

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



PLU approuvé par D.C.M. 15 décembre 2016

1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par D.C.C. du 20 février 2020

Révision à objet unique du PLU n°2, 4, 5 et 6 approuvées par D.C.C. du 1<sup>er</sup> juin 2021

1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 24 mars 2022

3<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU approuvée le 30 juin 2025

2<sup>ème</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par D.C.C. du 23 septembre 2025

# 2<sup>ème</sup> Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

## 1.11 Notice explicative spécifique à la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Libourne

METROPOLIS, territoires

32 rue Jules Michelet

33 130 BEGLES





## Sommaire

<b>1. OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>5</b>
A. RAPPEL	7
B. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LIBOURNE	8
I. <i>Modification du règlement de la zone UA</i>	8
II. <i>Modification du zonage de la zone UC sur les résidences Peyronneau et Peyregourde</i>	
10	
III. <i>Modification de l'OAP Peyronneau</i>	19
III. <i>Modification du règlement de la zone 1AU</i>	26
IV. <i>Modification du périmètre de la zone 1AU de Peyronneau</i>	28
V. <i>Complément de l'inventaire du patrimoine naturel</i>	29
B. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	32
<b>2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>34</b>
<b>3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC</b>	<b>36</b>
<b>4. ANNEXES</b>	<b>38</b>

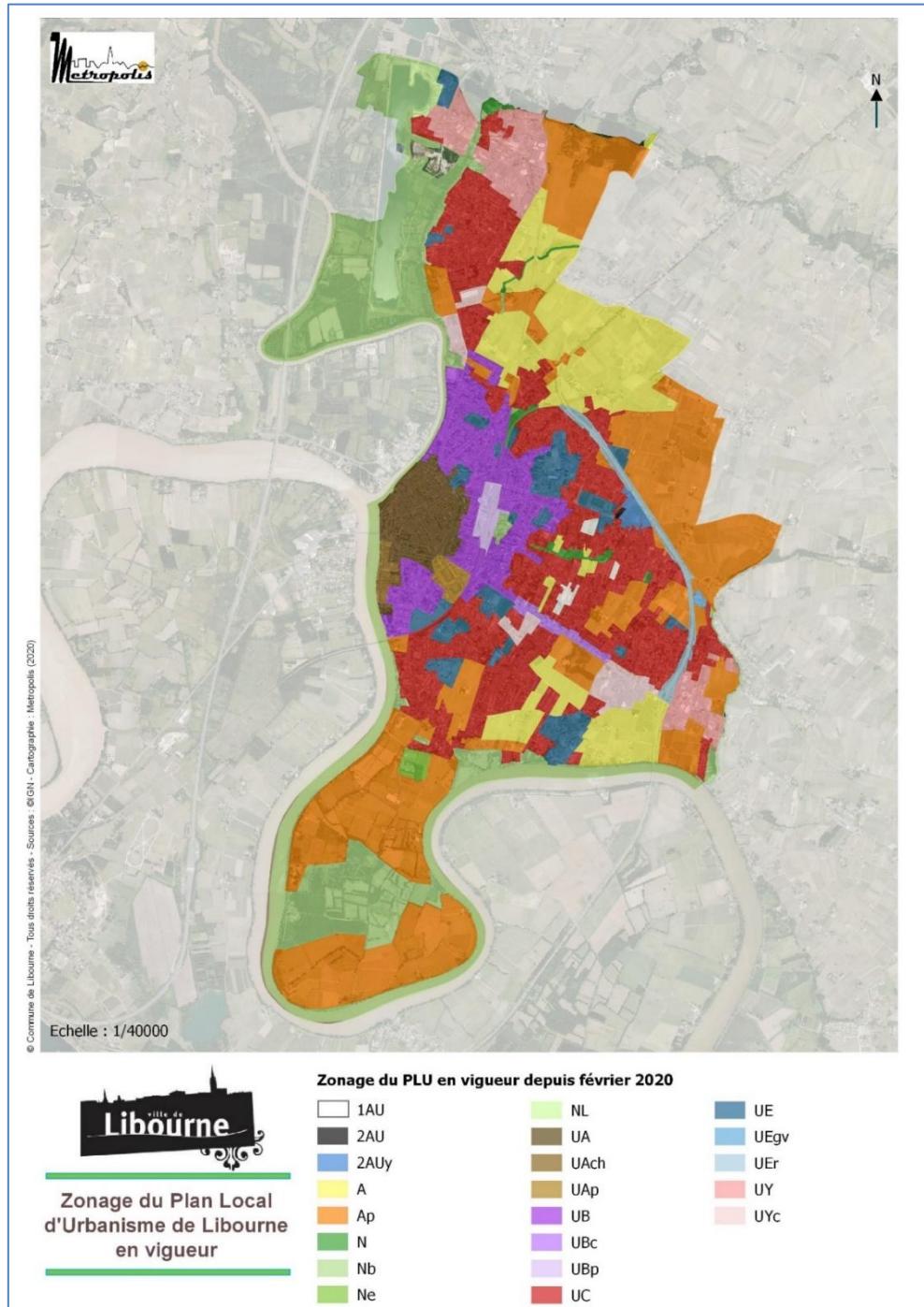


# **1. OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## A. RAPPEL

Le présent dossier concerne le projet de la première modification du PLU de Libourne, commune située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI).



Zonage du PLU de Libourne applicable depuis février 2020

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 15 décembre 2016, puis adapté périodiquement depuis 2020.

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000.

**La déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Libourne a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000. La MRAE a rendu son avis le 28 août 2017 (Avis N°2017ANA112).**

**La modification simplifiée N°1 n'a pas été soumise à évaluation environnementale, en vertu de la décision de la MRAE du 2 janvier 2020 (avis N°2020DKNA1).**

**Les révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 ont fait l'objet d'évaluations environnementales et d'évaluations des incidences au titre de Natura 2000. La MRAE a rendu ses avis le 15 janvier 2021 (Avis N° 2021ANA3, 2021ANA4, 2021ANA5, 2021ANA6).**

**La modification N°1 n'a pas été soumise à évaluation environnementale, en vertu de la décision de la MRAE du 10 septembre 2021 (avis N°2021DKNA209).**

## **B. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LIBOURNE**

*Compte tenu des évolutions du développement de l'urbanisation, les dispositions actuelles du PLU en vigueur, et notamment réglementaires nécessitent une mise à jour du document d'urbanisme par le biais d'une modification simplifiée.*

### **I. Modification du règlement de la zone UA**

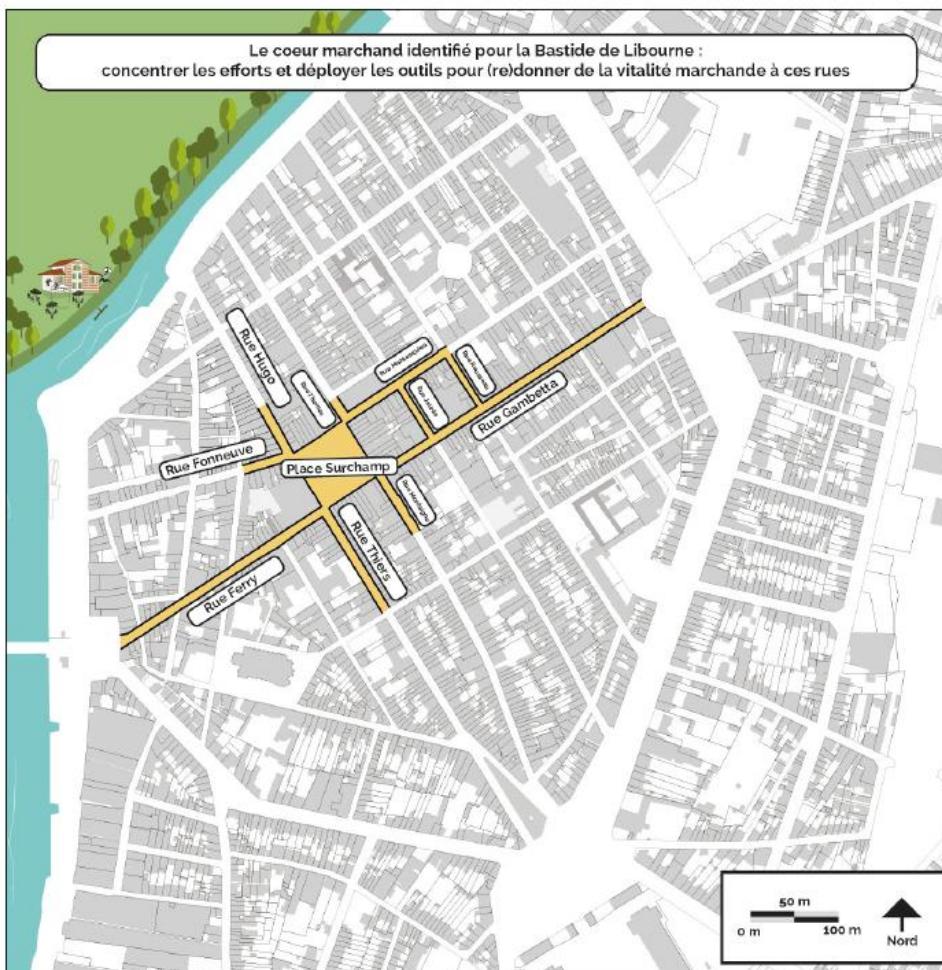
#### **1. Contexte**

Le règlement de la zone UA (article 2) prévoit une prescription permettant d'encadrer les changements de destination sur les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage (parcours marchand) :

