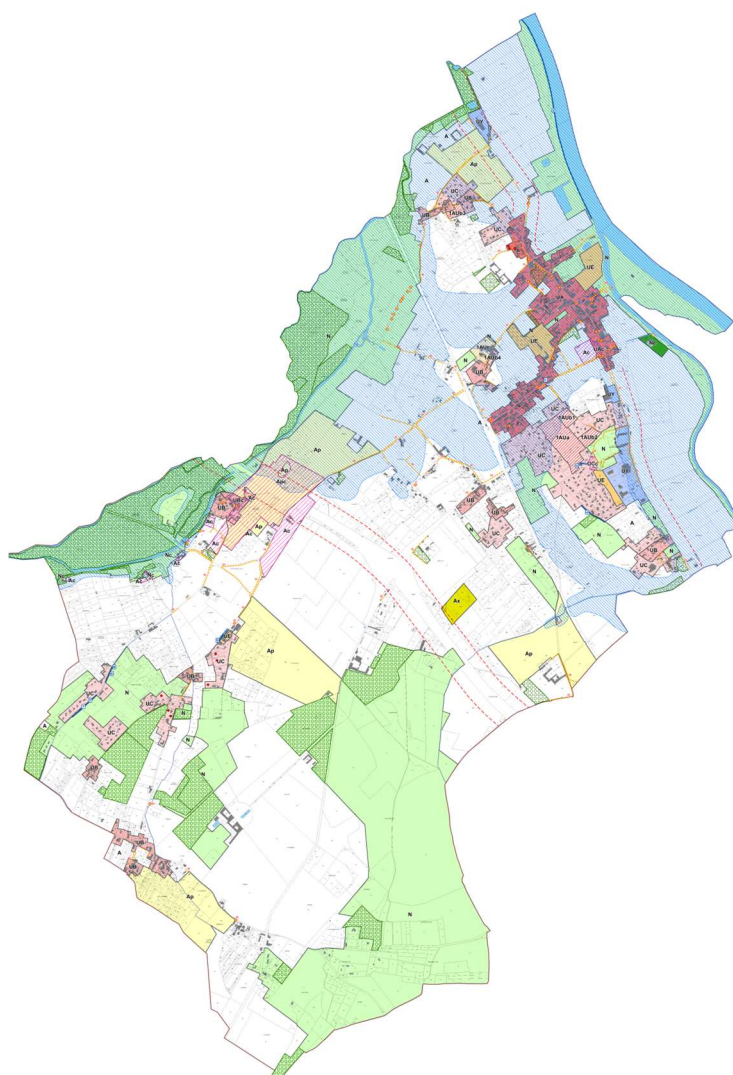


MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PREIGNAC

RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

- I) CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET OBJET DE LA PROCEDURE
- II) MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- III) INCIDENCES DE LA MODIFICATION

I) CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET OBJET DE LA PROCEDURE

A) OBJET :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PREIGNAC a été approuvé par délibération n°2017/246 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Convergence Garonne (ex Communauté de Communes de Podensac, des Coteaux de Garonne et de Lestiac sur Garonne, Paillet, Rions) en date du 17 mai 2017.

La présente procédure est la première évolution apportée au PLU de la Commune de PREIGNAC. L'objectif est de préserver les principes urbains, paysagers et environnementaux définis dans le PLU en précisant légitimement les activités interdites dans la zone UY (Zone d'activités). Pour cela, la commune souhaite préciser les dispositions du règlement de la zone UY concernant le caractère de la zone et les occupations et utilisations du sols interdites :

- En retirant le mot « industriel » dans :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités de type artisanal, ~~industriel~~, commercial et de services.

- En ajoutant à l'article UY1 les dispositions suivantes :

-1.7 stipulant qu'y SONT INTERDITES : « les constructions à usage industriel »

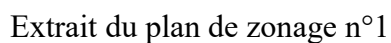
-1.8 stipulant qu'y SONT INTERDITS : « Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises ».

B) JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION :

