

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



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

1^{ère} 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^{er} juin 2021

1^{ère} Modification du PLU prescrite par D.C.C. du 30 septembre 2020

1^{ère} Modification du PLU soumise à Enquête Publique du 8 novembre 2021 au 9 décembre 2021

1^{ère} Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 24 mars 2022

1^{ère} Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

1.9 Notice explicative spécifique à la 1^{ère} modification du PLU de Libourne

METROPOLIS, territoires

10 rue du 19 mars 1962

33 130 BEGLES



Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le



ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

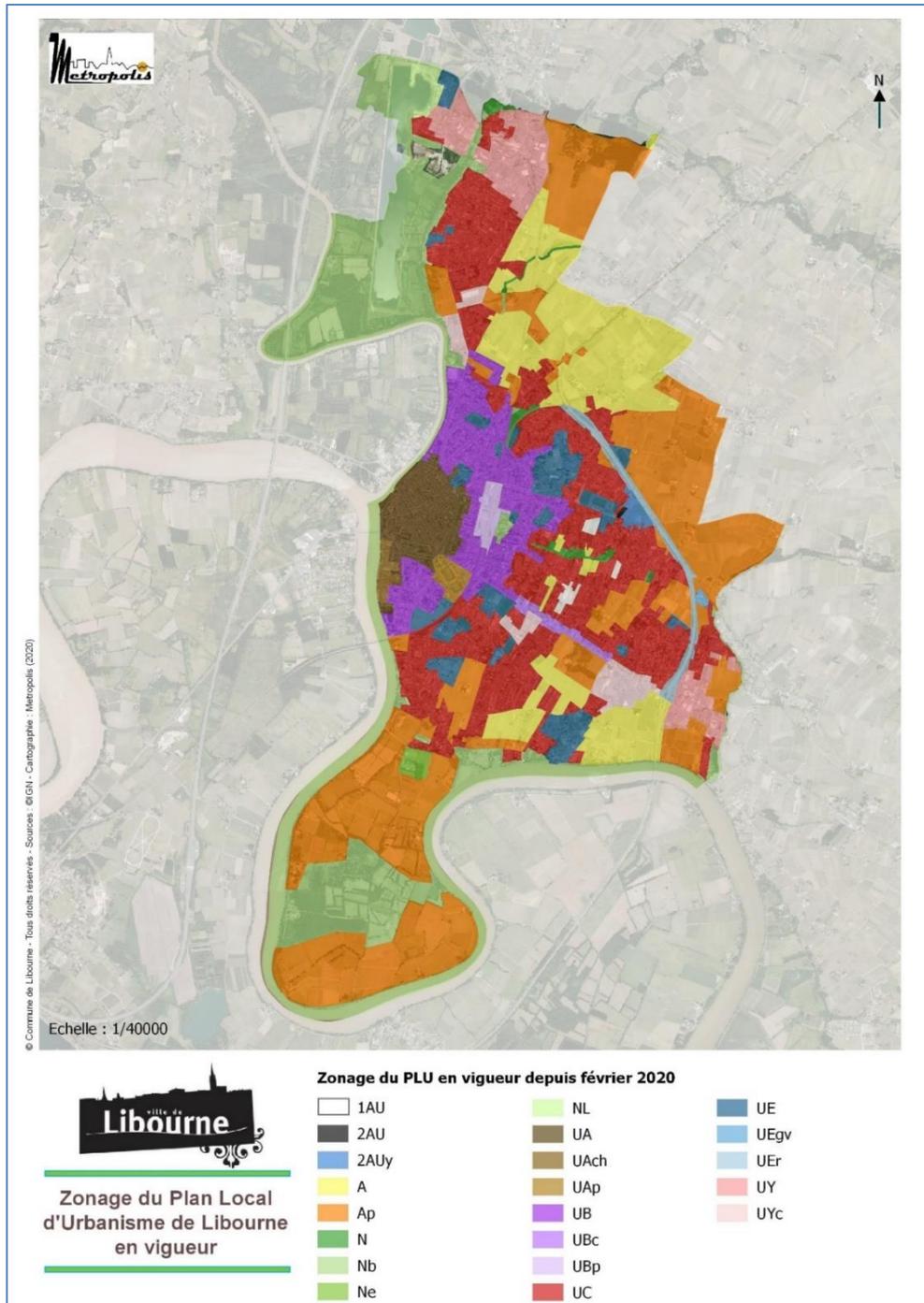
Sommaire

1.	OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
A.	RAPPEL	7
B.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LIBOURNE	8
I.	Changement de destination en zone A et secteur Ap	8
II.	Modification de l'article 2 et de l'article 9 de la zone A (agricole)	10
III.	Servitudes de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et 1AU	12
IV.	Modification de l'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N	14
V.	Modification de l'article 8 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N	15
VI.	Modification de l'article 12 du règlement des zones UB	16
VII.	Modification de l'article 9 du règlement de la zone UC	18
VIII.	Modification de l'article 11 du règlement de la zone UC	19
IX.	Modification de l'OAP de Monsabert	20
X.	Rectification d'une erreur de localisation d'un élément du patrimoine	28
XI.	Reclassement de la parcelle AX142	29
XII.	Reclassement des parcelles BC 182, 188, 189, 190, 191, 198 et 199	30
XIII.	Reclassement de la parcelle AM 67 en zone UY	32
XIV.	Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique	35
C.	CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	38
2.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	41
3.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE	43
4.	ANNEXES	45

1. OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION 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 modifié en février 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).

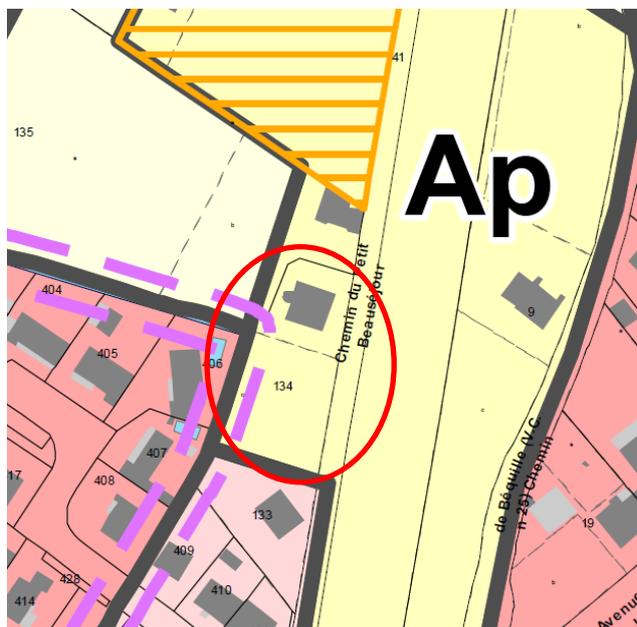
B. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LIBOURNE

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 de droit commun.

I. Changement de destination en zone A et secteur Ap

Suite à un courrier envoyé au service urbanisme de la Ville de Libourne, le propriétaire de la parcelle AH134 (Châtelet Petit Beauséjour) souhaite faire acter le changement de destination de la construction ancienne sur ces parcelles, actuellement à vocation d'habitation.

Le propriétaire souhaite mettre en location son bien immobilier, soit à vocation de logement comme actuellement, ou bien pour des bureaux. En effet, un des locataires envisagés est une association d'intérêt public qui souhaiterait y développer son siège social et ses bureaux.



La parcelle AH134 sont classées en zone agricole Ap dans le PLU approuvé. Le secteur Petit Beauséjour n'a pas vocation à évoluer car il se situe dans un espace à dominante agricole entre la voie ferrée et les parcelles viticoles. Toutefois, la parcelle se situe à proximité immédiate des zones UB et UC et à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (Secteur B : secteurs des faubourgs anciens).

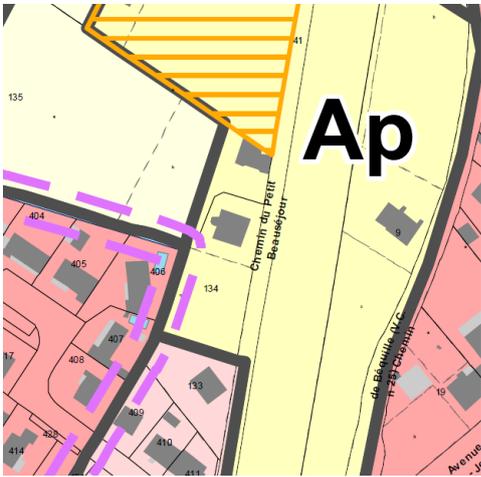
La présente modification est donc l'occasion d'identifier le bâtiment pour changer de destination vers la destination de Bureau ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics mais plus spécifiquement pour la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou privées et assimilés qui recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture ...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaire ...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Le projet d'installation d'un siège social dans le châtelet existant (bureau) est toutefois pertinent à proximité de ce secteur résidentiel de qualité et l'environnement qualitatif viticole.

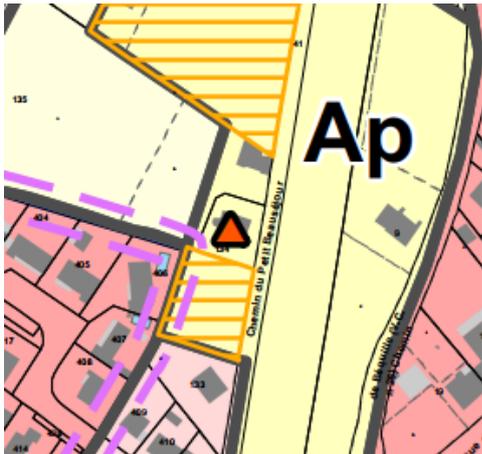
Toutefois, les nouvelles destinations envisagées à usage de bureau et usage collectif/intérêt public limités aux services doivent être compatibles avec le caractère agricole de la zone en limite avec une zone résidentielle, ainsi qu'avec une desserte ne permettant pas un trafic important de véhicules.

Il s'agit donc de permettre le changement de destination du bâtiment isolé à vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de bureau (application des nouvelles dispositions de la LAAF). De plus, la capacité d'accueil de ce secteur n'est pas augmentée.

Enfin, dans le cadre de ce changement de destination, le parc de du châtelet Petit Beauséjour doit être préserver. Le parc est alors identifié au titre de l'article L.151-19. L'annexe du règlement est donc complétée par le parc sur la parcelle AH134.

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle AH134 chemin du Petit Beauséjour - classement en Ap dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation d'habitat.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir des bureaux d'une association ou un équipement d'intérêt collectif</p> <p>Le parc est préservé au titre de l'article L.151- 19</p>		

1. Article A2 du PLU approuvé est complété :**2.5 – Le changement de destination identifié sur le plan de zonage :**

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle AH 134</p> <p>Classement en A dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation d'habitat.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir des bureaux d'une association.</p> <p>Le parc est préservé au titre de l'article L.151-19</p>		

II. Modification de l'article 2 et de l'article 9 de la zone A (agricole)

L'instruction d'une autorisation d'urbanisme en zone agricole pour l'extension d'une habitation a permis de soulever une problématique qui peut être récurrente dans les zones agricoles.