- Rue Gambetta ;
- Rue Jules Ferry ;
- Rue Fonneuve, entre la place Abel Surchamp et la rue Jules Simon ;
- Rue Thiers, entre la place Abel Surchamp et la rue Etienne Sabatié ;
- Rue Michel Montaigne, entre la place Abel Surchamp et l'aire de stationnement ;
- Rue Victor Hugo, entre la place Abel Surchamp et le n°50 de la rue Victor Hugo ;
- Rue Clément Thomas, entre la place Abel Surchamp et la rue du Théâtre ;
- Rue Montesquieu, entre la place Abel Surchamp et la rue Jacques Rousseau ;
- Rue Jacques Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- Rue Waldeck Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- et de la Place Abel Surchamp.



LE PÉRIMÈTRE MARCHAND IDENTIFIÉ AU PLAN GUIDE



Cependant, l'application de cette règle ne permet pas d'imposer le maintien ou la création d'accès vers les étages au-dessus des rez de chaussée le long du parcours marchand, limitant ainsi les actions de réhabilitation et d'utilisation des étages, en cœur de bastide.

L'objectif est de proposer une disposition concernant la création d'accès indépendants aux étages lorsqu'il existe des vitrines notamment commerciales, sauf lorsque la vitrine est trop étroite

## 2. Modification du règlement

Afin d'assurer le maintien ou la création d'accès vers les étages des immeubles du parcours marchand dans la bastide, il est proposé d'ajouter à l'alinéa 2.2 de l'article UA2 du règlement, une prescription permettant l'imposer le maintien ou la création d'accès aux étages supérieurs des rez de chaussée commerciaux. De plus, ces accès doivent être indépendants des accès aux commerces ou aux autres destinations autorisées et que la largeur de la façade (vitrine) n'est pas trop étroite. Cette disposition permet de préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction, de la façade et de la vitrine (volumétrie, percements, matériaux, ...) et d'encadrer les changements de destinations en dessous d'une largeur de 2,50m de largeur de façade.

L'alinéa 2.2 de l'article UA2 est ainsi complété :

Les changements de destination des rez-de-chaussée conduisant à la création d'une vitrine commerciale dont la largeur est inférieure à 2,5 m sont interdits (non comprise la largeur de l'accès au commerce).

## II. ***Modification du zonage de la zone UC sur les résidences Peyronneau et Peyregourde***

### 1. **Contexte**

Situé le long de l'avenue Charles de Gaulle qui, depuis la bastide, conduit vers la route de Castillon et la rocade de Libourne, Peyronneau-Peyregourde est plus le grand quartier d'habitat social à l'échelle de la commune, avec 377 logements (229 à Peyronneau et 148 à Peyregourde).

C'est entre 1964 et 1966 que se construit d'abord la résidence Peyronneau qui sera rachetée par Gironde Habitat en 2012 après une première vague de réhabilitations réalisées en 2004-2005 et qui sera suivie par une seconde, pilotée par Gironde Habitat entre 2013 et 2015.

La résidence Peyregourde est construite en 1971 et appartient au bailleur social Domofrance.

Ce secteur qui représente un poids démographique non négligeable pour Libourne (environ 750 habitants) se caractérise par :

- Un tissu urbain lâche et déconnecté de son environnement immédiat (espaces viticoles, tissu pavillonnaire, appareil commercial périurbain...) ;
- Une architecture uniforme, monotone et ancrée dans les années 60 et 70 ;
- Des emprises foncières conséquentes et une densité urbaine relativement faible ;
- Des dysfonctionnements urbains importants : peu de lisibilité sur les domaniaités, des espaces extérieurs peu qualitatifs, un quartier peu voire pas ouvert sur la ville et fonctionnement en impasse...



*Localisation du quartier Peyronneau-Peyregourde à l'échelle de la ville*



*Localisation des résidences à l'échelle du quartier*

Face à ces constats urbains, couplés à des difficultés sociales connues au sein des habitants, les deux bailleurs s'engagent en 2019, en partenariat avec la ville de Libourne, dans un projet de requalification globale du quartier dans l'objectif d'intervenir à la fois sur les bâtiments existants mais également sur les espaces extérieurs, les voiries et les réseaux à l'échelle des deux résidences pour ouvrir le quartier sur le reste la ville.

Réalisé en concertation avec les habitants de deux résidences, ce projet a permis de définir un plan guide pour le réaménagement du quartier et dont une synthèse figure ci-dessous.



*Synthèse du projet urbain pour la requalification du quartier Peyronneau-Peyregourde – production O+ urbanistes*

L'étude réalisée conjointement par Gironde Habitat, Domofrance et la ville de Libourne a permis de définir 3 grands enjeux d'intervention pour la réhabilitation de ce quartier d'habitat social :

- **Le fonctionnement résidentiel** : optimiser le stationnement et la place de la voiture, développer le confort d'usage des piétons, qualifier les pieds d'immeubles et leurs abords ;
- **La tranquillité résidentielle** : penser un aménagement vecteur de sérénité et de sécurité, éviter les occupations non souhaitées sur les arrières et espaces confidentiels ;
- **La qualité paysagère et environnementale** : restaurer les fonctionnalités du végétal (protection + production + récréation), proposer une palette végétale sensible et poétique, créer des lieux vivant, nourricier, partagés ;

Les trois partenaires engagés dans cette opération (Gironde Habitat, Domofrance et la ville de Libourne) ont chacun validé leur propre contribution à ce projet et à l'atteinte de ses objectifs. A ce titre, la ville de Libourne doit :

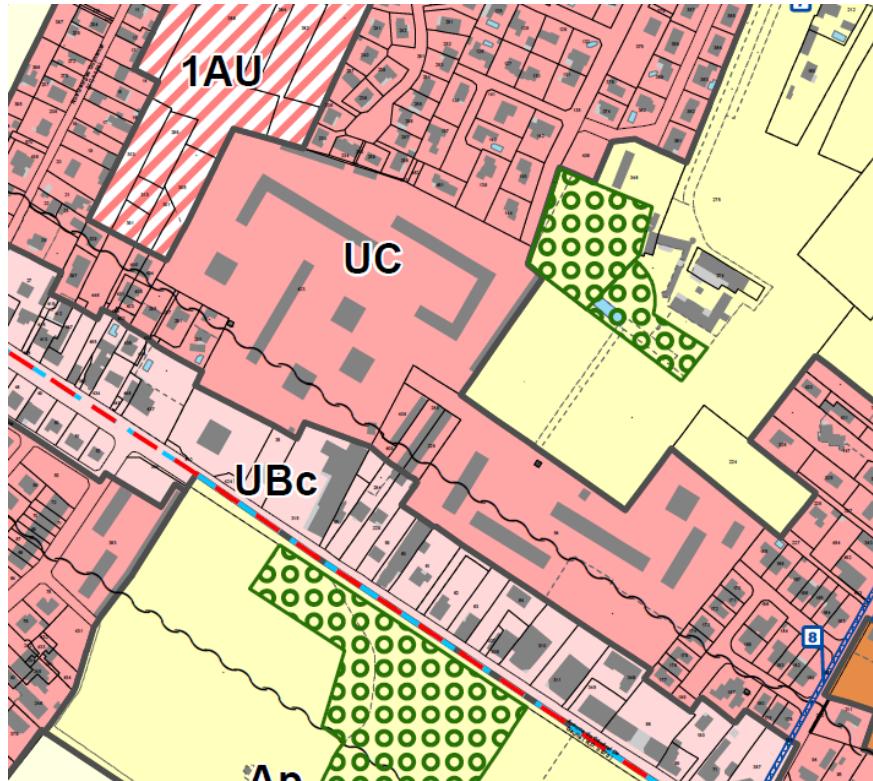
- Aménager l'entrée du quartier, sur l'avenue Charles de Gaulle et la trame viaire qui doit notamment permettre la circulation des bus dans le quartier ;
- Définir la programmation de la place publique qui permet de relier les deux résidences et en assurer l'aménagement.

