



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Aménagement Rural  
Unité Aménagement Libournais et Haute Gironde**

Enregistrement : 09/09/2021 (11:15)  
Arrivée : 09/09/2021  
Registre : 2021-09-40379  
Courrier  
Esteve Marie-Paule

N/Réf. : ddtm/sar-RR/CG-ualhg/2021-014

Libourne, le 06 septembre 2021

Affaire suivie par :  
**Richard RAILLARD**  
Service d'Aménagement Rural  
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde  
Tél : 05 57 55 30 88  
Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

Le Chef de l'Unité  
à

Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais

**Objet : Avis de l'État sur la modification n°1 du PLU de Libourne**

Monsieur le Président,

La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne, a pour objet de faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU de Monsabert et de modifier le règlement du PLU pour l'adapter à la pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des projets de constructions des habitants et de développement de la collectivité.

Dans l'ensemble, le dossier présenté apporte des réponses claires et des solutions appropriées, notamment en ce qui concerne les objectifs de mixité sociale soutenus par la loi solidarité et renouvellement urbain.

Les évolutions apportées à l'OAP Monsabert ont pour objectif de prendre en compte les enjeux environnementaux repérés sur le secteur. La conservation d'un cheminement traversant la zone humide est de nature à impacter cette zone sans que les conséquences en soient étudiées et la compensation d'éventuels impacts définis.

L'ensemble des enjeux environnementaux devront être pris en considération de manière plus complète selon les précisions fournies dans l'annexe technique jointe.

Je vous invite à compléter et faire évoluer le dossier en y intégrant les compléments demandés.

Les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires, afin de finaliser ce document.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

**Nabile BEN LAGHA**

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Libourne  
Monsieur le Maire de Libourne

35, rue de Géreaux  
33500 Libourne  
Tél : 05 57 55 30 70  
Mél : sar.ddtm-33@gironde.gouv.fr



**MODIFICATION N°1 du PLU DE LIBOURNE  
ANNEXE TECHNIQUE A L'AVIS DE L'ÉTAT**

Par délibération du 30 septembre 2020, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016. Cette procédure a pour principal objet de faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU de « Monsabert » et de modifier le règlement du PLU pour l'adapter à la pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des projets de constructions des habitants et de développement de la collectivité.

**Évolutions apportées à l'OAP Monsabert :**

**Préservation des zones humides :**

Des sondages pédologiques ayant révélé la présence de zones humides, l'OAP a dû être modifiée pour éviter ces zones, notamment avec la suppression de l'accès principal traversant la friche humide à souchet long.

Ainsi, seul un cheminement doux est maintenant envisagé dans ces zones, la voirie principale assurant désormais une boucle évitant les secteurs d'enjeux environnementaux et débouchant sur la rue de la Lamberte. Au premier abord, les zones humides repérées semblent donc avoir été protégées par leur classement en tant qu'espaces naturels ouverts au public et au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Des mesures d'accompagnement et d'entretien ont été incluses dans l'OAP assurant une certaine protection. Il est toutefois à noter que l'accès par cheminement doux vers la route de Saint-Émilion assurera aussi la desserte pour la défense incendie.

Cette voirie douce ainsi que cette desserte, selon leurs caractéristiques et leur usage éventuel, sont de nature à impacter la zone humide sans que les conséquences en soient étudiées et la compensation d'éventuels impacts définis.

Pour être compatible avec l'article L110-1 du code de l'environnement (et R122-20) et la règle numéro 1 du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Isle-Dronne approuvé le 2 août 2021), la séquence démontrant un évitement des zones humides ou la recherche d'un autre site d'implantation de voirie (« éviter-réduire-compenser ») devra être présentée, des mesures d'évitement prises ou en cas d'impossibilité, des compensations envisagées.

Par ailleurs, dans le dossier de saisine de l'Autorité Environnementale, des inventaires sont présentés mais sont exécutés uniquement durant le mois de mars 2021 (page 67), alors qu'ils devraient couvrir plusieurs saisons pour représenter correctement l'existence des espèces. Malgré cela, trois espèces vulnérables en France sont susceptibles d'être hébergées (page 78), même si l'enjeu a été qualifié de faible localement. Un dossier de demande de dérogation espèces protégées semble donc nécessaire.