L'article A2.2 autorise l'extension d'une habitation existante à hauteur de 20 % de la surface de plancher existante. Cela signifie qu'un propriétaire ou un agriculteur qui loge dans son habitation sur site exploitation ne peut faire qu'une extension très limitée.

En effet, un propriétaire d'une habitation de 108m² de surface de plancher ne peut agrandir sa maison que de 22 m² : 108m² x 20% = 22m².

Le porteur de projet souhaitait réaliser une extension de 58 m². La règle actuelle n'autorise que 22m² dans ce cas précis mais cette surface est relativement faible pour permettre les regroupements familiaux.

La zone A n'est pas une zone de développement urbain. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime. L'habitation étant un autre type de destination, l'extension des habitations est autorisée par le code de l'urbanisme mais cette extension doit être limitée.

Afin de laisser une latitude un peu plus importante, en fonction de la taille de l'habitation existante en zone agricole, il est proposé une règle alternative :

- soit imposer aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi d'être limitées à hauteur de 20% d'emprise au sol supplémentaire,
- soit imposer 60 m² d'emprise au sol supplémentaire

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. Une limite est toutefois fixée : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol par unité foncière, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

Malgré l'observation de la chambre d'agriculture de limiter le nombre de logement supplémentaire créé lors d'une extension, la collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux ainsi que de garder la possibilité de créer des logements pour le logement des saisonniers ou des employés agricoles. Une résidence hôtelière à vocation sociale a été créée à Libourne mais elle ne va pas résoudre à elle seule la problématique du logement des saisonniers.

Enfin, la ville de Libourne encadre les mutations foncières par la mise en place du Permis de Diviser obligatoire pour les divisions de bâtiments existants. La création de logements supplémentaires sera donc très limitée.

1. Article A2 du PLU approuvé :

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - les bâtiments et installations nécessaires et liées à la production agricole et à sa diversification et dans la limite de la réglementation en vigueur.

2.2 - Les constructions existantes autres que celles à usage agricole, à date l'approbation du PLU, pourront faire l'objet de réhabilitation, d'extension, de surélévations, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, à la date d'approbation.

2. Article A2 du PLU modifié :

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - les bâtiments et installations nécessaires et liées à la production agricole et à sa diversification et dans la limite de la réglementation en vigueur.

~~2.2 - Les constructions existantes autres que celles à usage agricole, à date l'approbation du PLU, pourront faire l'objet de réhabilitation, d'extension, de surélévations, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, à la date d'approbation.~~

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

o 20% de d'emprise au sol supplémentaire ;

o Ou 60m² de d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

3. Article A9 du PLU modifié :

Parallèlement, l'article 9 de la zone agricole est complété par le même texte afin d'encadrer l'emprise maximale de l'extension des constructions à usage d'habitation dans la zone agricole.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- o 20% de d'emprise au sol supplémentaire ;
- o Ou 60m² de d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

III. Servitudes de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et 1AU

Comme beaucoup d'autres villes moyennes, le centre-ville de Libourne connaît un phénomène de vacance de logements et de commerces, et comprend des poches de logements indignes et de pauvreté importants, qui ont été identifiés dans l'étude de revitalisation de la Bastide menée en 2017.

Cette étude a également mis en avant la faible proportion de logements sociaux publics dans la Bastide (environ 8% du parc de la Bastide) et un véritable enjeu de transformation d'un parc social de fait en un parc social pérenne, permettant de répondre par là même aux enjeux de la loi SRU déclinés dans le PLH. Le PLH fait ainsi état de la nécessité de produire dans la Bastide 21 logements sociaux conventionnés par an et 28 logements sociaux en production neuve par an.

Objectifs PLH 2018 - 2023

NB : Les objectifs de la sphère n'incluent pas les objectifs de la/des commune(s) pôle(s).

OBJECTIFS ANNUELS	Libourne	Sphère de Libourne	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	122	63	684
en production neuve	72	58	577
via la remise sur le marché de logements vacants	50	5	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	49	pas d'objectif	225
en production neuve	28	pas d'objectif	189
en conventionnement du parc privé	21	pas d'objectif	36
production minimale de PLAI (30%)	8	pas d'objectif	67

dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Libourne	Sphère de Libourne	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	732	378	4 104
en production neuve	432	348	3 462
via la remise sur le marché de logements vacants	300	30	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	294	pas d'objectif	1 350
en production neuve	168	pas d'objectif	1 134
en conventionnement du parc privé	126	pas d'objectif	216
production minimale de PLAI (30%)	50	pas d'objectif	340

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

Les objectifs demandés dans les zones urbaines et à urbaniser permettront à la ville de Libourne d'atteindre les objectifs de production à la fois pour la production neuve et dans le parc privé par conventionnement.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville de Libourne a engagé une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » (délibération du 8 avril 2019) dont la réalisation a été confiée par voie de concession à la SEM inCité visant les objectifs suivants :

- animer et mettre en œuvre une OPAH RU sur 5 ans avec comme objectif de réhabiliter 100 logements locatifs et 50 logements de propriétaires occupants,
- restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population
- préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti.

Un travail d'identification d'îlots pour la production de logements sociaux publics, visant l'objectif d'une offre de qualité et diversifiée afin de répondre aux besoins de la population, a ainsi été engagé. Deux îlots ont d'ores et déjà fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (les îlots Grelot et Lyrot Gambetta) et qui doivent permettre de produire environ 48 logements sociaux publics.

Un dispositif d'aide OPAH RU visant la production de 150 logements conventionnés est également en cours de mise en place.

En rendant obligatoire la production de logement social dès lors qu'une opération de réhabilitation ou construction de logements neufs comporte (ou créée) au moins 4 logements dans les zones UA et UB et au moins 10 logements en zones UC et 1AU, la Servitude de Mixité Sociale (SMS) doit ainsi venir accompagner et renforcer les dispositions déjà mises en place pour atteindre les objectifs du PLH.

Afin de répondre aux objectifs du PLH de la CALI, et en complément des réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation à ces enjeux et objectifs de mixité sociale, la ville de Libourne souhaite :

- Favoriser la production de logements sociaux,
- Favoriser une plus grande mixité des logements pour un meilleur parcours résidentiel des habitants,
- Favoriser les formes urbaines spécifiques des centralités (densités, alignements sur emprise publique, mitoyenneté, hauteurs).

Pour cela, le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser doit être adapté pour intégrer une règle imposant la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de [l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) en application de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme.

Les zones Urbaines et à urbaniser bénéficient à Libourne d'un niveau élevé de services, commerces équipements, ... et se localisent à proximité d'un réseau de transport collectif important. Ainsi, dans ces zones, les opérations de logements peuvent assurer le développement d'une offre de logements permettant une mixité sociale. Les règles du PLU approuvé intègrent déjà de nombreuses règles qui favorisent la densité et de performance énergétique. La présente modification est l'occasion de mettre le PLU en compatibilité avec les objectifs attendu par le PLH, à savoir 49 logements sociaux par an.

1. Zone UA et UB

Ainsi dans les zones UA et UB, il est ajouté la règle suivante dans l'article 2 de ces deux zones :

Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, dont au moins un en usage locatif, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements

locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

2. Zone UC et zone 1AU

Ainsi dans les zones UC et 1AU, il est ajouté la règle suivante dans l'article 2 de ces deux zones :

Pour toute opération concourant à la création d'au moins 10 logements, 30% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation).

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

Suite à une observation pendant l'enquête publique et à la réflexion des services de la mairie de Libourne, dans les zones UA et UB, il est proposé et opportun d'enlever la mention « dont au moins un en usage locatif » lorsqu'une opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements devant être affectés à l'offre sociale

IV. Modification de l'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N

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

En chapeau de cet article, il est fait référence à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme. Cependant, dans les dispositions générales, il est indiqué que le PLU se substitue aux dispositions de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme (point 1.2.1).

La référence à l'article R111-5 en page 47 entraîne donc une confusion, car d'après l'article R111-1 du CU, l'article R111-5 ne peut pas être appliqué sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU. Donc normalement le règlement ne devrait pas y faire référence.

La présente modification du PLU est donc l'occasion de supprimer cette référence à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

Le chapeau des articles UA3, UB3, UC3, UE3, UY3, 1AU3, 1AUe3, 1AUy3, A3 et N3 est ainsi modifié :

Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

V. **Modification de l'article 8 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N**

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelles ou une même unité foncière.

Dans un contentieux, un avocat de la partie adverse a relevé une « incohérence » que l'on retrouve dans l'article 8 de chaque zone.

Dans toutes les zones du PLU, le règlement prévoit dans l'article 7, le cas de l'implantation des constructions en limite séparative

Exemple : « 7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit). »

L'article 8 ne comporte pas ce morceau de phrase « de 0m ou ». Le discours soutenu par l'avocat est le suivant : la ville de Libourne interdit le concept d'habitat en bande (deux maisons qui se touchent sur un même terrain) car le texte n'utilise pas la même tournure de phrase que l'article 7. Si la ville veut l'autoriser, il faut utiliser la même tournure de phrase qu'à l'article 7. Ce n'est donc pas une omission mais un choix d'interdire.

La volonté de la ville n'est pas d'interdire les constructions en bande ou accolées bien au contraire car en déclinaison de l'orientation du PADD, le PLU développe de projet urbain sur des emprise urbaine constante sans extension sur les espaces agricole et naturel. La densification permet d'attendre l'objectif de croissance urbaine dont la construction en bande dans les zones urbaines est un des leviers.

Afin de rectifier cette incohérence, la présente modification permet de compléter l'article 8 des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N par l'ajout du morceau de phrase « de 0m ou » pour autoriser les constructions en bande.

Article UA8 :

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article UB8 :

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article UC8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article UE8 :

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article UY8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** d'au moins = H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AU8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUe8 :

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUy8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** d'au moins = H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 2AU8 :

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article A8 :

8.1 - La distance minimale « d », entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres et avec une distance maximum de 20 m.

Article N8 :

8.1 - La distance minimale « d », entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres et avec une distance maximum de 20 m.

VI. *Modification de l'article 12 du règlement des zones UB*

1. *En cas de changement de destination*

L'instruction d'autorisation d'urbanisme dans les zones UB pour le changement de destination de constructions existantes a soulevé des problèmes de gestion du stationnement pour ces changements de destinations.

En zone UB, la configuration des parcelles et la densité du bâti ne permettent pas la réalisation des places de stationnement même si le changement de destination ne génère pas la création de surface de plancher supplémentaire.

C'est pour cette raison que l'article 12 du règlement de la zone UB est modifié. Il est ajouté que les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante.