Les espaces aménagés par la ville seront intégrés au domaine public de la commune pour faciliter les interventions et la gestion par la collectivité.

## 2. Modification du zonage

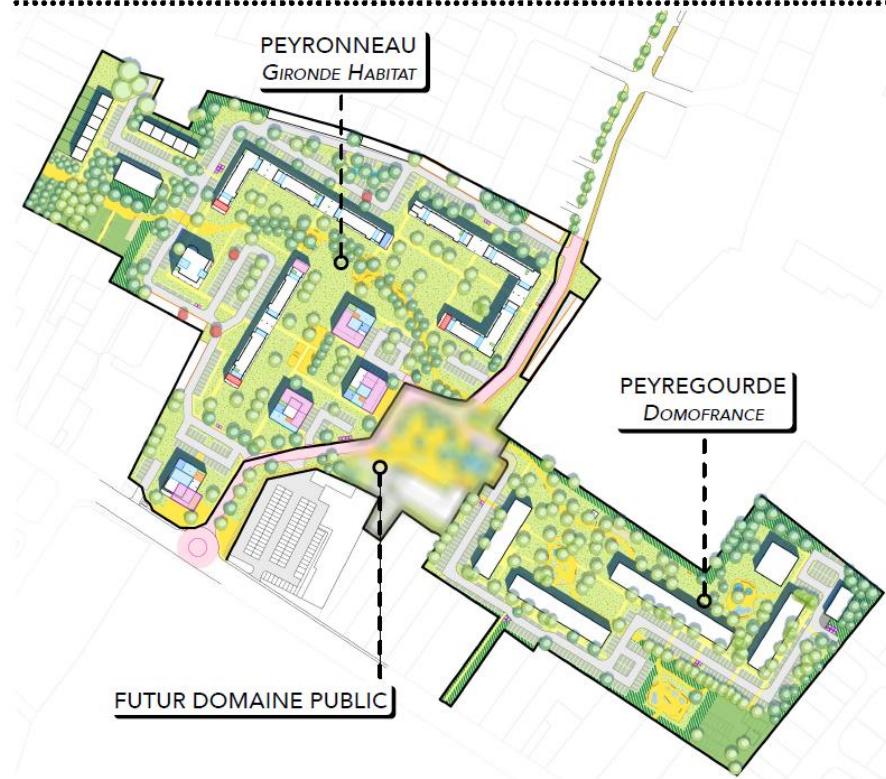
Afin de permettre la requalification des résidences Peyronneau et Peyregourde, il est nécessaire de revoir le zonage du PLU sur ces deux résidences.

En effet, dans le PLU actuel, les résidences Peyronneau-Peyregourde sont classés en zone UBc et en zone UC. Le zonage actuel du PLU ne correspond pas au périmètre opérationnel de la requalification de ces deux résidences.



Extrait PLU approuvé

## PLAN GUIDE DE L'ENSEMBLE DU PROJET : 3 DOMANIALITÉS



Extrait du périmètre opérationnel

Extrait du rapport de présentation du PLU :

*La zone UC couvre un large espace de la commune majoritairement situé à l'intérieur de la rocade et dont la vocation est principalement de recevoir des constructions ou installations à caractère résidentiel.*

*La zone UC intègre aussi un secteur correspondant au périmètre des faubourgs anciens de l'AVAP. Il correspond au-delà de la voie ferrée, à une partie de quartiers de faubourgs présentant un patrimoine architectural et urbain particulièrement intéressant : les quartiers de Condat et des Réaux, marqués par l'architecture rurale traditionnelle, et directement au contact du vaste ensemble naturel de la presqu'île de Condat.*

*La zone UC se compose de deux types de tissus urbains :*

*- Tissus à dominante de grands ensembles collectifs et tissus mixtes :*

*Ce type de tissu concerne tous les quartiers à dominante d'habitat collectif ou mixte, de différentes époques de réalisation, et les quartiers en devenir accueillant des formes bâties mixtes. Ces zones se caractérisent par une grande diversité de formes et d'échelles de bâti, allant des grands ensembles sur un principe d'îlots très ouverts, jusqu'aux opérations d'aménagement plus récentes basées sur une trame et une volumétrie plus variées (petits collectifs, constructions de Robien, ...). Les dispositions réglementaires concourent à assurer l'évolution et la diversification des ensembles existants et à intégrer les opérations nouvelles en optimisant l'usage des réseaux et des services urbains. Elles visent également à développer la mixité fonctionnelle, en valorisant les polarités existantes, et à requalifier ou renforcer les espaces libres végétalisés.*

*- Tissus à dominante de maisons individuelles récentes :*

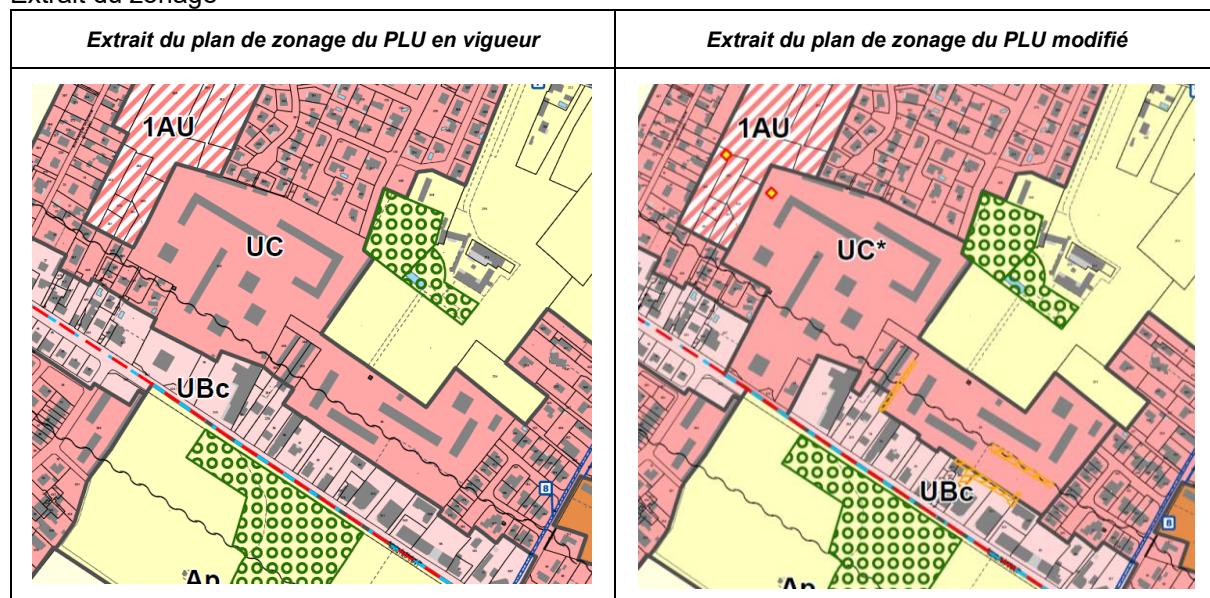
*Ce type de tissu regroupe tous les quartiers de maisons unifamiliales, réalisés dans le cadre de lotissements ou de façon plus spontanée, au gré des mutations de grandes entités foncières. La zone*

*UC intègre tous les types de quartiers en fonction de leur densité et de leur possibilité d'évolution. L'objectif global est de promouvoir une densification horizontale de ces secteurs sous forme d'habitat individuel groupé, intermédiaire ou de collectifs bas, compatibles avec le tissu résidentiel existant.*

Il est donc nécessaire d'adapter le zonage pour le faire correspondre aux limites d'intervention opérationnelle sur les résidences de Peyronneau Peyregourde.

Il est donc proposé la création d'un secteur UC\* de la zone UC permettant un découpage adapté aux limites de ces deux résidences. Il intersecte la zone UBc. Une partie de ce secteur UBc serait donc transformé en secteur UC\*.

#### Extrait du zonage



Avec le recul, on se rend compte que le règlement de la zone UC n'est pas non plus adapté à la forme urbaine de ces deux résidences.

En conséquence, les surfaces allouées aux différentes zones évoluent également :

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	377,20	18,28%	370,44	17,95%
UC*			7,72	0,37%
UBc				
1AU				

La surface de la zone UC est réduite de 1,79% au profit de la création du secteur UC\*.

