

Commune de VAYRES

# **Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

---

## **NOTE DE PRESENTATION**

---

# SOMMAIRE

---

<b>1. Introduction .....</b>	<b>3</b>
1.1. Situation de la commune	
1.2. Le Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions	
<b>2. Exposé des motifs .....</b>	<b>4</b>
2.1. Présentation du projet de modification simplifiée	
2.2. Présentation des modifications apportées au PLU	
<b>3. Le cadre juridique .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Justification du choix de la procédure retenue .....</b>	<b>8</b>
1. Analyse de la procédure au regard de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme	
2. Analyse de la procédure au regard des articles L.153-31, L.153-41 et L.153-45	
3. Analyse de la procédure au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	
<b>5. Evaluation environnementale .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Déroulement de la procédure .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Annexes .....</b>	<b>12</b>

# 1. Introduction

## 1.1. Situation de la commune

Membre de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), qui compte 45 communes organisées autour des pôles urbains de Libourne et Coutras, la commune de Vayres est située à moins de 10 kms au sud de Libourne et à 25 km au nord-est de Bordeaux.

La commune compte près de 4 500 habitants et s'étend sur 1446 ha. Son attractivité se trouve renforcée par ses accès facilités aux grandes infrastructures routières (A89 reliant Bordeaux à Lyon, accessible par une sortie au sud du territoire via la RD670) et ferroviaire (présence d'une halte ferroviaire sur la ligne SCNF reliant Bordeaux à Paris).

Le territoire communal est traversé par plusieurs cours d'eau qui structurent sa topographie et ses paysages : la Dordogne, le Gestas et dans une moindre mesure, le ruisseau d'Artigues.

## 1.2. Le Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions

Le 1<sup>er</sup> Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vayres a été approuvé le 14 novembre 2005, puis modifié à plusieurs reprises jusqu'en 2018. En juin 2008, la commune a prescrit sa mise en révision, et a demandé la poursuite de cette révision par délibération en date du 25 septembre 2017.

La CALI étant devenue compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en matière d'élaboration, modification et révision des documents d'urbanisme sur son territoire, la révision du PLU de Vayres a été approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 12 février 2025.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU opposable depuis février 2025 visent à préserver et mettre en valeur les spécificités environnementales et paysagères de Vayres, tout en permettant un développement de l'habitat et de la vie économique.

Le PADD est ainsi décliné en 6 orientations majeures :

Orientation 1 : **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et agricole**

Orientation 2 : **Valoriser le patrimoine paysager de la commune**

Orientation 3 : **Prévoir un développement équilibré de l'habitat**

Orientation 4 : **Compléter les équipements au service de la population**

Orientation 5 : **Conforter le développement économique**

Orientation 6 : **Améliorer le fonctionnement urbain**

Le territoire communal est marqué par deux grandes entités naturelles et paysagères : les paysages associés à la Dordogne, qui abritent un riche patrimoine naturel justifiant diverses mesures d'inventaire et de protection, et ceux associés à la viticulture. Le diagnostic environnemental réalisé a également révélé que la commune de Vayres est concernée par la présence de zones humides, qui portent également des enjeux forts en termes faunistiques et floristiques.

Pour ces raisons, l'enjeu de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel et agricole s'est imposé comme 1<sup>ère</sup> orientation du PADD.

## 2. Exposé des motifs

### 2.1. Présentation du projet de modification simplifiée

Le PLU de Vayres classe en zone naturelle et forestière sanctuarisée (Ns) la vallée du Gestas, qui représente à l'échelle communale un continuum naturel à protéger au titre de la préservation de la trame verte et bleue, en complète cohérence avec l'orientation 1 du PADD.