Toutefois, cette nouvelle disposition peut être refusée et ne pas être appliquée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la configuration de l'espace public, de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UB12 du PLU approuvé :

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Article UB12 du PLU modifié :

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

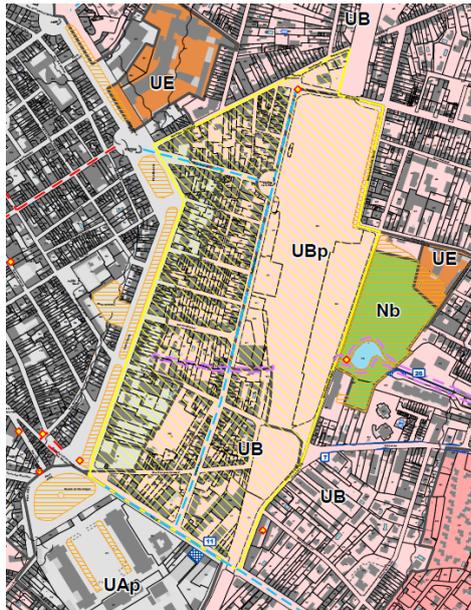
Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Inversement, en zone UC, la configuration des parcelles et la densité du bâti permettent la réalisation des places de stationnement.

2. Précision de la règle de stationnement dans le périmètre de modération

La première modification simplifiée du PLU de Libourne a permis d'établir un périmètre de modération du stationnement englobant :

- le secteur UBp (qui correspond au secteur de projet de la Gare-Epinette et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la gare et plus particulièrement l'arrière (ancienne halle de fret), quartier en mutation future situé dans le secteur Faubourg de l'AVAP),
- une partie de la zone urbaine UB, comprise entre l'allée Robert Boulin, la place Decazes, le cours Tourny, le rue Pistouley, le rue Chaperon Grangère, le boulevard Aristide Briand, La rue Lataste, la voie ferrée, l'impasse Besson, la rue Pline Parmentier, la rue Galliéni, jusqu'à l'avenue de Verdun, englobant la rue François Constant, la rue Robin.



Dans ce secteur de modération du stationnement, la règle de stationnement serait la même que celle qui est appliquée dans le règlement dans la bastide.

La traduction réglementaire de cette modification nécessite d'ajouter un alinéa supplémentaire dérogatoire dans la zone UB sur laquelle s'applique le périmètre de modération :

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de règle de stationnement pour les véhicules légers.

Cet alinéa a été placé à la fin de la liste des normes de stationnement par destination définie dans le point 12.1.

Afin de lever toutes les erreurs d'interprétations des porteurs de projet, la présente modification permet de placer l'alinéa dérogatoire sur lequel s'applique le périmètre de modération en chapeau de l'article 12 de la zone UB.

VII. Modification de l'article 9 du règlement de la zone UC

La première modification simplifiée du PLU de Libourne a permis de compléter les prescriptions de l'article 9 de la zone UC

En effet lors de l'élaboration du PLU, dans les zones UC de Libourne, les emprises au sol ont été volontairement limitées pour encadrer très fortement la division parcellaire et permettre à la municipalité de mener à bien sa politique de revitalisation de la bastide.

Cependant, il existe des constructions existantes sur les espaces en bandes B et C des zones UC. Si les emprises maximales des constructions de 30% en bande B et de 0% en bande C limitent fortement la capacité de division parcellaire pour la production de nouvelles constructions, elles limitent aussi fortement les extensions des constructions existantes.

La première modification simplifiée du PLU a intégré dans le règlement une prescription permettant l'adaptation des constructions existantes dans les bandes B et C. la règle de l'article 9 des zones UC a été complétée pour laisser une marge d'extension aux constructions existantes.

L'objectif de la présente modification de l'article 9 de la zone UC est double.

Dans un premier temps, il s'agit de compléter l'alinéa ajouté lors de la première modification simplifiée car il reste encore permissif. En effet, il ne limite pas suffisamment l'emprise au sol des extensions des constructions existantes.

La présente modification permet donc d'ajouter « et d'emprise au sol. » pour éviter le développement de constructions créant uniquement de l'emprise au sol (éviter les auvents, quart-port) dans les bandes B et C.

La nouvelle règle permet d'encadrer l'extension d'une construction existante en bandes B et C pour une chambre supplémentaire, plus un avent ou un quart-port.

Le présent alinéa est ainsi complété :

Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m² et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire et d'emprise au sol.

Dans un second temps, de numéroter l'alinéa qui vient d'être complété :

9.4.3 - *Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m² et d'un seul tenant,*

peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire *et d'emprise au sol.*

9.4.4 9.4.3 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m² 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 :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de l'unité foncière.

VIII. **Modification de l'article 11 du règlement de la zone UC**

L'article 11 définit les prescriptions réglementaires en matière d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dans la zone UC, l'article 11 traite de l'aspect des clôtures.

Afin de donner une unité et une plus grande qualité à la clôture sur voie et aux portails, la ville de Libourne souhaite interdire l'usage du PVC pour les clôtures et les portails.

Le point 11.2.8.1 concernant les clôtures est ainsi complété :

11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50m et 2,00m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

1/- la clôture plantée de type haie taillée,

2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,

3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,

4/- La clôture maçonnée :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
- Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.

5/- La clôture à mur bahut :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
- Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
- les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
- Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

L'usage du PVC est interdit pour les clôtures et pour les portails.

Suite à une observation faite lors de l'enquête publique, il est proposé de revenir à la rédaction du PLU approuvé.

La mention d'interdiction du PVC est supprimée.

L'article UC11 tel que rédigé initialement propose des choix de clôtures qualitatives

IX. Modification de l'OAP de Monsabert

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 « Monsabert ».

Le secteur est extérieur aux faubourgs mais à l'intérieur à la rocade. Il est situé en secteur urbain mixte à dominante d'habitats pavillonnaires et d'équipements.

Le site de Monsabert s'inscrit entre la rue du général Monsabert et la route de Saint-Emilion, et au sud à l'angle du chemin de la Lamberte.

Il est mitoyen du service départemental d'incendie et de secours, à proximité du stade Robert Boulin, de la mosquée, de l'hôpital et du secteur à développement urbain futur de la Lamberte.

Il est composé de deux parcelles. La partie habitée, correspondant à deux maisons individuelles tournées et accessibles depuis la route de Saint-Emilion, en est exclue. La partie non bâtie au nord, correspondant à une friche agricole, est incluse dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Il est bordé d'un ruisseau, vestige du ruisseau du Vert. Est également présente une végétation typique de zone humide, dont la destruction impliquerait le besoin de compenser. En effet, lors de l'élaboration du PLU, une investigation sur site menée par un bureau d'étude écologue avait indiqué la présence d'une zone humide.

Quelques arbres de jardins anciens (tilleuls, chênes, conifères) sont présents le long de la route de Saint-Emilion, à l'extérieur du périmètre du site et en accompagnement des habitations.

Au nord du site, se situe un terrain communal où deux lots pour la construction de cabinets médicaux ont été vendus. Il reste un lot communal le long du fossé du ruisseau qui servira de zone d'expansion des eaux de pluie, conformément aux reculs imposés par le schéma de cohérence territorial.

Il existe une petite voie communale en simple sens traversant ce terrain reliant le petit chemin de la Bordette.

L'orientation d'aménagement, à l'époque, devait organiser la connexion inachevée de deux tissus urbains pavillonnaires tout en reliant transversalement deux voies rayonnantes (rue du Général Monsabert et route de St Emilion).

2. Complément d'investigation concernant la zone humide

Lors de l'élaboration du PLU de Libourne, des investigations de terrain avaient été menées par un bureau d'études (BIOTOPE) afin de mettre en lumière la présence d'éventuels enjeux écologiques *in situ*. Ces prospections de terrain avaient révélé la présence d'un habitat naturel caractéristique des zones humides. Il s'agit d'une friche humide à Souchet long (Code Corine biotopes : 37.2x87.1). Cet habitat est localisé au nord du secteur d'étude en bordure d'un fossé.

Ces investigations de terrain ont eu lieu en 2015. Dans le cadre de cette procédure de modification, un nouveau passage sur site a été réalisé en mars 2021 (bureau d'études ELIOMYS). Des sondages pédologiques ont été menés, de façon complémentaire, sur les trois habitats *pro parte* mis en évidence sur le site : Bosquet de Robinier, Friche graminéenne et Friche herbacée et Ourlet mésohygrophile rudéralisé.



Habitats recensés sur site



Sondages pédologiques



Zone humide effective

Au total, 13 sondages pédologiques ont été effectués (cf. Carte suivante). Ces sondages ont été placés au niveau des points topographiques les plus bas, à proximité des zones humides identifiées sur le critère habitats. Sur ces 13 sondages, 1 sondage a pu être classé comme caractéristique de sols des zones humide au titre de l'arrêté du 01 octobre 2009. **Aucune zone humide supplémentaire n'a été identifiée sur le critère pédologique (le sondage humide se trouve au sein d'un habitat caractéristique des zones humides).**

3. Evolutions apportées à l'OAP de Monsabert

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 Monsabert. Des orientations sont également complétées afin d'intégrer davantage l'environnement.

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.