### **3. Modification du Règlement**

Extrait du rapport de présentation :

*La forme urbaine de cette vaste zone UC correspond d'une part à :*

- *de l'habitat majoritairement à rez-de-chaussée ou un étage, implanté en recul sur la voirie et comportant des petits jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes et des jardins à l'arrière de la parcelle de toute taille et de morphologies variée et souvent profonde, où le végétal est visible depuis la rue ou l'espace public ;*
- *des quartiers constitués quasi exclusivement de maisons individuelles issues d'une urbanisation « spontanée » par détachement parcellaire sur d'anciennes grandes entités agricoles ou naturelles, comportant de grandes propriétés ;*
- *une urbanisation de terrains en second voire troisième rang, accessibles par des bandes d'accès ;*
- *des parcelles avec une présence du végétal forte à variable et des masses boisées conférant un caractère paysager à ces quartiers périurbains, en fonction du mode de découpage des terrains.*

*Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâties sur la vocation principalement résidentielle de la zone UC et sur le constat d'un mitage existant.*

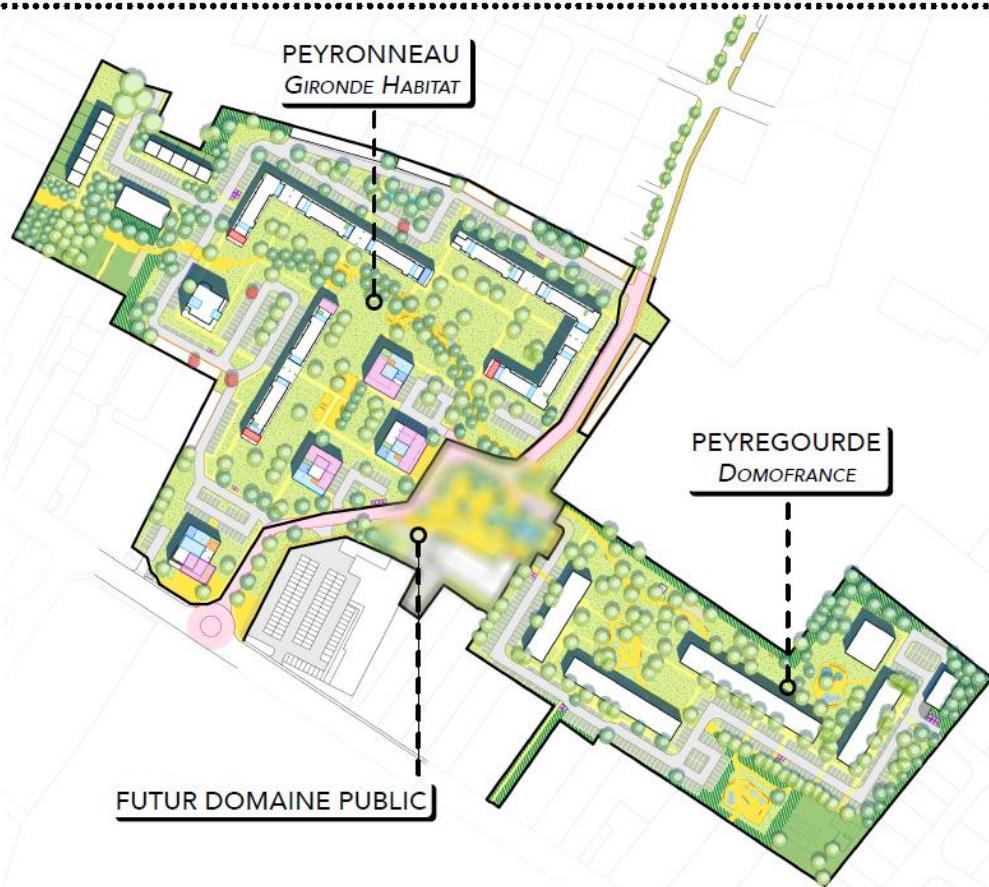
*Le règlement permet une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des «dents creuses », dans le respect de la forme existante, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...).*

*Il s'agit également de limiter et contraindre la constructibilité dans cette partie de la commune afin de recentrer le projet de territoire sur la bastide et les faubourgs, pour répondre à l'objectif de remise sur le marché de 500 logements vacants.*

Le règlement du PLU n'a pas pris en compte l'évolution potentielle de la forme urbaine des résidences Peyronneau et Peyregourde. La présente modification est l'occasion de compléter le règlement de la zone UC en créant une règle spécifique au secteur UC\* correspondant deux résidences de Peyronneau et Peyregourde et de permettre la requalification de ces deux résidences en fonction des enjeux d'intervention pour la réhabilitation de ce quartier d'habitat social :

- **Le fonctionnement résidentiel** : optimiser le stationnement et la place de la voiture, développer le confort d'usage des piétons, qualifier les pieds d'immeubles et leurs abords ;
- **La tranquillité résidentielle** : penser un aménagement vecteur de sérénité et de sécurité, éviter les occupations non souhaitées sur les arrières et espaces confidentiels ;
- **La qualité paysagère et environnementale** : restaurer les fonctionnalités du végétal (protection + production + récréation), proposer une palette végétale sensible et poétique, créer des lieux vivant, nourricier, partagés ;

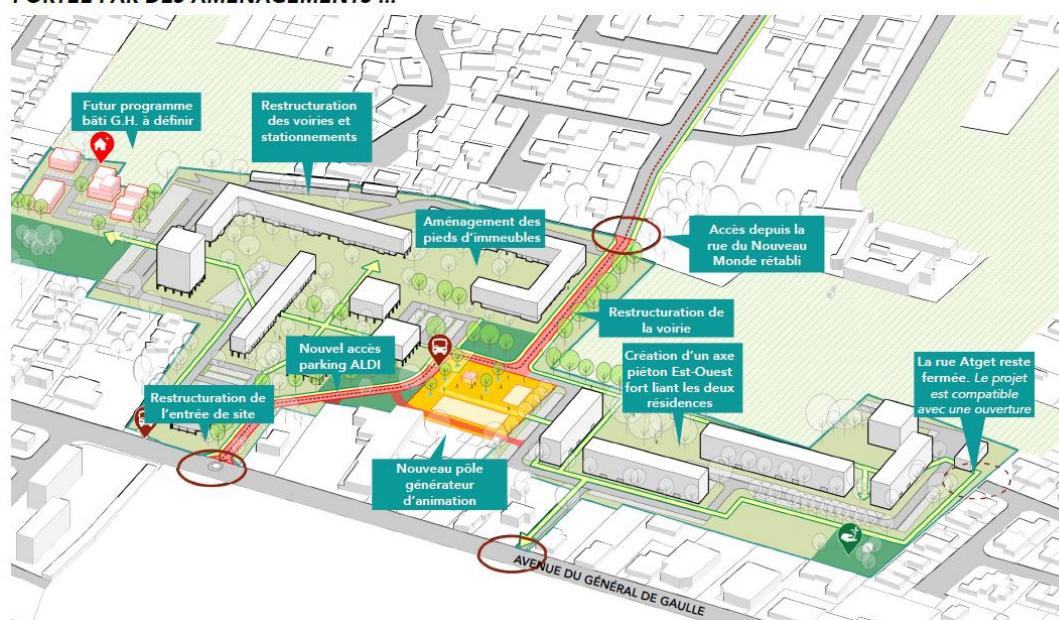
## PLAN GUIDE DE L'ENSEMBLE DU PROJET : 3 DOMANIALITÉS



Le règlement du PLU approuvé ne permet pas l'opérationnalité complète de l'opération de requalification des résidences Peyronneau et Peyregourde.

## UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION AMBITIEUSE POUR VALORISER LES RÉSIDENCES

### PORTEE PAR DES AMÉNAGEMENTS ...



#### a. Modification de l'introduction du règlement de la zone UC

Le chapeau introductif du règlement de la zone UC est complété par l'alinéa suivant :

**La zone comprend un secteur UC\* sur les sites de Peyronneau et Peyregourde.**

***b. Modification de l'article UC2***

L'article 2 définissant les occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières est complété afin de permettre les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'opération de requalification des résidences de Peyronneau et Peyregourde.

La condition introduite dans cet alinéa est que les destinations de logement, d'hébergement et les installations qui y sont liées soient définies dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble.

L'article 2 est ainsi complété :

**2.4 – Dans le secteur UC\*, les constructions à destination de logement et d'hébergement dans le cadre d'opération d'aménagement et de projet d'ensemble, ainsi que les installations liées et nécessaires à ces opérations ou ces projets s'ensemble.**

***c. Modification de l'article UC3***

L'article 3 définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Cet article interdit les voies en impasse. Toutefois, cette prescription est complétée afin de permettre les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'opération de requalification des résidences de Peyronneau et Peyregourde car des voies en impasses existent toujours sur le site.