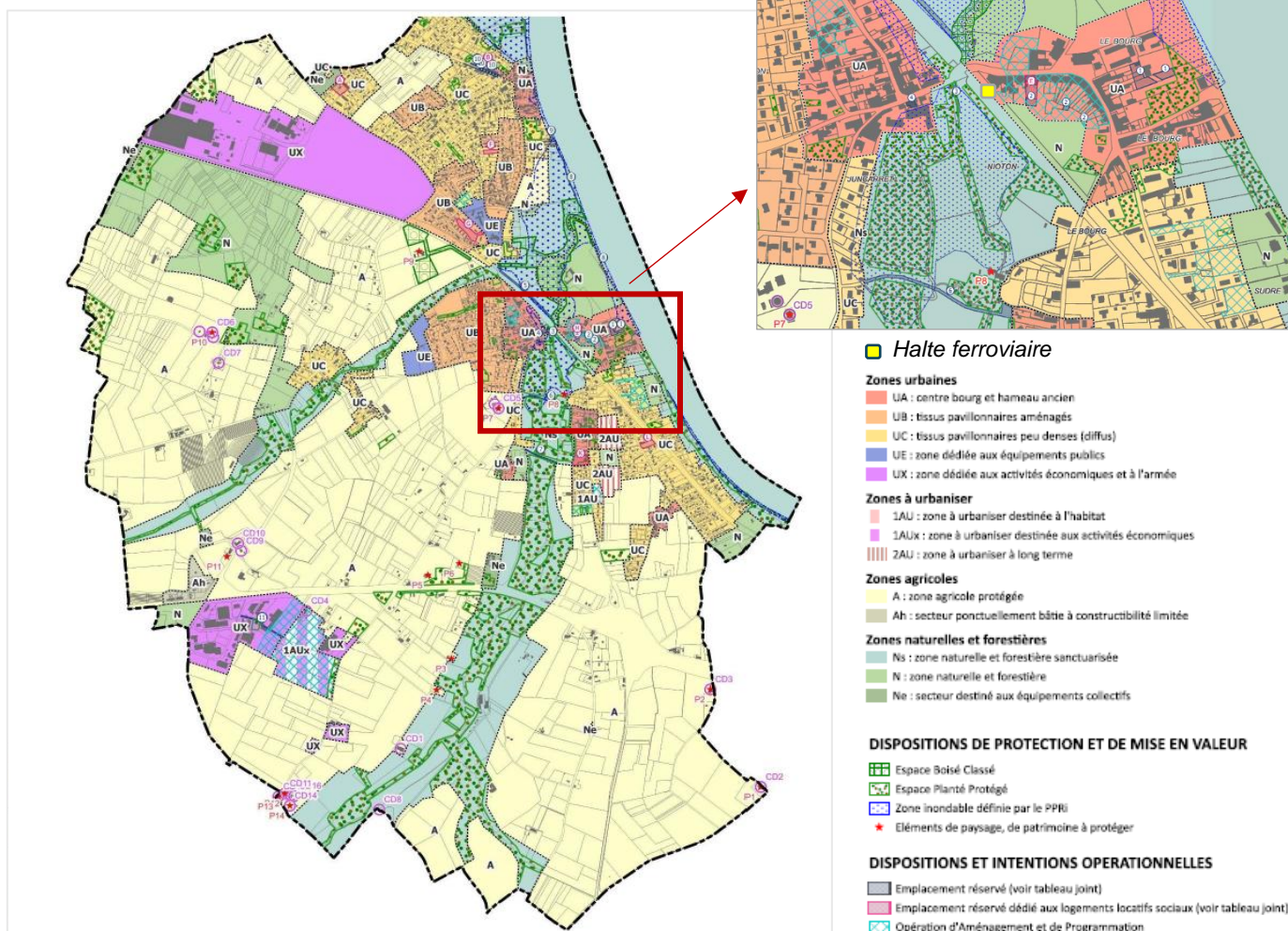
Le rapport de présentation du PLU révisé de Vayres indique, en page 183 : « Dans le secteur Ns, seuls les ouvrages et installations d'intérêt collectif sont admis ».

Toutefois, une erreur matérielle a été commise au moment de la traduction réglementaire de cet enjeu : le règlement écrit de la zone Ns n'admet que les aménagements et travaux d'entretien des cours d'eau et fossés, interdisant de fait tout autre ouvrage ou installation d'intérêt collectif. Or, et bien que surplombant la vallée du Gestas de plusieurs mètres, la voie ferrée et les quais de la halte ferroviaire au droit du centre-bourg de Vayres ont été prises en compte dans le tracé de la zone Ns, interdisant de fait toute intervention sur les voies ferrées et les quais de la gare.

L'objet de la présente modification simplifiée vise donc à corriger une erreur matérielle.