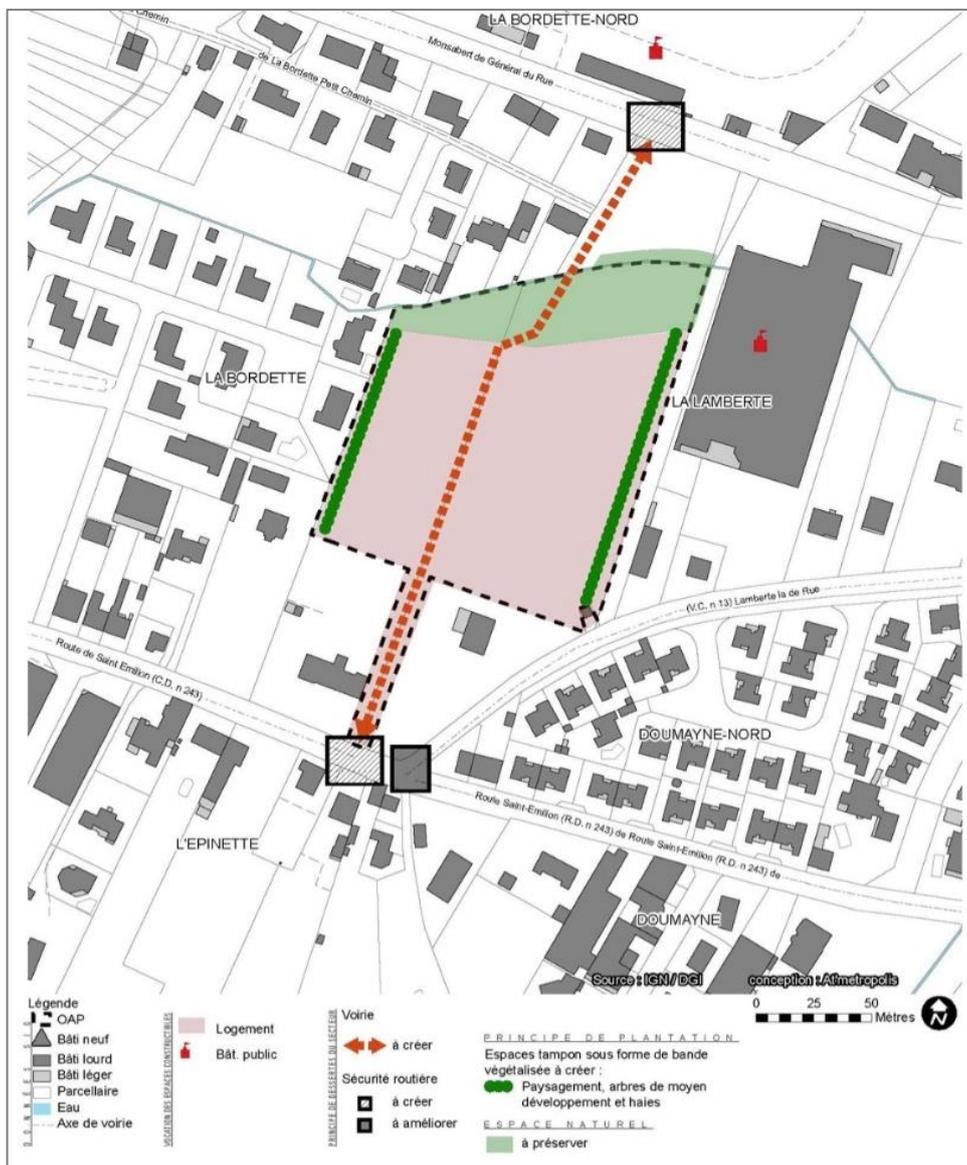
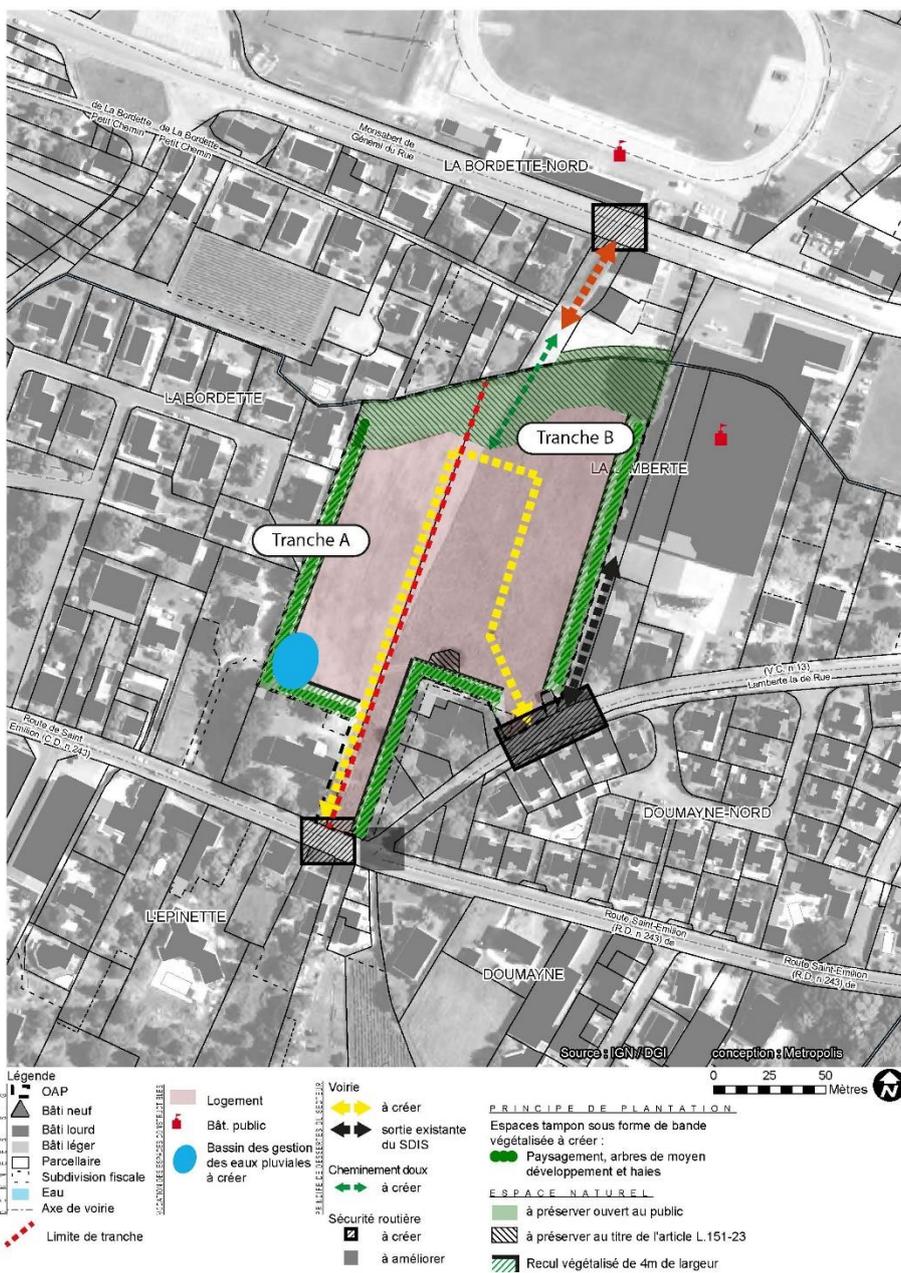


Schéma après modification

Le schéma ci-après illustre le parti d'aménager proposé dans le cadre de cette procédure de modification du PLU de Libourne.

Suite à plusieurs observations pendant l'enquête publique, le schéma d'aménagement est amendé pour prendre en compte un certain niveau de recommandations du commissaire enquêteur.



b. Les principes d'aménagement

Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global de ce secteur couvert par une OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération

d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable. Un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.

Suite à plusieurs observations pendant l'enquête publique, les principes d'aménagement sont complétés pour prendre en compte un certain niveau de recommandations du commissaire enquêteur.

Toutefois, la densité de cette OAP est maintenue pour être en compatibilité avec la prescription du SCOT en matière de densité.

Cependant, les OAP peuvent définir des tranches ou un phasage de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps :

- o Les tranches peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance,
- o Les phases doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.

En lieu et place des deux phases, l'urbanisation peut se réaliser en 2 tranches car correspondant aux deux parcelles foncières. Chaque propriétaire pourra mener son opération concomitamment.

De plus, les principes d'aménagement sont ainsi complétés :

Création d'une voie nouvelle ~~traversante~~ de desserte interne aux 2 tranches :

- permettant de relier la rue Monsabert à la rue de la Lamberte et la route de Saint-Emilion par le biais notamment d'une connexion piétons-cyclistes, assurant aussi la desserte pompier.
- et permettant l'urbanisation de part et d'autre des terrains.

Cette voie nouvelle sera une voie mixte routière et douce avec un partage de l'espace 60% routier, 40% doux et apaisée (zone 30). Elle a vocation à rejoindre le domaine public et doit donc répondre à l'ensemble des règles. Elle aura une largeur d'emprise minimum de 8,5m pour un double sens, ~~voirie principale reliant la rue du Général Monsabert à l'avenue de l'Epinette et~~ 6m pour un sens unique, dans le cas de création de voirie pour une desserte interne.

Elle sera accompagnée d'un traitement paysager qualitatif. Son traitement doit permettre la limitation du transit et garantir la qualité résidentielle. Elle intègrera du stationnement public.

Elle devra prendre en compte l'aménagement du passage sur le ruisseau du Vert (cheminement doux vers le nord et l'avenue Monsabert) ainsi que le passage du fossé le long de la route de La Lamberte. La création du cheminement doux doit être conçue de façon à éviter tout impact sur la zone humide identifiée et le ruisseau du Vert. Le passage du fossé le long de la route de La Lamberte doit veiller à ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux et à la libre circulation des espèces pouvant utiliser ce fossé.

La jonction avec la rue du Général Monsabert sera réalisée via la voie communale située au nord.

Le débouché de cette voie sur la route de Saint-Emilion sera accompagné de l'aménagement d'un équipement routier sécuritaire.

Suite à l'enquête publique, il est ajouté que :

Le débouché sur la rue de la Lamberte devra être réfléchi et aménagé en concomitance avec la sortie du SDIS en limite d'OAP. De plus, ultérieurement, une étude sur un plan de circulation sera lancée sur ce secteur Lamberte-Monsabert.

c. Les prescriptions urbaines

Les prescriptions urbaines suivantes sont supprimées :

~~La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération d'ensemble est de 5 000 m².~~

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

~~— Règlement 1AU — complété des prescriptions décrites ci-dessus.~~

~~Pour les opérations d'ensemble au-delà de 7000m², il faudra prévoir 2 connexions une vers la route de Saint-Emilion et une vers la rue Monsabert~~

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

Elles sont remplacées par les prescriptions ci-après :

Le nombre minimum de logements à produire est adapté et prescrit par tranche afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.

Secteur 1AU Monsabert	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5088 m ² (6218 m ² avec la partie naturelle)	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11770 m ² (13415 m ² avec la partie naturelle)
Nombre de logements minimum : 15 (densité de 30 logements/ha dans le périmètre aggloméré)	Nombre de logements minimum : 35 (densité de 30 logements/ha dans le périmètre aggloméré)
LLS : 30% minimum	LLS : 70% minimum

d. Les principes paysagers

L'OAP actuelle est complétée de la manière suivante :

- Création d'une lisière plantée à l'est et à l'ouest du site, véritable bande tampon arbustive entre les constructions existantes (bâtiment du service départemental d'incendie et de secours, tissu pavillonnaire) et les futures constructions : bande végétalisée, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. **Une attention particulière est requise quant au choix des espèces utilisées afin de limiter la concentration de celles présentant un fort potentiel allergisant, et d'éviter les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant.** (cf. liste des plantes recommandées en annexe du règlement **et/ou le guide établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine »**).

Suite à l'enquête publique, il est précisé que la lisière plantée est développée sur l'ensemble des limites de la zone d'aménagement, accompagnée d'une bande tampon de 4m de large.

- L'installation de nichoirs dans les haies plantées est attendue afin de permettre l'accueil de la biodiversité locale (avifaune, chiroptères...).
- Traitement paysager qualitatif de la voie nouvelle, **ainsi que des espaces libres de construction sur les emprises publiques.**
- Préservation stricte de la zone humide identifiée sur le site, et comprise dans « l'espace naturel à préserver » sur le schéma d'aménagement. **Cet espace à préserver fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**
- L'espace naturel à préserver devra faire l'objet d'une gestion adaptée (fauche tardive, désherbage chimique prohibé...).

e. Les conditions d'équipement

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 tranche de l'opération.

Les conditions d'équipements sont complétées par les propositions suivantes :

Les opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.

Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site...

Les projets de constructions et les opérations devront nécessairement intégrer une réflexion concernant la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant amont intercepté.

Inversement, il est impératif d'intégrer dans les opérations la nécessité de protéger les zones construites en avant ou contrebas des ruissellements en provenance des zones urbaines ou à urbaniser qui seront aménagés, afin de ne pas augmenter le risque pour les habitations situées sur les fonds inférieurs.