L'article 3 est ainsi complété :

**3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf pour dans la zone UC\*.**

***d. Modification de l'article UC6***

L'article 6 définit les prescriptions en matière d'implantations de constructions par rapport aux voies et emprise publiques.

La règle de l'article 6 de la zone UC est inadaptée pour le programme de restructuration du quartier Peyronneau et Peyregourde.

Cet article est complété afin de d'adapter le recul par rapport aux voies et emprises publiques lié à la forme urbaine du site de Peyronneau et Peyregourde car le recul minimum des constructions est de 3m.

L'article 3 est ainsi complété :

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.

**Dans la zone UC\*, les constructions nouvelles doivent être avec un recul minimum de 3 mètres.**

***e. Modification de l'article UC7***

L'article 7 définissant les prescriptions d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives est complété afin de permettre l'implantations des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'opération de requalification des résidences de Peyronneau et Peyregourde. De plus, il est fait référence à une OAP qui matérialise les prescriptions réglementaires consécutives à la requalification de ces deux résidences de logements.

L'article 7 est ainsi complété :

En zone UC\*, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contigües qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres, conformément aux dispositions de l'article R.151-21.

***f. Modification de l'article UC8***

L'article 8 définissant les prescriptions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est complété afin de permettre l'implantations des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'opération de requalification des résidences de Peyronneau et Peyregourde, en fonction de la forme urbaine de ces deux résidences. De plus, il est fait référence à une OAP qui matérialise les prescriptions règlementaires consécutive à la requalification de ces deux résidences de logements.

L'article 8 est ainsi complété :

En zone UC\*, la distance minimale entre la construction et les constructions des autres unités foncières contigües qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 10 mètres, conformément aux dispositions de l'article R.151-21.

***g. Modification de l'article UC9***

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol.

Cet article est complété afin de d'adapter l'emprise au sol lié à la forme urbaine du site de Peyronneau et Peyregourde et d'autre part de permettre les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'opération de requalification des résidences de Peyronneau et Peyregourde, en fonction de l'évolution de ces résidences envisagée par la requalification.

En effet, la règle des bandes de constructibilité n'est pas compatible avec l'évolution du site de Peyronneau et Peyregourde. L'emprise actuelle des constructions est de 41%. La requalification portera l'emprise au sol des constructions à environ 45% de l'unité foncière.

De plus, il est fait référence à une OAP qui matérialise les prescriptions règlementaires consécutive à la requalification de ces deux résidences de logements.

L'article 9 est ainsi complété :

9.4.5 - Dans le secteur UC\*, dans l'ensemble des bandes A, B et C, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions des unités foncières contigües qui composent le périmètre de l'OAP.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 45% de l'unité foncière.

***h. Modification de l'article UC10***

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions.

La règle de l'article 10 de la zone UC est inadaptée à la hauteur des constructions existantes sur le site de Peyronneau et Peyregourde. Même si les tours de logements existantes ne seront pas reproduites, la hauteur moyenne des bâtiments les plus nombreux sont en R+4, c'est-à-dire environ 15m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Cet article est complété afin de d'adapter l'emprise au sol lié à la forme urbaine du site de Peyronneau et Peyregourde car la hauteur de la zone UC est de 7m à l'égout du toit dans une bande de 15m compté à partir de l'alignement et de 3m dans une bande de constructibilité comprise entre 15 et 3m de profondeur.

L'article 10 est ainsi complété :

10.4.3 - Dans le secteur UC\*, dans l'ensemble des bandes A, B et C, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP.

La hauteur maximale des constructions sera de 15m (R+4).

De plus, à la lecture du règlement et suite à des problèmes d'instructions, un alinéa concernant une dérogation de hauteur pour les opérations de logement social de plus de 600m<sup>2</sup> défini dans les bandes B et C, doit être aussi être introduit dans les bandes A, afin de permettre cette règle alternative en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme sur l'ensemble de l'unité foncière.

L'article 10 est ainsi complété :

#### 10.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :

10.4.1 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes ayant une plus grande hauteur à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la plus grande hauteur.

10.4.2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.4.3 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour attendre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit sur l'ensemble de l'unité foncière

10.4.4 - Dans le secteur UC\*, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP.

La hauteur maximale des constructions sera de 15m (R+4).

#### 10.5 - l'ensemble des bandes B et C :

10.5.1 - Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une surélévation. La hauteur maximale ne pourra excéder 6m à l'égout du toit

~~10.5.2 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour attendre les objectifs de production de logements sociaux :~~

~~La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit sur l'ensemble de l'unité foncière~~

### III. Modification de l'OAP Peyronneau

#### 1. Contexte

L'élaboration du PLU de Libourne a donné lieu à la création de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation. L'une d'entre elles porte sur le secteur dit « Peyronneau ».

Le quartier de Peyronneau est situé entre la rue de l'Epinette, résidentielle, et l'avenue du Général de Gaulle plus commerciale.

La partie est du site correspond à des terrains plantés de vignes mais aussi des friches et des jardins enclavés entre des maisons individuelles.

Ces deux résidences sont des résidences d'habitat social collectif des années 60 constituées de bâtiments fonctionnels.

Le réseau de voiries interne est de statut privé et est connecté en un seul point à l'avenue du Général de Gaulle, ce qui confère à l'ensemble une relation urbaine atypique avec le reste du quartier.

Le secteur à urbaniser est en cœur d'îlot :

- A l'ouest, une voie de quartier, la rue Guynemer, à simple sens est bordée par de l'habitat individuel en rez-de-chaussée de différents styles architecturaux. Se trouve sur cette voie une propriété communale permettant l'accès aux terrains situés à l'arrière et non bâties.

- Sur la partie est, plusieurs lotissements en impasse débouchant sur l'avenue de l'Epinette ont été construits dans les années 60, le fond de l'impasse pourrait être relié au site.

- Au sud, sur l'avenue De Gaulle se situe une majorité de commerces et quelques maisons d'habitation vouées à muter.



Sur le site de la résidence Perronneau, l'objectif était de conforter dans sa diversité fonctionnelle : habitat et commerce. Sa restructuration par l'évolution du traitement des espaces extérieurs devait être coordonnée avec les ouvertures à l'urbanisation.

Le site d'ouverture à l'urbanisation de Peyronneau devait contribuer à une réparation du tissu urbain environnant en favorisant la continuité des voiries publiques, un redécoupage des macro-îlots et la création d'espaces verts publics supports de pratiques sociales (jeux, pique-niques).

L'orientation d'aménagement, à l'époque, devait permettre de décloisonner et articuler des secteurs d'habitation de différentes époques et architectures pour améliorer leur fonctionnement et leur articulation.

Dans ce contexte, les **objectifs d'aménagement** de l'étude de requalification sont détaillés ci-dessous et doivent servir de fil rouge à l'ensemble du projet de requalification urbaine :

- **Le désenclavement du quartier** avec le réaménagement de l'entrée sud, sur l'avenue Charles de Gaulle, et la possibilité d'au moins un nouvel accès au nord, vers l'avenue de l'Epinette ;
- **La création d'itinéraires multimodaux au cœur du quartier** : piste cyclable en site propre, cheminements piétons mais aussi circulation des bus publics ;
- **La création d'espaces de stationnement** dans une logique d'amélioration de l'offre existante ;

- La **végétalisation** du quartier, tant sur les espaces privés appartenant aux bailleurs sociaux que sur les futurs espaces publics aménagés par la ville grâce, notamment, à la densification de la trame arborée sur des secteurs stratégiques du quartier (future place publique, promenade est-ouest, façades nord et sud...) mais également grâce au recours à des revêtements de sols perméables pour certains cheminements et espaces de stationnement ;
- La **diversification des fonctions urbaines** avec le réaménagement des pieds d'immeuble sous la forme d'activités diverses (pôle médical, commerces, locaux collectifs...) ;
- L'**aménagement d'une place publique**, espace au cœur du quartier et d'articulation entre les résidences de Peyronneau (Gironde Habitat) et Peyregourde (DomoFrance) ;

Pour cela, l'OAP de Peyronneau doit être adaptée pour créer les conditions réglementaires de réalisation de la requalification des deux résidences et de la constructibilité de la zone à urbaniser.

## **2. *Evolutions apportées à l'OAP de Peyronneau***

Afin de tenir compte de la réalité foncière et pour faciliter l'opérationnalité de cette OAP, la présente modification apporte un certain nombre d'adaptations sur cette orientation d'aménagement et de programmation sur le site de Peyronneau (zone UC\* et zone 1AU). Des orientations sont également complétées afin d'intégrer davantage l'environnement.