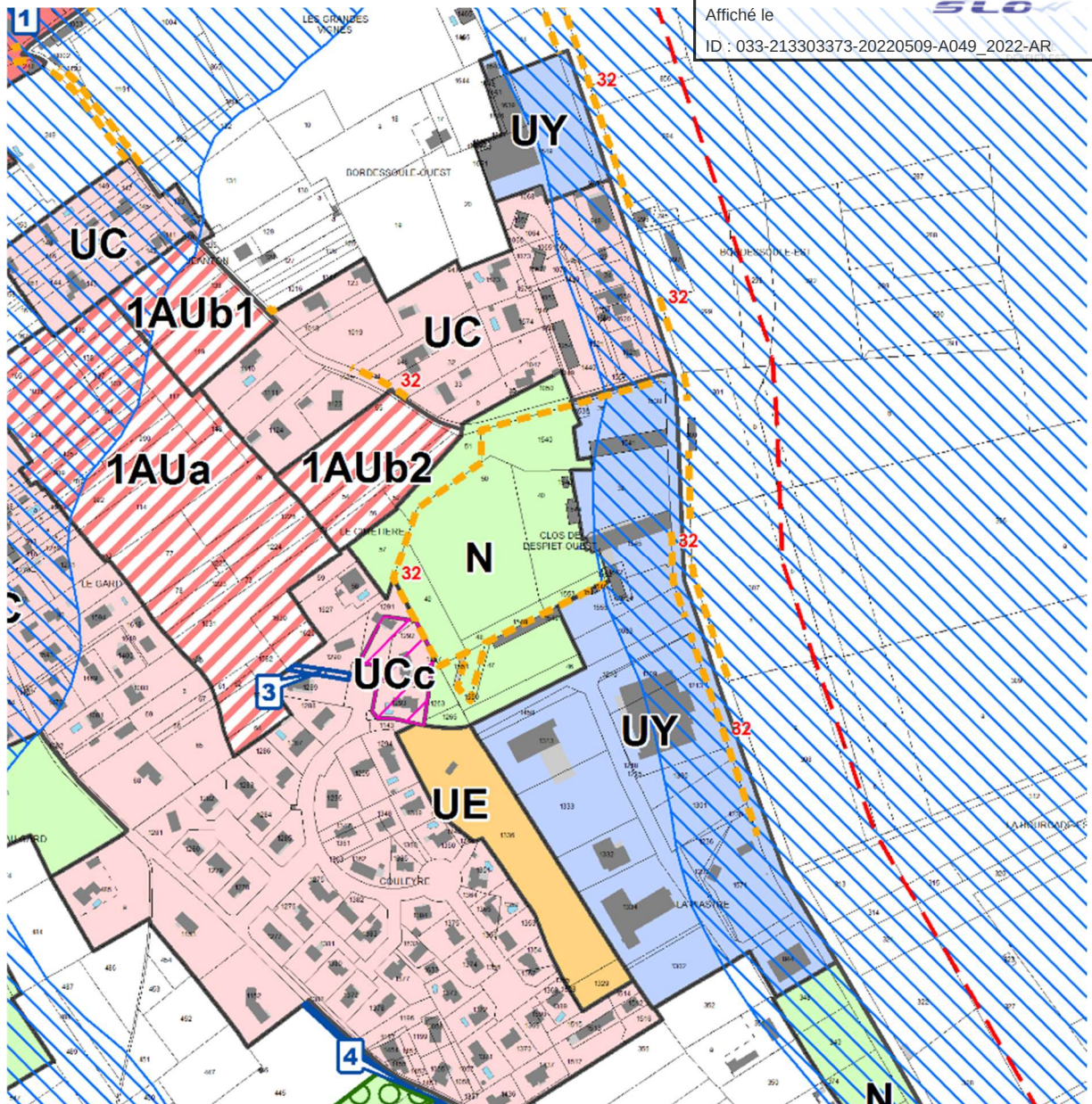
1) Justifications spécifiques à chaque secteur :

La commune compte dans son PLU deux zones UY représentant au total 7.84 ha soit 0.59%, il est à noter qu'à ce jour comme à la date de l'approbation du PLU, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ni aucune industrie n'existe dans les zones classées UY. En effet, sont présentes uniquement des activités artisanales et/ou commerciales telles qu'elles sont définies dans le rapport de présentation (cf rapport de présentation p 227 à 229):

- L'une au nord, en direction de Barsac, (Extrait du plan de zonage n°1) ce classement avait pour justification « *la localisation d'une activité existante et dont les modalités de renforcement éventuelles seront contraintes par l'application réglementaire du PPRI.* » (cf rapport de présentation du PLU page 235). L'activité actuelle y est un commerce de matériaux (SUD OUEST MATERIAUX). Aussi, l'installation d'une industrie ou d'une ICPE dans ce secteur en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) mais également compris dans le périmètre de protection du château Les Rochers reste, dès lors, inenvisageable.



- 4



Extrait du plan de zonage n°2

Ce secteur reste contraint par le PPRI en ce qu'il est, pour partie, classé en zone rouge et bleu. L'installation d'une activité industrielle ou d'une ICPE sur ce secteur semble donc, d'une part, limitée par le PPRI.