Les projets de constructions devront intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré aux constructions, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Les opérations devront prévoir un dispositif (local abrité à ciel ouvert ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

4. Préconisations émises pour la phase de travaux

Afin de réduire les incidences durant la phase de travaux, des préconisations sont également émises dans le cadre de cette procédure :

1. Adaptation des périodes de travaux : éviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassement entre mars et octobre
2. Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits antipollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
3. Mise en défens des secteurs sensibles en dehors de l'emprise chantier (zone humide, ruisseau du Vert... et qui correspondent notamment aux espaces préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
4. Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux naturels présents sur le site de Monsabert (support d'information, cartographie des milieux sensibles du site, réunion de préparation au chantier...)

Suite à l'enquête publique, des préconisations particulières ont été définies lors de la phase opérationnelle de l'aménagement pour répondre aux inquiétudes des riverains :

Zones humides

La préservation stricte de la zone humide identifiée sur le site (en application de la définition de l'article L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement), et comprise dans « l'espace naturel à préserver » sur le schéma d'aménagement doit être assurée. Cet espace à préserver fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les opérateurs seront les garants des objectifs de préservation des zones humides et pour cela, devront mettre en œuvre les moyens utiles pour les atteindre, par exemple les compétences nécessaires telles que des écologues, ... pour réaliser des études complémentaires.

Gestion hydraulique

Le rejet des ouvrages de régulation des eaux pluviales se faisant le plus souvent dans le réseau communal et les incidences pouvant concerner des parcelles constructibles, il est demandé, pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare ou avec rejet dans le réseau public d'eau public, que l'aménageur produise un « porté à connaissance » dont le contenu sera proche de celui d'une notice d'incidence sur les milieux aquatiques de type « loi sur l'eau ».

A minima, il est donc demandé pour chaque opération (PA) une étude technique sur les écoulements d'eau permettant d'expliquer :

- La topographie du secteur,
- La circulation des eaux sur le secteur d'opération avant aménagement,
- La circulation des eaux sur le secteur d'opération après aménagement,
- Les zones ciblées où le débit de fuite doit être régulé,
- La localisation des bassins de rétention, noues, aménagements, espaces verts, ... permettant de retenir et gérer les eaux pluviales.

Les projets de constructions et les opérations devront nécessairement intégrer une réflexion concernant la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant amont intercepté.

Inversement, il est impératif d'intégrer dans les opérations la nécessité de protéger les zones construites en contrebas des ruissellements en provenance des zones urbaines ou à urbaniser qui seront aménagés, afin de ne pas augmenter le risque pour les habitations situées sur les fonds inférieurs.

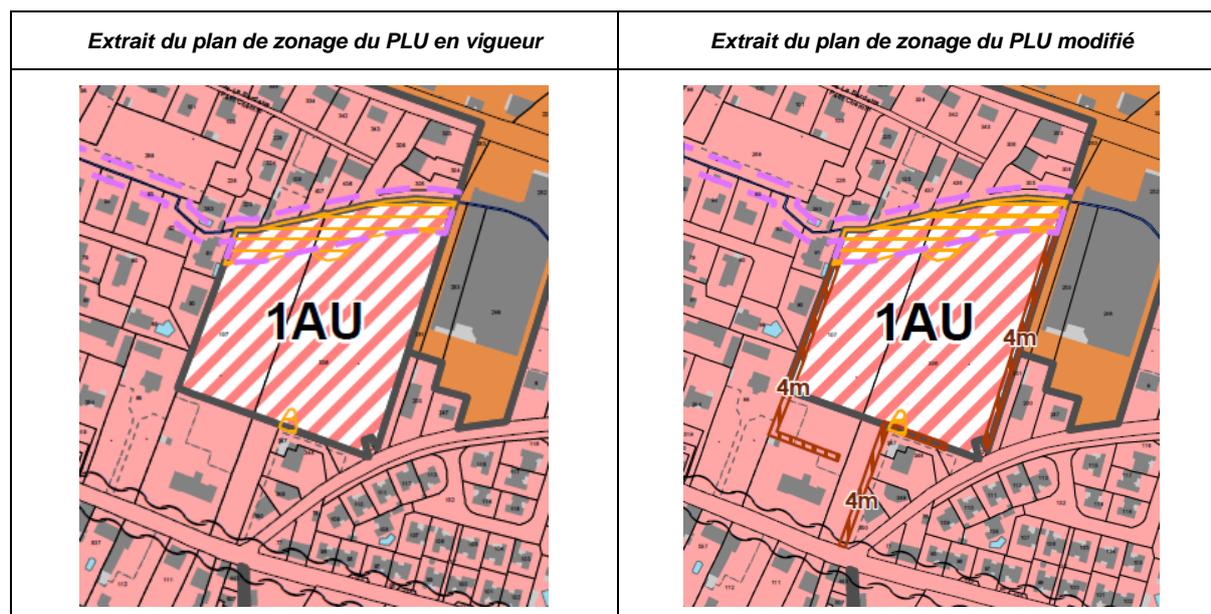
Les opérateurs seront les garants des objectifs de gestion hydraulique et pour cela, ils devront mettre en œuvre les moyens utiles pour les atteindre, par exemple les compétences nécessaires telles que hydrogéologue, ...

5. Conséquences sur le règlement et le zonage.

Le zonage de ce secteur 1AU évolue afin d'intégrer les effets du classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La modification de cette OAP ne modifie pas le règlement de la zone 1AU. L'annexe du règlement « patrimoine bâti et naturel » est complétée.

Le zonage fait apparaître le recul de constructibilité de 4m sur le périmètre de l'OAP modifié suite aux observations de l'enquête publique et aux recommandations du commissaire enquêteur.



Les articles 7 des zones UC et 1AU qui sont concernées par le périmètre de l'OAP Monsabert sont complétés pour que cette règle de recul soit applicable réglementairement.

Il est donc ajouté :

Sur le site de l'OAP Monsabert, 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 4 mètres.

X. Rectification d'une erreur de localisation d'un élément du patrimoine

Dans l'annexe du règlement concernant le patrimoine bâti, il a été constaté une erreur de nomenclature.

Effet, le patrimoine répertorié B28 est le portail du château Gontier et non du château Meynard comme stipulé dans cette annexe.

Il est donc proposé dans cette procédure de modification d'effectuer la rectification du nom du château dans les annexes du règlement.

<p>B28</p>	<p>Portail du château Meynard Gontier</p> <p><u>Prescriptions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité et architecturale d'origine à conforter, - Les éléments représentatifs de l'usage d'origine de la construction concernée (piliers, grilles, muret, ...) par la protection doivent être préservés et mis en valeur. - En cas de dépose du portail, reconstituer l'ensemble et le positionner de manière à ce qu'il permette une composition urbaine et paysagère cohérente. <p>Sectorisation : AVAP</p>	<p>AV 90</p> <p>Rue du Port du Roy</p>	
-------------------	---	--	--

De plus la localisation de ce portail du Château Gontier est erronée. Il est proposé de rectifier la localisation de ce portail répertorié B28.

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



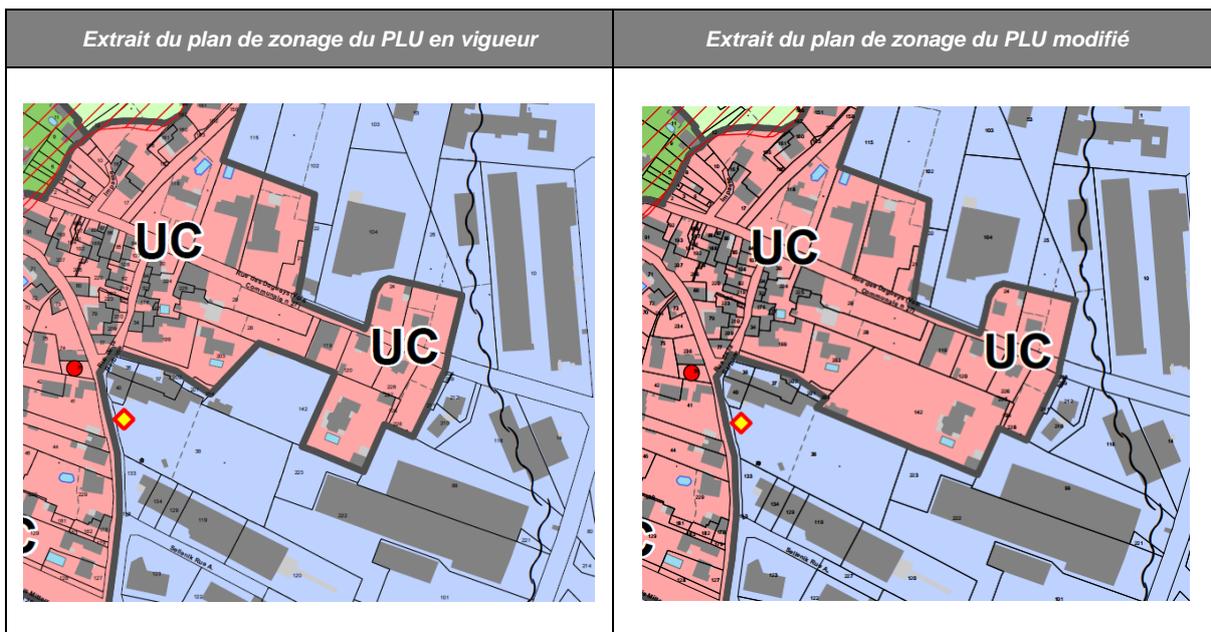
XI. Reclassement de la parcelle AX142

Dans un courrier du 30/12/2020, suite à une rencontre avec le service urbanisme de la Ville de Libourne et une visite sur le terrain, le propriétaire de la parcelle AX142 (rue des Dagueys) souhaite faire acter le changement de classement d'une partie de la parcelle de la zone UY à la zone UC. Seule la partie sur laquelle est implantée la maison d'habitation est classée en zone UC. Le reste de la parcelle (jardin) est classé en zone UY.

En effet, le propriétaire n'a pas remarqué le changement de classement, lors de l'élaboration du PLU. Il souhaite faire construire une maison pour ses enfants sur la partie qui est classée en zone UY, raison pour laquelle il demande le reclassement de la zone UY en zone UC.

La parcelle AX142 est desservie par une voie depuis la rue des Dagueys. Elle est également accessible depuis la rue de la Barbanne.

Aussi, la présente modification est l'occasion d'adapter le zonage de cette parcelle AX142 afin de l'inclure l'ensemble de la parcelle en zone UC ce qui permettrait la réalisation du projet du propriétaire de la parcelle AX142.

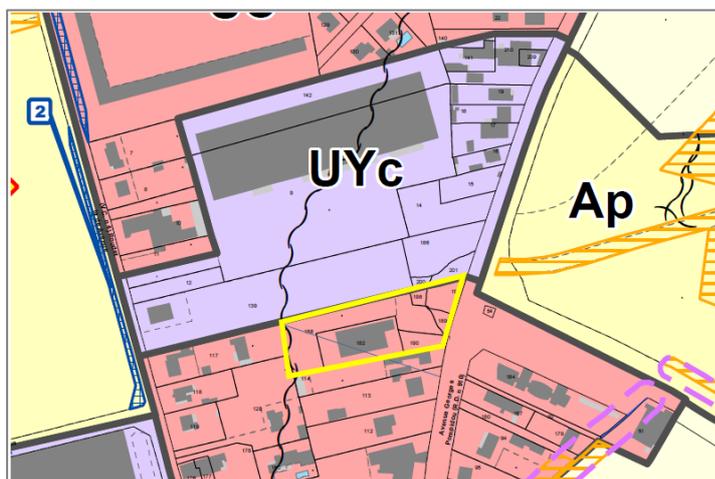


En conséquence, les surfaces allouées aux différentes zones évoluent également, comme le montre le tableau suivant.