Les objectifs de l'adaptation de cette OAP sont :

D'assurer la requalification des résidences de Peyronneau -Peyregourde,

De structurer le développement urbain de la zone 1AU,

D'assurer la cohérence des accès et la gestion des interfaces avec les parcelles mitoyennes.

De permettre la production de logements sociaux et d'ajuster les objectifs de production de logements sociaux avec les objectifs du PLH.

**Zone 1AU, Nombre de logements programmé : 110**

**Part minimale de logements sociaux : 60%**

**Zone UC\*, Nombre de logements : environ 20**

### **a. *Le Schéma de l'OAP***

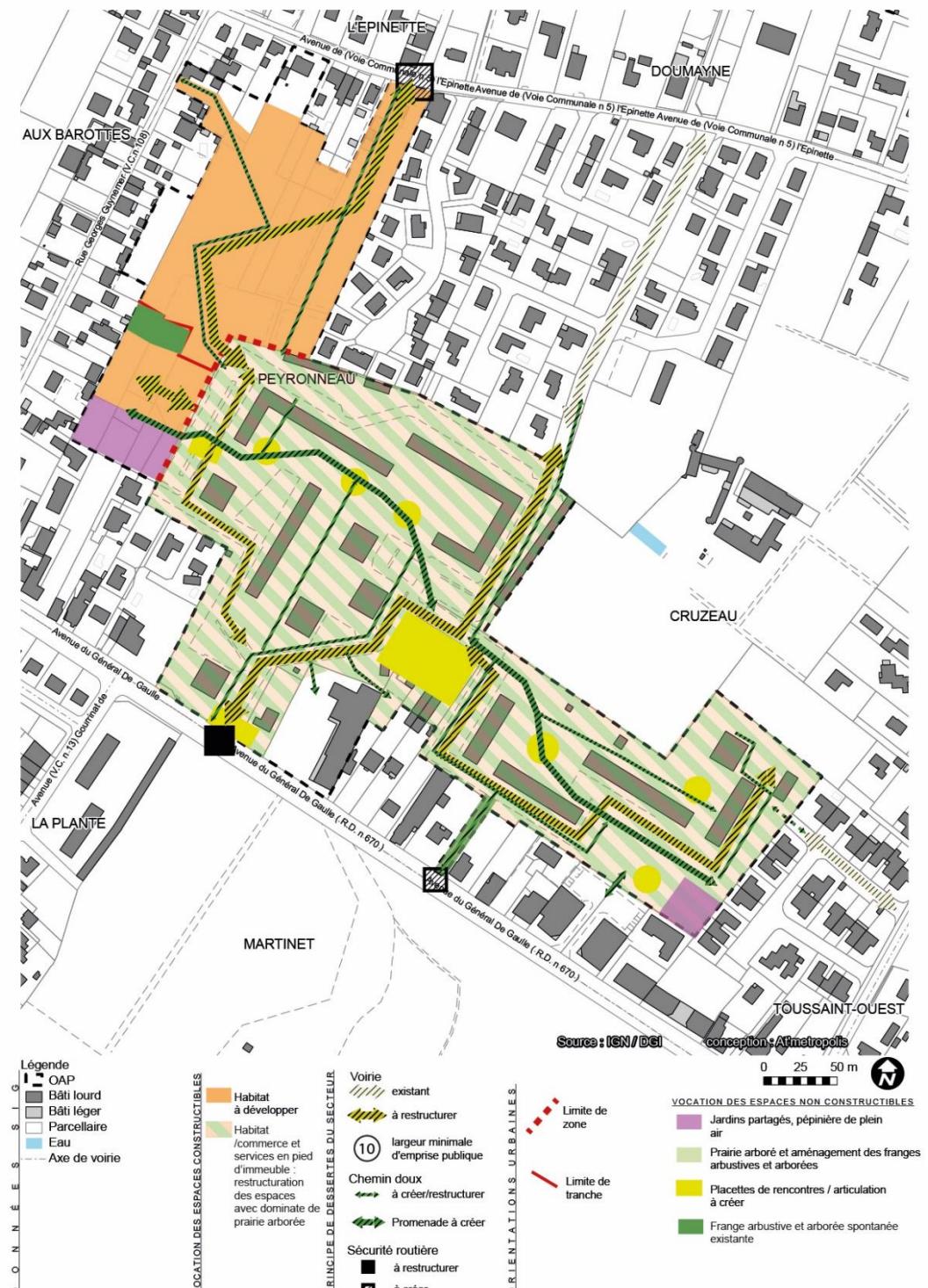
#### Schéma avant modification

Le schéma ci-après illustre le parti d'aménager qui a été proposé en 2015, lors de l'élaboration du PLU de Libourne.



### Schéma après modification

Le schéma ci-après illustre le parti d'aménager proposé dans le cadre de cette procédure de modification du PLU de Libourne, tenant compte de l'étude de requalification des deux résidences.



### ***b. Les principes d'aménagement***

Au-delà du schéma qui est complété, les principes d'aménagement sont précisés pour la zone UC\* qui est créé sur les résidences Peyronneau-Peyregourde et différenciés des principes d'aménagement sur la zone 1AU.

#### ***Sur les résidences Peyronneau-Peyregourde***

Création d'un réseau de voies nouvelles reliant l'avenue de l'Epinette et l'avenue du Général de Gaulle via le quartier Peyronneau (l'ensemble de logements sociaux Gironde Habitat/Domofrance).

A l'échelle de la Résidence Peyronneau :

- Restructurer l'entrée de la résidence par le rond-point existant,
- Recalibrage des cheminements pour les rendre plus confortable,
- Retraiter les voies existantes
- Créer des aménagements paysagers et des installations de convivialité, de détente et de jeux pour tous les âges
- Augmenter le nombre de places de stationnement.
- Paysager les pieds d'immeubles

A l'échelle de la Résidence Peyregourde :

- Valoriser les coeurs d'îlots paysagers,
- Supprimer des arrières avec création de stationnements assurant une facilité de retournement,
- Augmenter le nombre de places de stationnement.
- Végétaliser les franges

A l'échelle des deux résidences :

- Réduire la vitesse de circulation par une restructuration des voies
- Créer un espace public à usage collectif à la jonction des deux résidences (une articulation forte à l'échelle du quartier).
- Créer une piste cyclable reliant l'avenue De Gaulle à la rue du Nouveau Monde le long de la voie de desserte
- Création et recalibrage de places de stationnement supplémentaires
- Développer une trame arborée
- Créer de nouveaux cheminements piétons paysagers

#### ***Principe paysager et environnemental :***

- Les voies nouvelles seront accompagnées d'un traitement paysager qualitatif.
- Création d'un mail planté est-ouest.
- Création d'un espace vert public, en s'appuyant sur le bosquet existant de feuillus (qui devra être conservé).

Une station de Lotier hispide est présente sur le site. Celle-ci doit être préservée. Elle bénéficie d'une identification au titre de l'article **L.151-23 CU**

Le vieux chêne, favorable à la reproduction d'insectes saproxyliques, est présent. Il doit être conservé. Il bénéficie d'une identification au titre de l'article **L.151-23 CU**.

Des alignements d'arbres existants sont à conserver. Ils bénéficient d'un classement au titre de l'article **L.151-23 CU**. L'aménagement du site devra notamment s'appuyer sur les sujets arbustifs et arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif.

Sur la zone 1AU, le Lotier hispide est également potentiellement présent. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :

- Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;
- ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts, et des aires de retournement, est attendue.

Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.

Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique

La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).

Les clôtures devront être perméables à la petite faune

Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Le site est partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

#### Prescription urbaine :

~~La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération d'ensemble est de 19 000 m<sup>2</sup> (hors terrain, avec permis de construire déposé et sursis à statuer en cours) ou 4 000 m<sup>2</sup> par tranche (pour garantir un minimum de cohérence mais permettre des opérations fragmentaires).~~

~~Le nombre minimum de logement à produire à l'hectare est de 30 logements.~~

Le règlement qui s'applique est selon le plan de zonage soit :

- Règlement 1AU – complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Règlement UC\* – complété des prescriptions décrites ci-dessus.

## 2. PROGRAMMATION

La partie « ouest » du site est un potentiel d'urbanisation future : zone 1AU dans le PLU, qui deviendra une zone UC\* avec pour vocation l'accueil de logements.

La partie « est » du site est un quartier existant à conforter par ~~un remaniement~~ une opération de requalification urbaine/ renouvellement urbain, en zone UC\*. Il a vocation à conserver son rôle de diversité fonctionnelle à dominante d'habitat social.

## 3. CONDITIONS D'EQUIPEMENT

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif.