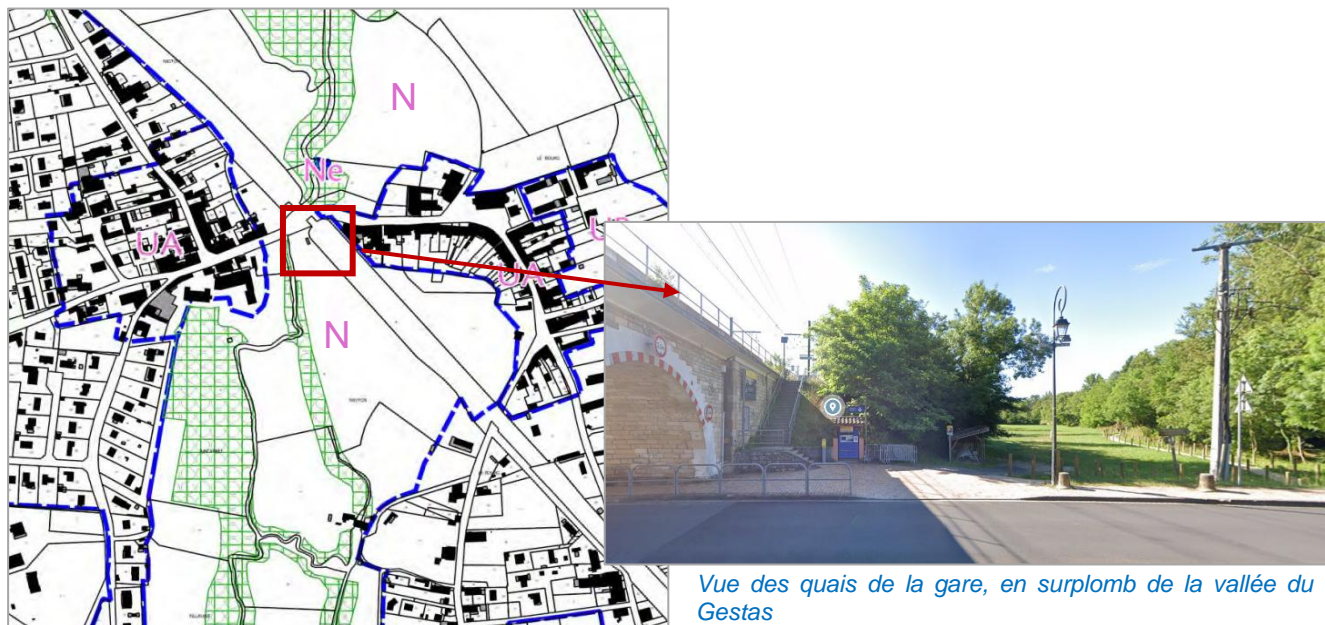
**Les évolutions envisagées portent uniquement sur l'adaptation du règlement écrit de la zone Ns, afin d'y autoriser la réalisation d'ouvrages et installations d'intérêt collectif.**

Plan de zonage du PLU en vigueur de Vayres

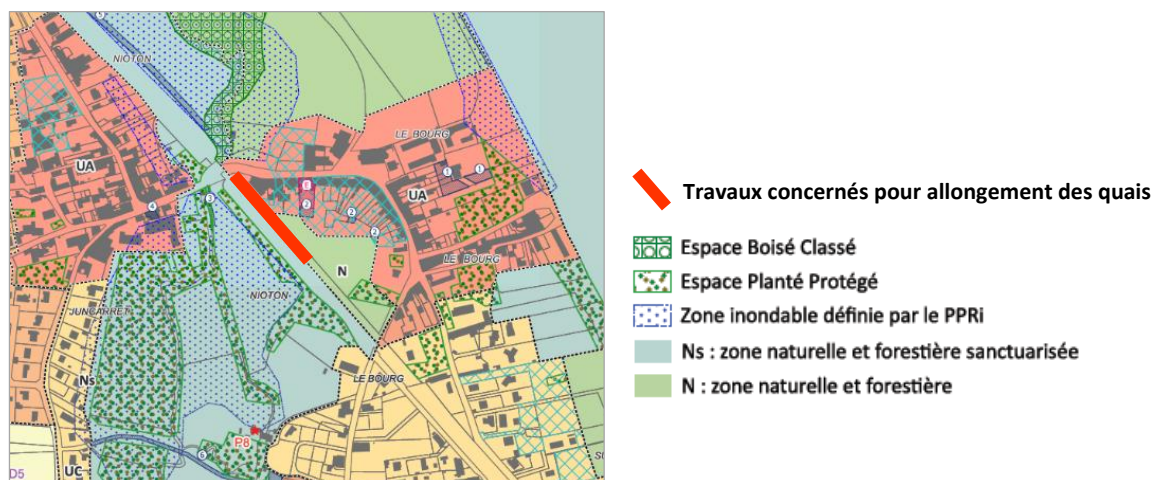




*Extrait du précédent PLU de Vayres, approuvé en 2005*



### Situation des quais de Vayres vis-à-vis du PLU



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE VAYRES – NOTE DE PRESENTATION