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	378,65	18,35%	378,98	18,37%
UY	79,38	3,85%	79,06	3,83%

XII. Reclassement des parcelles BC 182, 188, 189, 190, 191, 198 et 199

Un projet de développement économique sur un bâtiment existant sur les parcelles BC182 et BC188 en zone UC est en cours de d'étude. Il s'agit de transformer le bâtiment à vocation artisanal et commerciale, en commerce de restauration rapide. Ces deux parcelles sont accessibles directement depuis le rond-point sur l'avenue Georges Pompidou.



Localisation du site

Cependant, le règlement de la zone ne permet pas le développement de ce projet sur ces deux parcelles.

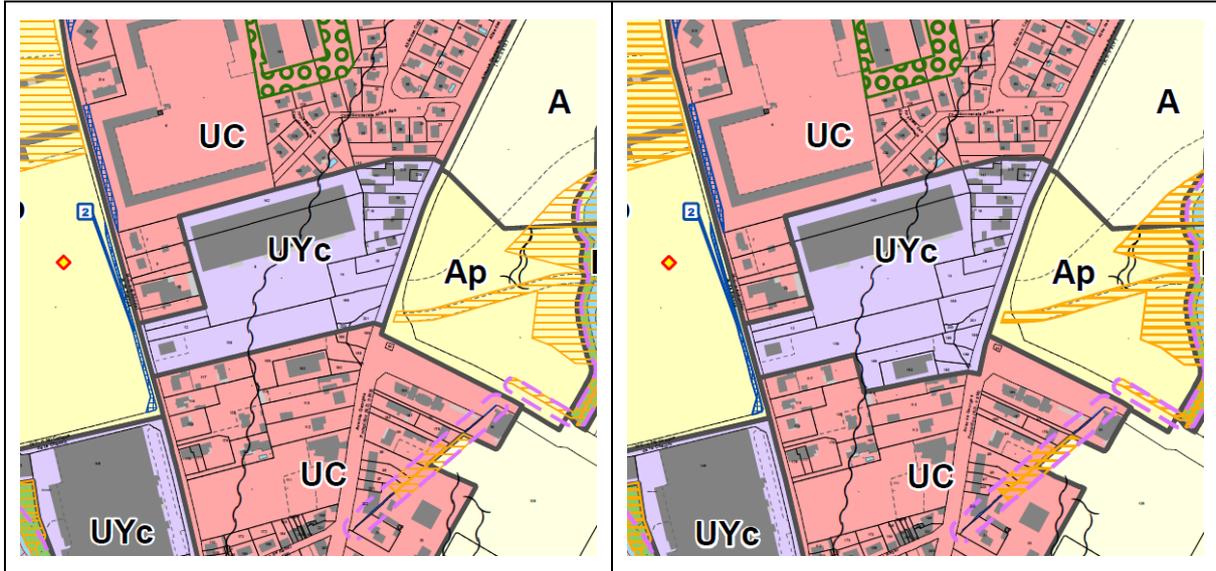
Les deux parcelles BC182 et BC188 jouxtent la zone UYc à vocation économique et commerciale sur laquelle les magasins GIFI, Decathlon, GEMO, ... sont implantés.

L'application du règlement de la zone UYc permettrait l'implantation et le développement du projet économique plus favorablement sur les parcelles BC182 et BC188.

Aussi, la présente modification est l'occasion d'adapter le zonage de ces deux parcelles BC182 et BC188, afin de l'inclure l'ensemble de la parcelle en zone UYc ce qui permettrait la réalisation du projet de restaurant rapide.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage du PLU modifié



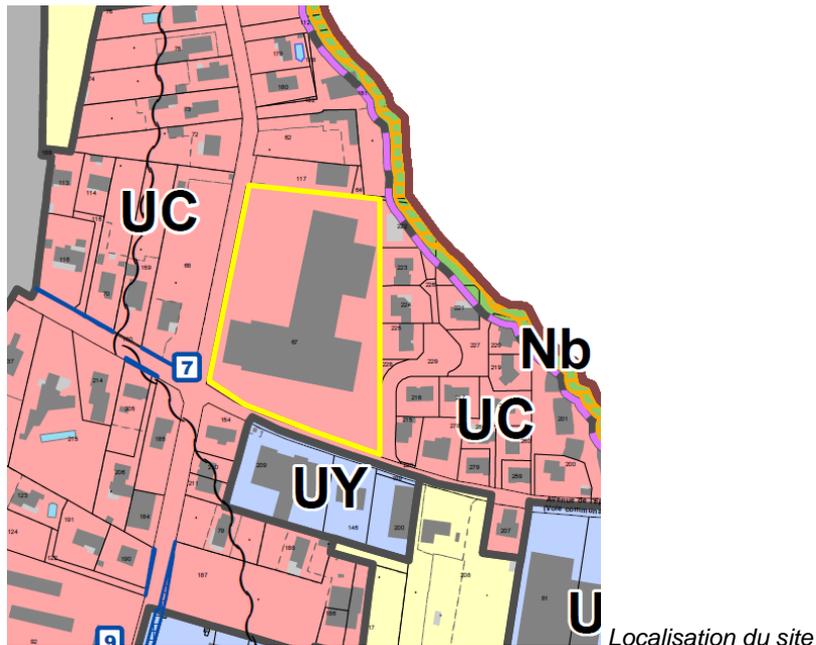
En conséquence, les surfaces allouées aux différentes zones évoluent également :

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	378,65	18,35%	378,17	18,33%
UYc	30,76	1,49%	31,24	1,51%

XIII. Reclassement de la parcelle AM 67 en zone UY

Une observation formulée lors de l'enquête publique demande une modification de zonage et de texte règlement pour l'implantation du projet SMICVAL MARKET, sur parcelle AM 67 (229 avenue de l'Épinette), d'une superficie de 11 798 m².

Cette parcelle est aujourd'hui classée en zone UC dans le PLU approuvé afin de faire muter le site d'activité logistique en zone d'habitat. Toutefois, depuis l'approbation du PLU, le site logistique n'a pas évolué. La Société « DSV-Mitjaville » occupe toujours de terrain.



Toutefois, un projet porté par le SMICVAL consiste en la création d'un tiers-lieux (recyclerie et réduction des déchets, déchetterie nouvelle génération associée à de nouvelles activités (fabriquer, apprendre, travailler, jardiner ...) sur cette parcelle AM67. L'objectif est de réaliser sur ce terrain un équipement innovant du type SMICVAL MARKET version 2.0 (SMICVAL MARKET+ des ateliers de démantèlement, de présentation de biens de consommation recyclés et d'expérimentation dans le cadre de l'économie circulaire).

Cette acquisition a pour objectif de remplacer l'actuelle déchetterie de l'Épinette devenue obsolète, en la réhabilitant afin d'accueillir un projet de tiers-lieu du réemploi et de la réduction déchet : le Smicval Market de Libourne (déchetterie nouvelle génération) sera associé à un ensemble d'activités connexes qui devront permettre de réparer, fabriquer, apprendre, travailler, chiner, consommer différemment, échanger, visiter, jardiner, composter, se détendre...

Le SMICVAL est devenu propriétaire de la parcelle depuis le 22 décembre 2021. La Société « DSV-Mitjaville » va donc déménager pour libérer la parcelle AM67.

Le SMICVAL, Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation du Libournais Haute-Gironde, assure la gestion globale des déchets des 200 000 habitants de 138 communes, et sur près de 2 000 Km².



En assurant la collecte, la valorisation et le traitement des déchets, le SMICVAL répond au besoin de salubrité de son territoire. Le Syndicat assure une mission de service public, qui répond à l'intérêt général.

Le SMICVAL souhaite implanter un nouveau site de valorisation des déchets à l'emplacement d'une entreprise qui va déménager.

Cette déchetterie nouvelle génération doit permettre de remettre à la vente des objets recyclés et s'inscrit, ainsi dans une politique de développement durable.

Le choix du site, pour implanter cette activité, respecte également des objectifs environnementaux, puisqu'il se fera en reconversion d'un bâtiment actuellement occupée par une entreprise de logistique qui doit prochainement déménager.

Le SMICVAL a engagé un plan de modernisation de plus de 10 millions d'euros de son réseau de déchèteries à l'horizon 2020. Cette opération comprend la transformation des équipements existant mais également la création de nouveaux sites de collecte permettant d'améliorer sensiblement l'accueil, des usagers, de progresser dans la réduction des déchets et le recyclage et de développer de nouvelles filières pour doper l'économie circulaire.

Après l'ouverture du premier SMICVAL MARKET sur la commune de Vayres au printemps 2021 (nouveau concept d'accueil, d'échange, de don et de recyclage des déchets ménagers), le SMICVAL souhaite non seulement construire un équipement similaire pour remplacer la déchetterie du centre technique municipal de Libourne, devenue aujourd'hui obsolète et qui accueille aujourd'hui 2000 tonnes de déchets par an mais également y associer des bâtiments/équipements supplémentaires permettant d'aller plus loin dans le recyclage, la prévention, le développement de l'économie circulaire et renforcer le lien social sur le territoire.

Le SMICVAL MARKET V2 comprendra un SMICVAL MARKET et une série de bâtiments/équipements complémentaires, soit :

- Une unité de démantèlement /réparation,
- Un laboratoire pour développer de nouvelles filières,
- Des ateliers /bureaux pour les associations locales,
- Une galerie marchande,
- Une maison zéro déchet (et magasin en vrac).

Le SMICVAL MARKET est un supermarché inversé (comme celui ouvert depuis le 10 avril 2017 à Vayres) où les usagers pourront venir déposer les objets dont ils n'auront plus besoin tandis que ceux qui en auront besoin pourront les prendre (le concept n'est pas une recyclerie, la finalité n'est pas la vente d'objets et la configuration spatiale n'est pas la même). Le principe est le suivant : «donnez – prenez - recyclez». Le SMICVAL souhaite ainsi initier un changement de comportement de ses usagers en leur donnant la possibilité de ne plus penser l'objet ou le matériau comme un déchet mais comme une ressource. Ce site sera également un lieu de formation, de sensibilisation, de réemploi et réutilisation, de don (l'utilisateur ne jette plus, il donne en priorité ce dont il n'a plus l'utilité), de recyclage d'un maximum de filières (CD, capsules de café, bouchons de liège, etc..). Des services déconcentrés du SMICVAL seront également proposés aux usagers (retrait de bac, de composteur, de carte d'accès, de sacs pour la collecte des biodéchets).