### Production de logements et mixité sociale :

Le prorata de logements sociaux attendus dans chacune des tranches devient un minimum, ce qui ouvre la porte à des projets plus vertueux permettant de faciliter l'atteinte des objectifs de mixité poursuivis par la loi solidarité et renouvellement urbain.

Il y a une densification du projet et production accrue de logements sociaux avec une servitude de 30% de LLS appliquée sur la tranche A et 70 % LLS sur la tranche B, soit une production totale de 30 LLS minimum sur cette OAP.

Ces modifications témoignent de la volonté de la commune de développer la production de logements sociaux à travers la mise en place d'outils favorisant la mixité sociale.

La notice indique que les logements sociaux concernés par ces servitudes sont des logements locatifs sociaux publics, conventionnés privés ou en accession sociale. Il est à noter que concernant l'accession sociale, seuls les dispositifs PSLA et BRS sont comptabilisés dans l'inventaire SRU.

### Aménagement urbain :



Enfin, l'urbanisation se déroulera en deux tranches pouvant être réalisées concomitamment et non plus en deux phases distinctes et successives, facilitant ainsi la réalisation qualitative de l'aménagement de la zone. Il aurait cependant été logique d'inclure en zone 1AU les larges bandes d'accès actuellement situées en zone UC et pouvant faire l'objet d'autorisations indépendantes non cohérentes avec les objectifs retenus.

### Changement de destination et évolution du règlement en zone agricole :

Les modifications envisagées permettent l'évolution d'un petit château vers la destination de bureaux (d'une association) et d'adapter le règlement afin de laisser une latitude plus importante pour l'extension des habitations existantes selon leur taille initiale avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> d'extension pour 300 m<sup>2</sup> d'emprise totale maximale sans création de nouveau logement. Ces modifications n'appellent pas d'observation de ma part.

### **Servitudes de mixité sociale en zones UA, UB, UC et 1AU :**

La mise en place d'une servitude avec obligation de créer des logements sociaux pour toute création d'un nombre minimal de logements (selon la zone concernée), afin de répondre aux objectifs du PLH de la CALI, et en complément des réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, va dans le sens d'une meilleure réponse aux enjeux et objectifs de mixité sociale.

Le règlement fait appel à une notion d'« unité foncière solidaire » qu'il sera nécessaire de définir.

### **Modifications réglementaires (points IV à VIII) :**

Ces évolutions réglementaires faisant suite à des difficultés d'interprétation rencontrées durant les cinq années de vie du PLU et destinées à clarifier la règle n'appellent pas d'observation, hormis sur les deux points suivants :

- Le point VI modifie la règle sur le stationnement lors de changements de destination en zone UB, voire la supprime dans certains cas. Cette zone étant relativement dense, cette règle peut sembler être issue d'une volonté de densifier davantage les quartiers concernés proches du centre ville tout en confortant une mixité d'usages. On peut cependant s'interroger sur la pertinence de cette nouvelle écriture qui engendrera des obligations de création d'espaces de stationnement lors de toute création neuve de logement ou d'une destination générant des besoins en la matière, mais n'en engendrera pas pour les changements des bâtiments existants vers les mêmes destinations. Outre qu'une inégalité de traitement est notable, certaines destinations génèrent des besoins importants dont il sera difficile à la collectivité de gérer les effets indésirables de la règle.

- Le point VII modifie la règle concernant les extensions possibles en profondeur de la zone UC (bandes B et C). La volonté initiale de la collectivité est de limiter la division parcellaire anarchique dans cette zone « aérée », divisions sources de formes urbaines de piètre qualité engendrant des conflits d'usages potentiels et allant à l'encontre des intérêts communaux en matière de mixité sociale.

On peut néanmoins s'interroger sur les raisons qui assoient la légitimité de la règle concernant les extensions et annexes des constructions existantes. Il sera nécessaire de mieux argumenter les limites de surface de plancher et d'emprise choisies.