## 2.2. Présentation des modifications apportées au PLU

La modification prévue à l'occasion de la présente procédure a pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans cet objectif, et conformément aux justifications du projet de PLU indiqué en page 183 du rapport de présentation, il est proposé d'ajouter à la règle écrite de la zone Ns une disposition réglementaire autorisant la réalisation d'ouvrages et installations d'intérêt collectif au sein de la zone.

### *Règlement écrit avant modification*

#### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

(...)

4/ **Sont admis dans les secteurs Ns** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve de ne modifier le lit ni les berges, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

(...)

### *Règlement écrit après modification*

#### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

(...)

4/ **Sont admis dans les secteurs Ns** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- **Les ouvrages et installations d'intérêt collectif,**
- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve de ne modifier le lit ni les berges, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

(...)

**Aucune autre pièce du dossier de PLU n'est modifiée.**

### 3. Le cadre juridique

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions envisagées ont pour effet de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA).

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer les possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone U ou AU.

Toutefois, selon l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification ne doit pas :

- soit changer les orientations définies par le PADD,
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit 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 ;
- soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;
- soit créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**En application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :**

- **si les évolutions du document d'urbanisme n'ont pas pour conséquence de majorer de plus de 20%, ou de diminuer, les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- **dans le cas de la majoration des possibilités de construction prévues à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme ;**
- **dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

## 4. Justification du choix de la procédure retenue

Cette modification simplifiée du PLU de Vayres a pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, portant sur des adaptations mineures du règlement écrit et s'inscrivant dans le parti d'urbanisme précédemment défini au PADD.

### **1. Analyse de la procédure au regard de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme**

La présente modification n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme soumettant les évolutions réglementaires à une révision générale du PLU.

En effet, les modifications apportées au règlement du PLU de Vayres n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durables.

Les modifications envisagées n'ont par ailleurs pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Les modifications proposées ne consistent pas davantage en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

Elles n'entraînent pas non plus la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions réglementaires proposées n'entrent pas dans le champ d'application de la révision générale du document d'urbanisme.

### **2. Analyse de la procédure au regard des articles L.153-31, L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme**

Les évolutions envisagées ont pour objet de modifier le règlement écrit de la Ns, pour autoriser la SNCF à réaliser certains travaux sur les quais de la halte ferroviaire, au droit du centre-bourg de Vayres ; travaux nécessaires à la mise en service du futur SERM et sans conséquence ni impact sur les milieux naturels situés en contrebas de la voie ferrée.

Elles ne portent sur aucune OAP. Elles ne modifient par ailleurs aucun programme d'orientations et d'actions ; le PLU de Vayres en étant dépourvu.

De plus, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elles n'ont pas non plus pour effet de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone d'urbanisation future.

Considérant qu'elles modifient le règlement du PLU de Vayres, les évolutions proposées entrent dans le champ d'application de la modification. Toutefois, au regard de la simple correction d'une erreur matérielle, la présente modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.



### **3. Analyse de la procédure au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le SCoT en vigueur sur le Grand Libournais a été approuvé en octobre 2016. Dans l'attente de l'approbation de sa révision (en cours), il s'impose de plein droit, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme de la CALI, et notamment au PLU de la commune de Vayres.

Pour mémoire, le PADD du SCoT compte 10 orientations, parmi lesquelles figure comme choix politique majeur celui d'intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur du projet de territoire. En déclinaison de cette orientation, les actions retenues visent à **ériger les gares et les haltes SNCF, et tout particulièrement la gare multimodale de Libourne, au sommet d'un réseau coordonné de transports en commun.**

Dans le respect des orientations définies par le PADD, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) fixe la nécessité du renforcement de l'interaction urbanisme-transport du fait d'une ruralité territoriale encore marquée et le besoin d'intégrer l'organisation des mobilités pour accompagner le développement, en s'appuyant notamment sur l'ossature des villes gare.

