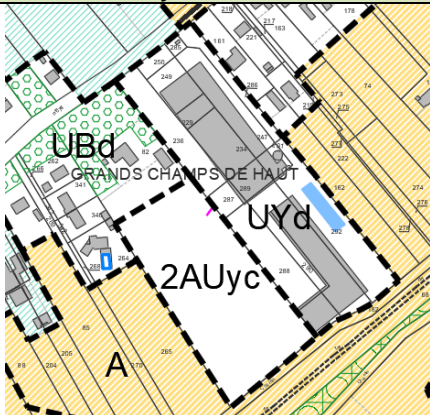
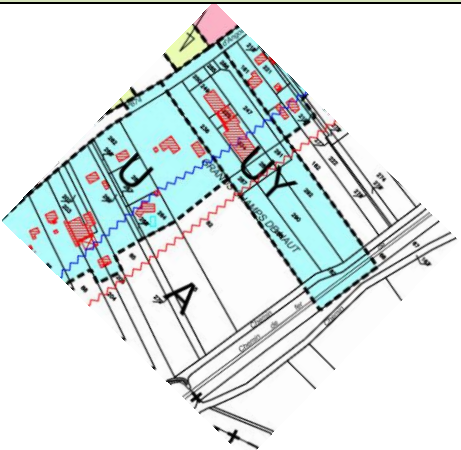



Artificialisation et consommation NAF

S'agissant d'une modification dont l'objectif est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc, cette consommation a été prise en compte dans le cadre de la révision du PLU (cf. rapport de présentation page 241).

Impact environnemental

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui a été étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU et a fait l'objet d'une étude environnementale. **Cf. page 292 du rapport de présentation :**

Localisation : Zone 2AUyc aux abords d'Ivantout		
 <p>Zonage PLU 2023</p> <p>Le PLU 2006 prévoyait une zone UY sur ce secteur. Un secteur 2AUyc a été créé dans son prolongement afin de permettre, à terme, l'accueil de nouvelles constructions.</p>		 <p>Zonage PLU 2006</p>
Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel	Séquence Evitement Réduction Compensation
Paysage	Cette extension se situe dans la continuité de l'urbanisation existante et se positionne en épaisseur par rapport à celle-ci. Impacts globalement faibles.	Sans objet
Biodiversité	Impacts globalement faibles car les milieux concernés par le zonage 2AUyc sont des terrains cultivés à très faible enjeu de conservation. Aucune zone humide (floristique / pédologique) inventoriée sur la zone. Absence d'impact sur les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.	Sans objet
Qualité des eaux	Le secteur n'est pas raccordé à la station d'épuration de Coutras. Ainsi, les eaux usées seront gérées en autonome.	A noter qu'une mesure de réduction a été ajoutée dans le cadre de la présente procédure de modification (cf. modifications du règlement écrit page suivante) afin de conditionner l'extension des commerces existants à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome conforme.
Patrimoine architectural ou archéologique	Sans impact	Sans objet
Risque/nuisance	Sans impact	Sans objet
Agriculture	Parcelle utilisée pour l'agriculture mais en dehors des parcelles AOC et déclarées à la PAC. L'impact est globalement faible au regard de la superficie concernée.	A noter qu'une mesure est ajoutée dans le cadre de la présente procédure de modification (cf. modifications du zonage page précédente) afin de créer une bande tampon boisée et arborée d'au moins 10m d'épaisseur entre la zone U et la zone A.
Bilan	Impact faible Absence d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt	
 <p>Enjeux de conservation des habitats naturels et anthropiques et zonage du PLU 2022</p>		<p>Légende</p> <p>□ Limite des zones du PLU</p> <p>Niveau d'enjeu :</p> <p>■ Modéré</p> <p>■ Faible</p> <p>■ Très faible</p> <p>■ Nul</p> <p><i>Expertise pédologique</i></p> <p>● Sol non caractéristique des zones humides</p>

Règlement écrit - modifications

Ci-dessous : **en rouge les modifications du règlement.**

Ces modifications concernent :

- Précisions apportées aux dispositions générales
- Modifications apportées à la zone UY
- Suppression de la zone 2AUyc

LISTE DES ZONES ET DES SECTEURS

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UA	Zone urbaine dense	
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
	UB	Assainissement collectif
	UBd	Assainissement autonome
UE	Zona urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	
UY	Zone urbaine a dominante d'activités économiques	
	UYdc	Activités de commerces en assainissement autonome
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
	1AUa/1AUb/1AUc/1AUd/1AUe	En relation avec les OAP
2AUyc	Zone à urbaniser à long terme	Destinée à des activités économique à destination de commerces
A	Zone agricole	
	Ap	Zone agricole protégée
N	Zone naturelle	
	Np	Bio diversité
	Nv	Gens du voyage
	Ner	Energies renouvelables
	NL	Loisirs

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

GENERALITES

Ajout de la définition des extensions pour les activités :

4BIs - LES ACTIVITES-

Une « extension » consiste à un agrandissement de la construction existante soit en continuité soit en discontinuité (extension d'une même enseigne par exemple). L'extension peut être horizontale ou verticale.