~~Raccordement obligatoire aux réseaux d'eaux pluviales collectifs avec un débit de fuite maîtrisé pour l'ensemble de chaque phase de l'opération.~~

**Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.** Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour à minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

Equipements de sécurité aux connexions « voies nouvelles » rue de l'Epinette et avenue du Général de Gaulle.

Mise en œuvre de la protection incendie du site : la zone est défendue, partiellement, par deux hydrants situés à moins de 200 mètres (PI n°51).

La création d'équipements de sécurité intégrant une qualité architecturale accompagnera les connexions de voiries comme cela est indiqué sur le schéma.

### **III. *Modification du règlement de la zone 1AU***

L'adaptation de l'OAP sur le site Peyronneau nécessite l'adaptation du règlement de la zone 1AU de Peyronneau. En effet, il est nécessaire de préciser sur le périmètre de cette zone 1AU, la règle qui s'applique.

#### **a. *Modification de l'article 1AU3***

L'article 3 définit les conditions de dessert des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Cet article interdit les voies en impasse. Toutefois, cette prescription est complétée afin de permettre les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'opération de logements sociaux sur le site de l'OAP Peyronneau car des voies en impasses sont nécessaire à la faisabilité du projet d'extension de la résidence Peyronneau.

L'article 3 est ainsi complété :

**3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf pour les opérations de logements sociaux**

#### **b. *Modification de l'article 1AU6***

L'article 6 définit les prescriptions en matière d'implantations de constructions par rapport aux voies et emprise publiques.

La règle de l'article 6 de la zone 1AU est inadaptée au projet d'extension de la résidence Peyronneau sur le périmètre de la zone 1AU de Peyronneau.

Cet article doit être complété afin de d'adapter le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques lié à la forme urbaine du projet de Gironde Habitat sur le site de la zone 1AU de Peyronneau : le recul minimum des constructions est de 3m.

L'article 6 est ainsi complété :

**Toutefois, pour les opérations de logement social, sur le site de l'OAP de Peyronneau, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour attendre les objectifs de production de logements sociaux :**

**Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres.**

**c. Modification de l'article 1AU7**

L'article 7 définissant les prescriptions d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives est complété afin de permettre reprendre orientation de l'OAP concernant la zone 1AU de Peyronneau et de traduire les prescriptions règlementaires consécutive à la requalification de ces deux résidences de logements mais en cohérence avec la forme urbaine des zones 1AU du PLU.

L'article 7 est ainsi complété :

Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP.

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3 mètres.

**d. Modification de l'article 1AU8**

L'article 8 définissant les prescriptions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est complété afin de permettre l'implantations des aménagements, constructions et installations en fonction de la forme urbaine en continuité de ces deux résidences. De plus, il est fait référence à une OAP qui matérialise les prescriptions règlementaires consécutive à la requalification de ces deux résidences de logements mais en cohérence avec la forme urbaine des zones 1AU du PLU.

L'article 8 est ainsi complété :

Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le périmètre de l'OAP.

La distance minimale entre les constructions, les unes par rapport aux autres sur une même le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3 mètres.

**e. Modification de l'article 1AU9**

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol.

Cet article est complété afin de d'adapter l'emprise au sol lié à la forme urbaine du site de la zone 1AU de Peyronneau et d'autre part d'adapter cette emprise en fonction de la forme urbaine en continuité de ces deux résidences en s'affranchissant des bandes de constructibilités. De plus, il est fait référence à une OAP qui matérialise les prescriptions règlementaires consécutive à la requalification de ces deux résidences de logements mais en cohérence avec la forme urbaine des zones 1AU du PLU.

L'article 9 est ainsi complété :

9.5.1 - Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions dans le périmètre de l'OAP.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50 % de la bande de constructibilité.

**f. Modification de l'article 1AU10**

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions.

Cet article est complété afin de d'adapter la hauteur des constructions lié à la forme urbaine du site de la zone 1AU de Peyronneau et d'autre part d'adapter cette emprise en fonction de la forme urbaine en continuité de ces deux résidences en s'affranchissant des bandes de constructibilités. De plus, il est fait référence à une OAP qui matérialise les prescriptions règlementaires consécutive à la

requalification de ces deux résidences de logements mais en cohérence avec la forme urbaine des zones 1AU du PLU.

L'article 10 est ainsi complété :

10.5.1 - le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions dans le périmètre de l'OAP. Les bandes A, B et C ne s'appliquent pas.

La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### ***g. Modification de l'article 1AU13***

L'article 13 définit les prescriptions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. En complément des modifications précédemment définies notamment pour l'emprise au sol, l'article 13 est complété afin de préciser spécifiquement pour l'OAP de Peyronneau, la proportion d'espaces libre à préserver.

Il s'agit d'adapter cette emprise d'espace libre en fonction de la forme urbaine en continuité de ces deux résidences en s'affranchissant des bandes de constructibilités. De plus, il est fait référence à une OAP qui matérialise les prescriptions réglementaires consécutive à la requalification de ces deux résidences de logements mais en cohérence avec la forme urbaine des zones 1AU du PLU.

L'article 13 est ainsi complété :

13.1.3 - Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise des espaces libres dans le périmètre de l'OAP.

40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et un minimum de 25% d'espace en pleine terre.

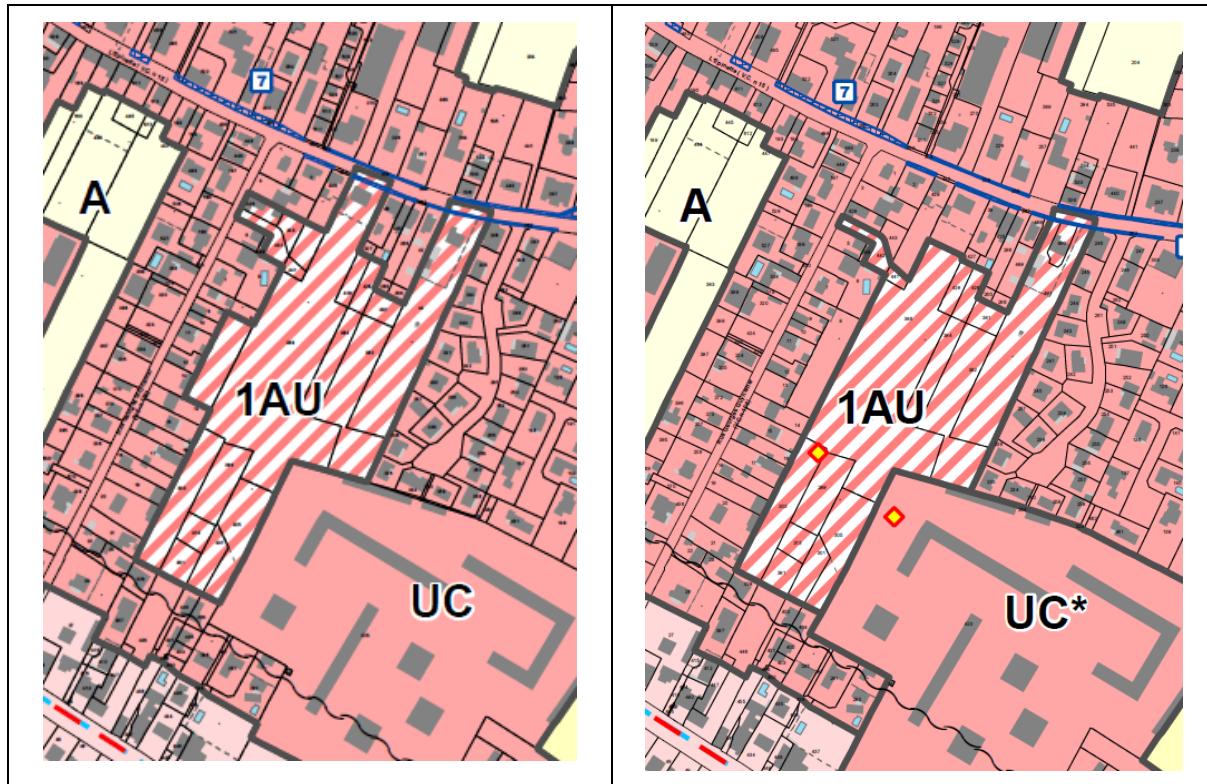
### **IV. Modification du périmètre de la zone 1AU de Peyronneau**

La modification de l'OAP tient compte de l'évolution du foncier et de mutation de ce dernier.

En effet, les propriétaires riverains de cette OAP ont travaillé avec les services de la ville de Libourne pour faire évoluer le périmètre de cette OAP afin de tenir compte de leur volonté de ne pas voir leur parcelles ou leurs fonds de jardin intégrés dans le périmètre opérationnel de l'OAP.