Unité de démantèlement/réparation

L'unité permettra de démanteler, réparer ou remettre en état des objets déposés dans le SMICVAL MARKET (ou récupérer dans d'autres sites). Ces opérations pourront être effectuées dans le cadre d'un partenariat avec le monde de l'ESS. Plusieurs créations d'emploi pourraient être envisagées. Les objets réparés seront notamment remis en vente dans la galerie marchande présente sur le site. Exemple : meuble, vélo, D3E, vêtements...

Laboratoire pour développer de nouvelles filières

Le laboratoire permettra de concevoir et d'expérimenter de nouvelles filières de recyclage. Il sera mis à la disposition d'entrepreneur (Start'up) de façon temporaire. Exemple : huisseries, peinture, plastique rigide...

Ateliers/bureaux pour les associations

A disposition des associations locales, ces ateliers leur permettront d'exercer leur activité de réparation, de transformations, d'éducation, de sensibilisation, etc... Exemple : répare ta cafetière, association Zéro Waste, ...

Galerie marchande

Cet espace permettra aux entrepreneurs/associations d'exposer et de vendre (show-room) les produits réparés, relookés, transformés sur ou en dehors du site.

Maison Zéro Déchet

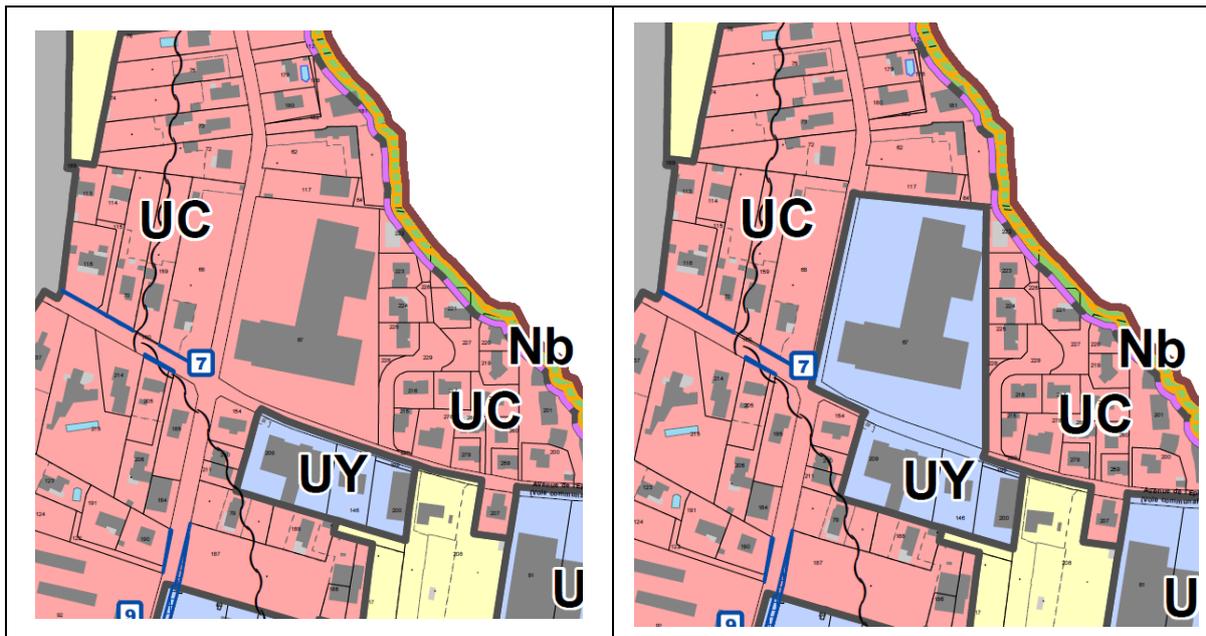
Cet espace sera dédié aux démarches Zéro Déchet en accueillant des ateliers pratiques, des conférences, et projections/débats, des formations ainsi qu'une boutique dans laquelle on pourra trouver tout ce qu'il faut pour vivre en produisant moins de déchets (notamment des produits en vrac).

La parcelle Am67 se situe au croisement de l'avenue de l'Épinette et du Chemin du Ruste à Libourne. Il s'agit d'une vaste parcelle de 11800m² occupé par un hangar de 5000m². Il s'agit d'un vaste entrepôt logistique avec de nombreux quais de chargements et plus 500m² de bureaux sur deux niveaux.

La parcelle AM67 est délimitée sur deux de ces cotés par des emprises publiques de voies et sur deux autres cotés par des zones d'habitat pavillonnaires. De plus, cette parcelle est facile d'accès et proche depuis le RD1089 qui contourne la centre-ville de Libourne et relie la ville à l'A89 et à la RN89.

De l'autre côté de l'avenue de l'Épinette se situe une zone d'activités classée en UY dans le PLU approuvé.

La modification du PLU est donc l'occasion de reclasser cette parcelle de 11798m² de la zone UC en zone UY afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt public.



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

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	378,65	18,35%	371,20	18,28%
UY	79,38	3,85%	80,35	3,89%

XIV. *Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique*

Depuis l'approbation du PLU de Libourne en 2016, 3 arrêtés (en annexes du présent dossier de modification) pour mettre à jour des servitudes d'utilité publique ont été pris par la CALI :

- Arrêté n°2017-296, vu les arrêtés préfectoraux des 7 juillet 2017 portant modification des périmètres de protection des monuments historiques de la « Caserne Lamarque » et du « Château du Piney », protégés au titre des Monuments Historiques sur le territoire de la commune de Libourne ;
- Arrêté n°2018-15, vu les arrêtés préfectoraux du 21 octobre 2014 portant inscription du monument aux morts de la guerre 14-18 au titre des Monuments Historiques sur le territoire de la commune de Libourne, toutefois, lors de la révision du Pos en PLU, cette servitude avait été inscrite dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Arrêté n°2019-104, vu les arrêtés préfectoraux du 27 décembre 2018 portant déclaration d'utilité publique et autorisation sur le prélèvement et la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine de trois forages « rue des Bordes », « Ballastière » et « Gueyrosse4 » sur la commune de Libourne.

La liste des servitudes d'utilité publique joint à la présente modification est donc ainsi complétée (compléments en bleu) :

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel instituant la servitude	Services responsables de la servitude
AC1 (suite)	Servitude de protection des monuments historiques	Loi du 31/12/1913	UDAP Architecte des Bâtiments de France 54 rue Magendie CS 41006 33081 BORDEAUX Cedex D.R.A.C. 54 rue Magendie CS 41006 33081 BORDEAUX Cedex
	Château de Sales à Libourne en totalité, façades et toitures des communs de l'avant cour, allée d'accès, pièces d'eau et jardins en partie à Libourne et autre partie à La Lande de Pomerol.	M.H. Inscrit le 19 décembre 1996	
	Eglise Saint Jean de Libourne	M.H. Inscrit le 9 mai 1997	
	Chapelle Saint Nicolas et vestiges de l'ancien prieuré attenant, à Génissac	M.H. Inscrit le 3 mai 2001	
	Autel majeur de l'Eglise Saint Jean	M.H. Inscrit le 31 juillet 2015	
	Monument aux Morts de la guerre 1914-1918 (inscrit en totalité)	M.H. Inscrit le 21 octobre 2014	
Ancienne école de Gendarmerie (ESOG) aussi nommée caserne Lamarque de Libourne, en totalité (grille d'entrée, pavillons d'entrée et bâtiments latéraux, l'aile Est dite des soldats, l'aile Ouest et le manège, le pavillon des officiers et la cour intérieure	M.H. Inscrit le 7 mars 2013		
Modification des périmètres de protection des monuments historiques de la Caserne Lamarque et du Château du Pintey	Arrêté préfectoral du 7 juillet 2016		

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel instituant la servitude	Services responsable de la servitude
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables et minérales	Art. L.20 du Code de la Santé Publique	
	Forage « Rue des Bordes » avec périmètres de protection immédiate, rapprochée et rapprochée disjoint – parcelle n°194- section BN	Arrêté préfectoral du 27 décembre 2018	Délégation Territoriale de la Gironde Agence Régionale de Santé Aquitaine Pôle Santé Environnementale 103 bis rue de Belleville – 33062 BORDEAUX Cedex
	Forage « Ballastière » avec périmètres de protection immédiate et éloignée – parcelle n°79- section AD	Arrêté préfectoral du 27 décembre 2018	DDTM de la Gironde Service Eau Nature BORDEAUX Cedex
	Forage « Gueyrosse 4 » avec périmètre de protection immédiate – parcelle n°248- section AP	Arrêté préfectoral du 27 décembre 2018	

Ainsi le plan de servitudes d'utilité publique est modifié et complété par de nouveaux périmètres.

De plus, après vérification des services de la mairie, il est ajouté à la liste des servitudes d'utilité publique AC1 (servitude de protection des monuments historiques) l'ancienne école de Gendarmerie (ESOG) aussi nommée caserne Lamarque de Libourne, en totalité (grille d'entrée, pavillons d'entrée et bâtiments latéraux, l'aile Est dite des soldats, l'aile Ouest et le manège, le pavillon des officiers et la cour intérieure. L'arrêté préfectoral qui a inscrit cet ensemble bâti comme monument historique date du 7 mars 2013.

C. 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%	8,59	0,42%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UB Grelot	0,42	0,02%	0,42	0,02%
UC	378,65	18,35%	377,20	18,28%
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	79,38	3,85%	80,35	3,89%
UYc	30,76	1,49%	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	445,42	21,58%	445,42	21,58%
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	20,07	0,97%	20,07	0,97%
1AU	5,67	0,27%	5,67	0,27%
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 0,38%, passant de 378,65 ha à 377,20 ha (-1,45ha).

La zone UY voit sa superficie augmentée de 1,22%, passant de 79,38 ha à 80,35 ha (+0,97 ha).

La zone UYc voit sa superficie augmentée de 1,56%, passant de 30,76 ha à 31,24 ha (+0,48 ha).

Bilan des évolutions apportées sur les éléments identifiés :

- *en qualité d'Espace Boisé Classé* : pas d'évolution ;
- *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* : évolution du fait de l'augmentation des surfaces des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
 - **augmentation de 1017 m²**, soit un total de 102,55 hectares protégés au titre de l'article L.151-19 CU dans le PLU modifié.
- *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 3 082 m²** protégés au titre de l'article L.151-23 CU du PLU modifié.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La présente notice est spécifique à la première modification 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.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Communauté d'Agglomération du Libournais, elle constitue la première procédure de modification de droit commun du PLU.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification :

- 1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduit pas 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° N'ouvre pas 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.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°1 du PLU Libourne
Consultation des Personnes Publiques Associées

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
 Reçu en préfecture le 31/03/2022
 Affiché le 
 ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d'ouvrage	Documents modifiés
DRAC - ABF			
	Avis favorable	RAS	
CNPF			
	Pas de remarque particulière Rappel : les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.		
SCoT Grand Libournais			
	Je remarque que les évolutions du règlement vont notamment dans le sens d'une meilleure prise en compte des objectifs de production de logements locatifs sociaux, au travers d'outils comme la servitude de mixité sociale. Concernant le quartier Monsabert, je constate que les règles définies dans l'OAP assurent une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux du site. Ces évolutions du PLU de Libourne sont donc compatibles avec les prescriptions du DOO du SCoT du Grand Libournais.	RAS	
DDTM			
	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.