Motivations et objectifs

La modification du PLU de Les Peintures vise à permettre l'extension des commerces existants actuellement situés en entrée de ville, conformément au SCOT.

Ceci implique parfois que ces extensions soient dissociées du bâtiment existant. Dans tous les cas, il n'est pas prévu de créer de nouvelles enseignes sur ce secteur.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

En préalable, ajout du **secteur UYdc**, avec sa définition.

ARTICLE 2 - UY- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Proposition de modification

En secteur UYdc, seules sont autorisées les **activités économiques à vocation commerciale** sous forme d'extension ou de déplacement des commerces existants sur l'unité foncière et sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome conforme.

Motivations et objectifs

La modification du PLU de Les Peintures vise à permettre l'extension des commerces existants actuellement situés en entrée de ville, conformément au SCOT. Elle permet également de déplacer des commerces existants à l'intérieur de cette zone.

Ceci implique qu'il n'est pas prévu de créer de nouvelles enseignes sur ce secteur.

La conditionnalité de l'extension des commerces existants à la présence d'un assainissement autonome conforme vise à limiter les incidences environnementales, et répond aux attentes du SCOT à ce sujet.

Impact sur le droit à bâtir

L'article 2 précise ainsi qu'il s'agit d'extension de commerces existants.

Impact environnemental

Cette précision, permettant uniquement les activités économiques à vocation commerciale et sous forme d'extension, limite de fait les impacts environnementaux.

La conditionnalité de l'extension des commerces existants à la présence d'un assainissement autonome conforme vise également à limiter les incidences environnementales.

ARTICLE 10 – UY OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Proposition de modification

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

La superficie des espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **15 %** de la superficie de l'unité foncière ~~existante à la date d'approbation du PLU~~ **concernée**

Motivations et objectifs

Le secteur UYdc concerne deux parcelles regroupées dans le cadre de la modification sous forme d'une unité foncière. Une première parcelle déjà en zone UYd et une seconde parcelle en zone 2AUyc. A terme, ces deux parcelles seront concernées par le projet d'extension de la zone d'activité existante. Les règles sont mutualisées au sens de l'unité foncière ainsi créée.

Impact sur le droit à bâtir

Il s'agit d'extension de constructions existantes permettant de pérenniser des activités économiques déjà présentes.

Impact environnemental

Sans impact notable.

**ARTICLE 11 – UY
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE
PLANTATIONS**

Proposition de modification

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur. Cette disposition ne s'imposera pas dans le cas de réalisation de parc couvert en énergie renouvelable.

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

La superficie des espaces végétalisés doit représenter au moins **15%** de la superficie de l'unité foncière ~~d'origine concernée~~.

Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

En zone UYdc, une bande tampon plantée et arborée de 10m d'épaisseur devra être réalisée le long de la limite avec la zone agricole A, tel qu'indiqué sur le plan de zonage.

Motivations et objectifs

Le secteur UYdc concerne deux parcelles regroupées. Une première déjà en zone UY et une seconde en zone 2AUyc. A terme, ces deux parcelles seront concernées par le projet d'extension de la zone d'activité. Les règles sont mutualisées au sens de l'unité foncière ainsi créée.

De plus conformément aux attendus du **SCOT (Partie 2, chapitre 4 article 4.5 du Document d'Orientations et d'Objectifs)**, une bande tampon boisée et arborée d'au moins 10m d'épaisseur doit être réalisée entre la zone U et la zone A.

Dans le cas présent, cette bande est indiquée le long de la zone agricole Sud-Ouest, la partie Sud-Est étant bordée par la voie ferrée cette bande tampon n'est pas nécessaire.

Impact sur le droit à bâtir

Il s'agit de l'extension de constructions existantes.

Impact environnemental

La mutualisation des règles est sans impact notable sur l'environnement.

La bande tampon répond à une meilleure prise en compte des impacts de la zone agricole sur la zone urbaine.

ARTICLE 12 – UY OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Proposition de modification

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau. **Pour les entrepôts, il n'est pas exigé de places de stationnement.**

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Motivation et Objectif

Précisions concernant la prise en compte des entrepôts qui ne génèrent pas de places de stationnements. Ceci n'était pas précisé dans les places attendues. A des fins de permettre une instruction claire, ce point est précisé.

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Néant

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUyc

Suppression du règlement de cette zone. Il n'y a plus de zone 2AU dans le PLU de Les Peintures.