C'est pourquoi le périmètre de l'OAP change et que la limite des zones UC au nord de l'OAP et de la zone 1AU évolue légèrement.

<i>Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur</i>	<i>Extrait du plan de zonage du PLU modifié</i>
--	---



## V. Complément de l'inventaire du patrimoine naturel

Conformément à la prescription de l'OAP, et suite aux inventaires réalisés sur le périmètre des sites de Peyronneau et Peyregourde, l'annexe du règlement concernant le patrimoine bâti et naturel est ainsi complémentée :

Un chêne identifié dans le périmètre de la zone 1AU de Peyronneau est à préserver au titre de l'article L.151-23 par cette modification simplifiée.



Une station de lotier hispide a été identifiée sur le site de la résidence Peyronneau. Cette station est à préserver au titre de l'article L.151-23 par cette modification simplifiée.

	<p><b>Lotier hispide</b></p> <p><b>FL1</b></p> <p>OAP Peyronneau</p> <p>BT423</p>	
--	---	--

Suite aux investigations écologiques sur le terrain, des alignements d'arbres sont aussi à préserver au titre de l'article L.151-23 par cette modification simplifiée.

	<p><b>Alignement d'arbres à Peyregourde</b></p> <p>Parcelles BT 53, 484, 485, 310 et 311</p> <p><b>P12</b></p> <p>Alignements d'arbres dans le périmètre de la résidence Peyregourde à préserver en application du décret n° 2023- 384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique</p>	
--	--	--



## B. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Les évolutions apportées par la présente procédure n'entraînent aucune modification des surfaces globales du PLU (évolutions mineures).

Tableau des surfaces

Type de zone	PLU approuvé en 2016 modifié en 2020		PLU modifié par la présente procédure	
	Surfaces en hectares	Surfaces en %	Surfaces en hectares	Surfaces en %
Total zones U	819,95	39,73%	819,95	39,73%
UA	58,85	2,85%	58,85	2,85%
UAch	6,78	0,33%	6,78	0,33%
UAp	9,07	0,44%	9,07	0,44%
UA Lyrot	0,14	0,01%	0,14	0,01%
UB	131,47	6,37%	131,47	6,37%
UBc	8,59	0,42%	8,01	0,39%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UB Grelot	0,42	0,02%	0,42	0,02%
UC	377,20	18,28%	370,44	17,95%
UC*			7,72	0,37%
UE	82,32	3,99%	82,32	3,99%
UEgv	1,35	0,07%	1,35	0,07%
UEr	21,91	1,06%	21,91	1,06%
UY	80,35	3,89%	80,35	3,89%
UYc	31,24	1,51%	31,24	1,51%
Total zones A	778,14	37,71%	778,14	37,71%
A	240,47	11,65%	240,47	11,65%
Ap	537,68	26,06%	537,68	26,06%
Total zones N	<b>445,42</b>	<b>21,58%</b>	<b>445,42</b>	<b>21,58%</b>
N	11,49	0,56%	11,49	0,56%
Nb	419,86	20,35%	419,86	20,35%
Ne	6,38	0,31%	6,38	0,31%
NL	7,81	0,38%	7,81	0,38%
Total zones AU	<b>20,07</b>	<b>0,97%</b>	<b>20,07</b>	<b>0,97%</b>
1AU	5,67	0,27%	5,29	0,26%
1AUe	2,99	0,14%	2,99	0,14%
1AUy	5,20	0,25%	5,20	0,25%
2AU	0,47	0,02%	0,47	0,02%
2AUy	5,75	0,28%	5,75	0,28%
Total	2063,58	100,00%	2063,58	100,00%

La zone UC est réduite de 1,79%, passant de 377,20ha à 370,44 ha (-6,76ha), correspondant au périmètre des résidences Peyronneau et Peyregourde et à l'ajustement du périmètre de la zone 1AU de Peyronneau.

La zone UBc voit sa superficie réduite de 6,67%, passant de 8,59 ha à 8,01 ha (-0,57 ha), correspondant au reclassement de l'entrée de la résidence Peyronneau le long de l'avenue du Général de Gaulle de la zone UBc en zone UC\*.

La zone UC\* qui est créée sur les résidences Peyronneau-Peyregourde représente une superficie de 7,72ha, correspondant à 0,37% du territoire communal.

Bilan des évolutions apportées sur les éléments identifiés :

- *en qualité d'Espace Boisé Classé* : pas d'évolution ;
- *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme* : évolution du fait de l'augmentation des surfaces des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - **augmentation de 1730 m<sup>2</sup>** protégés au titre de l'article L.151-23 CU du PLU modifié.

## 2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La présente notice est spécifique à la seconde modification simplifiée du P.L.U. de Libourne et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tous les renseignements concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 15 décembre 2016 et a fait l'objet :

- D'une déclaration de projet et mise en compatibilité approuvée par le 14 décembre 2017,
- D'une première modification simplifiée approuvée par le Conseil Communautaire de la CALi le 20 février 2020,
- De révisions à objet unique du PLU n°2, 4, 5 et 6 approuvées par D.C.C. du 1er juin 2021,
- D'une première modification approuvée par le Conseil Communautaire de la CALi le 24 mars 2022.

La présente démarche de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la communauté d'agglomération du libournais, elle constitue la 2<sup>ème</sup> procédure de modification simplifiée engagée par la CALi.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit 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 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.

Conformément aux articles L.153-41 et suivants et L.153-45 et suivants, cette modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

### **3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES, DE LA MRAE ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**





**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde**

Affaire suivie par :  
**Guylaine GAUTIER**  
Service d'Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde  
Tél : 06 82 55 22 33  
Mél : [guylaine.gautier@gironde.gouv.fr](mailto:guylaine.gautier@gironde.gouv.fr)

Libourne, le 6 mai 2025

L'Adjointe au Chef de Service  
à

Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais

33 avenue de la Gare  
33870 VAYRES

**Objet : Modification n°2 du PLU de Libourne**

Monsieur le Président,

Par courriel du 12 mars 2025, vous nous avez notifié le dossier de modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

La modification prévoit les évolutions suivantes :

- la modification du règlement de la zone UA pour permettre l'aménagement des locaux situés au-dessus de commerces sous certaines conditions ;
- la modification d'une partie du secteur UBC en UC située afin d'adapter la forme urbaine sur les résidences de Peyronneau Peyregourde ;
- la modification de l'orientation d'aménagement et de de programmation (OAP), du règlement et du périmètre de la zone 1AU « Peyronneau » ;
- un complément à l'inventaire du patrimoine naturel du présent PLU.

Ce projet de modification recueille un avis favorable de nos services.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

L'Adjointe au Chef de Service

Valérie BOUSQUET

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de  
la commune de Libourne (33) porté par la communauté  
d'agglomération du Libournais**

N° MRAe 2025ACNA49

Dossier KPPAC-2025-17497

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu 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 et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération du Libournais, reçu le 12 mars 2025 relatif à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu les éléments complémentaires reçus le 27 mars 2025 et ayant pu être pris en compte dans le cadre de cet avis ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 25 mars 2025 ;

**Considérant** que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une seconde modification simplifiée au plan local d'urbanisme (PLU) de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016 et ayant fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de l'autorité environnementale du 1<sup>er</sup> juin 2016 ;

**Considérant** que cette modification vise à préciser les conditions d'aménagement du quartier dit « Peyronneau-Peyregourde » et à réglementer les créations de vitrine commerciales en secteur UA2 ;

**Considérant** que cette modification consiste à :

- reclasser les parties du quartier « Peyronneau-Peyregourde » actuellement classées en zones urbaines UB et UC (7,72 hectares) en secteur UC\* spécifique ;
- intégrer des dispositions spécifiques dans le règlement écrit du nouveau secteur UC\* en matière d'accès et de gabarit des constructions ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Peyronneau-Peyregourde » afin de préciser les orientations d'aménagement du secteur, en définissant notamment de nouvelles protections environnementales au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour tenir compte des inventaires écologiques réalisés dans le cadre de la présente procédure ;
- imposer la création d'accès indépendants vers les étages supérieurs lors de la création de vitrines commerciales en secteur UA2 ;

**Considérant** qu'il conviendrait de faire apparaître dans le règlement graphique les protections au titre de l'article L. 151-23 susmentionnées ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Libournais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne (33) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 30 avril 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

le membre déléguétaire



Michel Puyrazat

1 [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2016\\_226\\_plu\\_libourne\\_avis.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2016_226_plu_libourne_avis.pdf)

## 4. ANNEXES





Aout 2024