Les évolutions réglementaires envisagées dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU de Vayres ne portent pas atteinte au DOO, et respectent pleinement le principe de compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais en vigueur.
---

## 5. Evaluation environnementale

Le cadre réglementaire de l'évaluation environnementale à laquelle sont soumis les projets, plans et programmes, a récemment évolué pour se mettre en conformité avec le droit européen.

Ainsi, depuis le décret du 13 décembre 2021, pris pour application de la loi du 7 décembre 2020 dite d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), les procédures de modification des documents d'urbanisme sont dorénavant à minima toutes soumises à l'examen au cas par cas.

Pour les cas listés à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, et notamment dans les situations où l'impact des évolutions envisagées sur un document d'urbanisme est jugé nul ou négligeable, la personne publique réalise d'abord une auto-évaluation des effets potentiels de la modification ou de l'élaboration du document d'urbanisme. Si elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète, elle saisit l'Autorité Environnementale, qui dispose d'un délai de 2 mois pour délivrer un avis conforme sur cette absence de nécessité ; dans le cas contraire, l'évaluation environnementale devient obligatoire.

Toutefois, l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme stipule :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :  
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

**Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.»**

**En conséquence, la présente procédure de modification simplifiée – prévoyant la correction d'une erreur matérielle – est exclue du champ de l'évaluation environnementale.**

La CALI rappelle néanmoins qu'au regard des ajustements réglementaires mineurs envisagés sur le PLU de Vayres, aucune incidence n'est prévisible sur l'environnement et aucun impact direct n'est attendu sur des habitats naturels d'intérêt communautaire ou sur des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites de Vayres au sein du réseau Natura 2000.

De surcroît, il est rappelé que la rectification de l'erreur matérielle sur le PLU de Vayres, objet de la présente procédure de modification simplifiée, est rendue nécessaire pour permettre la réalisation du projet de SERM. Pour rappel, ce projet d'intérêt régional, validé tant par la Région Nouvelle Aquitaine, le Département de la Gironde, la SNCF que par l'Etat, a fait l'objet d'une procédure d'enquête publique en 2023, avec présentation d'une étude d'impact étayée. Aux termes de l'analyse de l'étude d'impact, l'Autorité Environnementale a rendu un avis favorable au projet de SERM, et l'enquête publique a également conclu à l'opportunité du projet (voir §7. Annexes).

## 6. Déroulé de la procédure

Par arrêté n° 2025-701 du 20 octobre 2025, le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLU de Vayres.

Par délibération du Conseil communautaire en date du 12 novembre 2025, les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée sont définies comme suit :

- pendant 1 mois, le dossier sera mis à disposition du public au siège de la CALI (42 rue Jules Ferry, 33500 LIBOURNE) et en mairie de Vayres (44 avenue de Libourne, 33870 VAYRES), aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- un registre permettant au public de formuler ses observations sera tenu à sa disposition en mairie de Vayres et au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais, aux mêmes jours et heures habituels d'ouverture ;
- les observations du public pourront également être reçues par voie postale, au siège de la CALI, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE
- le dossier sera également mis en ligne et consultable sur le site internet de la CALI ([www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)).

Un avis de mise à disposition du dossier sera porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Le dossier mis à disposition du public comprendra le dossier de modification simplifiée et, le cas échéant, les avis reçus des personnes publiques associées.

A l'issue de cette mise à disposition, le Président de la CALI en présentera le bilan devant le Conseil communautaire, qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des remarques émises.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Vayres sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet du Département.

## 7. Annexes

- Arrêté n° 2025-701 du 20 octobre 2025 du Président de la CALI
- Etude d'impact – Volet 1 / RESEAU EXPRESS REGIONAL METROPOLITAIN  
*Projet de service Libourne – Arcachon / Juillet 2023*
- Annexes de l'étude d'impact – Volet 2 / RESEAU EXPRESS REGIONAL METROPOLITAIN  
*Projet de service Libourne – Arcachon / Juillet 2023*
- Rapport de l'enquête publique relatif au projet de ligne du Réseau Express Régional entre Libourne et Arcachon - Enquête publique du 20 septembre au 20 octobre 2023
- Conclusions de l'enquête publique relatif au projet de ligne du Réseau Express Régional entre Libourne et Arcachon - Enquête publique du 20 septembre au 20 octobre 2023
- Note descriptive sur les travaux liés au rallongement des quais de la gare de Vayres  
*SNCF Gares & Connexions – Juillet et Septembre 2025*