D'autre part, ce secteur reste tout proche de deux lotissements existants (Couleyre et Clos D'Espiet) en zone UC et d'équipements sportifs (cours de tennis et citystade) en zone UE. Il est à noter également que le PLU prévoit en zone 1AUb1, 1AUb2 et 1AUa la création d'au moins 64 logements supplémentaires. A ce titre, l'implantation d'une industrie ou d'une ICPE demeure peu judicieuse compte tenu des nuisances sonores qu'elles pourraient provoquer, de l'absence d'espace tampon avec les zones U et de la difficulté de leur insertion paysagère et urbaine. Par ailleurs, sur la question des nuisances sonores, l'Agence Régionale de Santé dans son courrier du 5 septembre 2016 reçu durant la phase de concertation de l'élaboration du PLU recommandait à la Commune de veiller au choix judicieux de l'implantation de certains bâtiments et certains nouveaux équipements. Ce principe est d'ailleurs précisé par le commissaire

enquêteur dans son rapport comme suit : « *Prendre garde au travers du PADD à l'implantation des bâtiments des Z UE et des Z UY en fonction de leurs nuisances sonores* »

2) Justifications communes

Premièrement, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dispose en son article B.5 (page 7) que l'objectif du PLU est de centraliser les activités artisanales existantes sur la Commune en un seul point dans la zone intercommunale de la PIASTRE et de la conforter.

Par ailleurs, l'aspect réglementaire recherché pour ce zonage doit être « *en premier lieu de favoriser le maintien des fonctions artisanales et industrielles. Le second objectif est de tendre vers une plus grande insertion urbaine et paysagère, de travailler les lisières avec les espaces naturels et agricoles.* » (cf rapport de présentation du PLU page 235).

Aussi, ni le PADD, ni le rapport de présentation n'expriment la volonté de la Commune de voir s'implanter un nouveau type d'activité industrielle ou telle qu'une ICPE. L'objectif premier de la Commune était en effet de maintenir et de conforter les activités existantes dans ces zones. Il convient de rappeler qu'aucune ICPE ni aucune activité industrielle n'existait dans les zones classées UY au moment de l'élaboration du PLU comme à ce jour. Par ailleurs, l'ouverture de la possibilité d'implanter de telles installations semble inappropriée considérant qu'il est affiché le besoin de tendre vers une plus grande insertion urbaine et paysagère.

Secondement, le PLU intercommunal en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Convergence Garonne, s'oriente vers un positionnement plus cohérent des activités industrielles et des ICPE dans des zones plus adaptées du territoire intercommunal (zones plus éloignées des habitations). Ainsi, l'ambition pour la zone d'activités de PREIGNAC reste de maintenir les activités telles qu'elles existent aujourd'hui.

C) JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE RETENUE

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet 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 fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

En outre, les évolutions apportées ne majorent pas de plus de 20% ou ne diminuent pas les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne les minorent pas non plus. Cela justifie la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée au titre de l'Article L153-45 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification simplifiée du PLU est prescrite par délibération du Conseil Municipal n°D32-2022 du 6 mai 2022 et par arrêté municipal n°049-2022 en date du 09 mai 2022.

II) MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La modification envisagée porte uniquement sur le règlement du PLU (page 45) et sur la zone UY comme suit :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités de type artisanal, ~~industriel~~, commercial et de services.

ET

ARTICLE UY1

Rédaction actuelle du PLU article UY1	Rédaction nouvelle du PLU article UY1
ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : 1.1 - Les constructions et opérations à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier, 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur. 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir. 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs. 1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UY2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;	ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : 1.1 - Les constructions et opérations à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier, 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur. 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir. 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs. 1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UY2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; 1.7 Les constructions à usage industriel 1.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

III) INCIDENCES DE LA MODIFICATION

A) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification simplifiée consistant uniquement à préciser les activités interdites dans la zone UY n'a aucune incidence sur l'environnement. Bien au contraire, elle permet de réaffirmer les principes environnementaux définis dans le PADD. Les programmes de construction ainsi que les principes d'aménagement et les droits à construire dans cette zone restent les mêmes. Il convient de rappeler que le PLU de Preignac a fait l'objet d'une évaluation la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine (MRAE). Dans son avis n°MRAE 2016ANA22, la MRAE indique concernant le projet de PLU que « Ce projet est cohérent et vise à réduire de manière significative les zones du territoire communal ouvertes à l'urbanisation. L'Autorité environnementale souligne la qualité du dossier fourni, qui permet d'apprécier aisément les enjeux du territoire. »

B) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La modification simplifiée envisagée consistant uniquement à préciser les activités interdites dans la zone UY, reste mineure et ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Sud Gironde et le PADD du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en cours d'élaboration. Bien au contraire, elle participe à justifier un redéploiement plus cohérent et harmonieux sur le territoire intercommunal des activités de type artisanal, industriel, commercial et de services.