ANNEXE TECHNIQUE

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**

Le cheminement doux existe déjà. Il ne s'agit pas de modifier de cheminement existant. L'OAP du PLU approuvé matérialisait déjà ce cheminement. Ce cheminement n'est pas de nature à impacter la zone humide existante.

Cf. avis de la MRAe :

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.

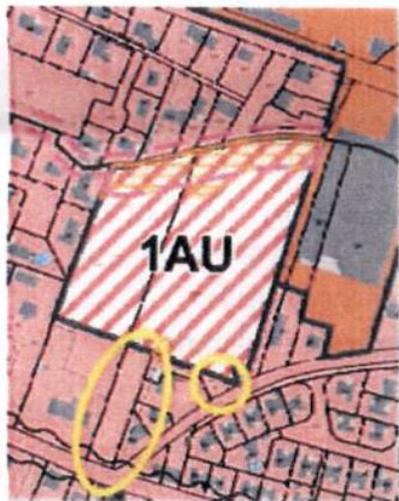
- Aménagement urbain :

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.

« la modification de l'OAP du secteur « Monsabert » vise à améliorer la prise en compte identifiée dans le cadre de l'élaboration des investigations complémentaires réalisées en mars 2021 ; que le tracé de la voie de desserte qui traversait initialement la zone humide a été modifié afin d'éviter cette zone à enjeu ; que des prescriptions en matière d'aménagement et d'équipement sont ajoutées à l'OAP afin d'assurer la préservation de la zone humide ».

Donc pas besoin d'investigation sur 4 saisons.

La modification du zonage de la zone 1Au peut être intégrée à la modification.



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 m² d'extension pour 300 m² 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) :

RAS

?????

	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	C'est le but !!!!!	
MRAe			
	<p>Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du PLU de Libourne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;</p> <p>Décide : Article 1^{er} :</p>		

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, de modification n°1 du PLU de Libourne (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

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.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Libourne est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Chambre d'Agriculture

- Concernant le changement de destination du Châtelet petit Beauséjour nous ne mettons pas d'opposition sous réserve que les haies jouxtant le domaine viticole soient bien conservées voire confortée et que il n'y est pas d'imperméabilisation du terrain par un parking par exemple .

- Concernant l'extension des habitations en zone A nous validons le principe d'une augmentation limitée à 20 % ou 60 m² d'emprise au sol ;

par contre nous souhaitons que la surface minimale après extension soit conforme à la doctrine CDPENAF donc inférieure à 300 mètres carrés et nous souhaitons également que l'on ne puisse pas créer de logement supplémentaire : la zone A n'ayant pas vocation à accueillir le nouveau logement.

- Concernant l'extension des habitations elle devra veiller à conserver ou créer une haie séparant du domaine viticole

Les haies seront préservées
Le parc non construit est préservé au titre de l'article L.151-19 (donc non constructible).

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux ainsi que de garder la possibilité de créer des logements pour le logement des saisonniers ou des employés agricoles. Une résidence hôtelière à vocation sociale a été créée à Libourne mais elle ne va pas résoudre à elle seule la problématique du logement des saisonniers.

Enfin, la ville de Libourne encadre les mutations foncières par la mise en place du Permis de Diviser obligatoire pour les divisions de bâtiments existants. La création de logements supplémentaires sera donc très limitée.



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de la Gironde**

Affaire suivie par :
Cécile GAYDON
UDAP de la Gironde
Tél : 05 56 00 87 10
Mél : udap.gironde@culture.gouv.fr

BORDEAUX, le 7 septembre 2021

Monsieur le Président,

La commune de LIBOURNE a engagé la modification n°1 de son PLU afin :

- de rendre opérationnelle à court terme l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Monsabert, dans le respect des objectifs de la politique de l'habitat,
- de faire évoluer 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.

Suite à la transmission du dossier aux personnes publiques associées en date du 13 juillet 2021, conformément aux articles L132-7, L132-12 et L132-13 du Code de l'urbanisme, je vous informe que ce projet appelle un avis favorable de ma part.

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

L'architecte des Bâtiments de France


Mathilde HARMAND



Monsieur le Président / Philippe BUISSON
Communauté d'agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry – CS 62026
33503 LIBOURNE Cedex

Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le



ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE



Bordeaux, le 29 juillet 2021

N/RÉF : LP/LOD/RL 07/2021
OBJET : MODIFICATION PLU
LIBOURNE

M. MAUFRONT Benjamin
RESPONSABLE DU SERVICE AUTORISATION DU DROIT DES
SOLS ET DE LA PLANIFICATION URBAINE
33 Avenue de la Gare
33870 VAYRES

001060

Monsieur,

Suite à votre mail du 13 juillet 2021, concernant le projet de modification du PLU de la commune de Libourne, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, ce projet n'impacte pas directement les espaces forestiers.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,

Roland de LARY



Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le



ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

Réf : JB/JCJ/VB
N°2021-09/105

Les Artigues-de-Lussac, le 8 septembre 2021

Monsieur Philippe BUISSON
Communauté d'Agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry
33503 LIBOURNE

Objet : Avis modification n°1 du PLU de LIBOURNE

Monsieur le Président,

J'ai accusé réception le 13/07/2021 d'un dossier concernant la modification n°1 du PLU de LIBOURNE prescrite par délibération de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Le projet de modification porte sur les objectifs suivants :

- rendre opérationnelle à court terme l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Monsabert, dans le respect des objectifs de la politique de l'habitat,
- faire évoluer 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.

Je remarque que les évolutions du règlement vont notamment dans le sens d'une meilleure prise en compte des objectifs de production de logements locatifs sociaux, au travers d'outils comme la servitude de mixité sociale.

Concernant le quartier Monsabert, je constate que les règles définies dans l'OAP assurent une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux du site.

Ces évolutions du PLU de Libourne sont donc compatibles avec les prescriptions du DOO du SCoT du Grand Libournais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jacques BREILLAT
Président du Pôle Territorial du Grand Libournais



Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le



ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

N/Réf. : ddtm/sar-RR/CG-uahg/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

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



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**

**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 m² d'extension pour 300 m² 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.



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Libourne (33) portée par la communauté d'agglomération du Libournais

N° MRAe 2021DKNA209

dossier KPP-2021-11377

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 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 ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

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°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 et du 2 juin 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ; ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 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. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le responsable du service droit des sols et planification urbaine de la communauté d'agglomération du Libournais, reçue le 13 juillet 2021, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016 ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 12 août 2021;

Considérant que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite modifier le PLU de Libourne, 24 511 habitants en 2018 d'après l'INSEE, sur un territoire de 20,63 km², approuvé le 15 décembre 2016 ;

Considérant que le projet de modification a pour objet :

- de changer de destination un bâtiment à usage d'habitation en immeuble de bureaux ;
- de modifier les autorisations d'extension, en zone agricole A, des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ;
- de modifier des servitudes de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et 1AU visant à favoriser la réhabilitation du parc privé dégradé de la commune pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux ;
- de permettre l'adossement des constructions à usage d'habitation dans l'ensemble des zones, dans la perspective de favoriser la densification du tissu urbain ;
- de réduire les obligations en matière de stationnement en cas de changement de destination des bâtiments, et d'améliorer la sécurité ;
- de limiter l'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes dans la zone UC ;
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OPA) du secteur dit « Montasalembert » ;
- de reclasser en zone UC une parcelle actuellement classée en zone UY à vocation commerciale afin de permettre la construction d'une habitation ;
- de classer en zone UYc une parcelle classée en zone UC afin de permettre l'implantation d'un local commercial ;
- de mettre à jour des servitudes publiques et de corriger des erreurs matérielles ;

Considérant que le bâtiment objet du changement de destination se situe en secteur Ap, dans lequel s'imposent les dispositions réglementaires de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Libourne ; que le projet de modification prévoit de protéger le parc contigu à cette construction au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les règles d'extensions en zone agricole A sont modifiées pour permettre une augmentation de l'emprise au sol des constructions de 20 % ou une augmentation forfaitaire de 60 m² d'emprise au sol, dans la limite de 300 m² pour l'emprise au sol de la construction finale ; que cette modification s'applique sans restriction à toutes les constructions alors que le rapport de présentation indique qu'elle a vocation à permettre l'extension des seules petites constructions existantes (50 m² de surface de plancher environ) ; qu'il convient ainsi de restreindre les possibilités d'extension aux dites petites constructions en cohérence avec le rapport de présentation ;

Considérant qu'en vertu du premier alinéa de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, l'application des articles A.2 et A.9 du PLU modifiés ne peuvent conduire à autoriser des extensions compromettant l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Considérant que la limitation de l'emprise au sol des extensions de constructions d'habitations existantes dans la zone UC est de nature à limiter les consommations d'espaces ;

Considérant que la modification de l'OPA du secteur dit « Montasalembert » vise à améliorer la prise en compte de la zone humide identifiée dans le cadre de l'élaboration du PLU suite à des investigations complémentaires réalisées en mars 2021 ; que le tracé de la voie de desserte qui traversait initialement la zone humide a été modifié afin d'éviter cette zone à enjeu ; que des prescriptions en matière d'aménagement et d'équipement sont ajoutées à l'OAP afin d'assurer la préservation de la zone humide ;

Considérant que la parcelle UY modifiée en zone UC est déjà partiellement classée en zone UC ; que le dossier indique que la modification envisagée n'est pas de nature à générer des risques de nuisance pour les futurs occupants ;

Considérant que la parcelle UC modifiée en zone Uyc pour permettre l'implantation d'un local commercial se situe en continuité avec la zone UYc existante au nord ; que l'implantation des futures constructions ne devra pas accroître l'exposition aux nuisances des habitations situées sur les parcelles adjacentes au sud et à l'ouest ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du PLU de Libourne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur

l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°1 du PLU de Libourne (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

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.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Libourne est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 10 septembre 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le **recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le



ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE



De : COURAU Laurent [<mailto:l.courau@gironde.chambagri.fr>]

Envoyé : vendredi 3 septembre 2021 17:28

À : Maufront Benjamin

Cc : Muriel PIQUET; Garde Jean-Marie; Bruno COULON

Objet : Re: Libourne Modif Monsabert: Consultation PPA

Monsieur

vous sollicitez l'avis de notre compagnie sur la modification numéro 1 du PLU de Libourne. je vous en remercie.

Concernant le changement de destination du Châtelet petit Beauséjour nous ne mettons pas d'opposition sous réserve que les haies jouxtant le domaine viticole soient bien conservées voire confortée et que il n'y est pas d'imperméabilisation du terrain par un parking par exemple .

Concernant l'extension des habitations en zone A nous validons le principe d'une augmentation limitée à 20 % ou 60 m2 d'emprise au sol; par contre nous souhaitons que la surface minimale après extension soit conforme à la doctrine cdpenaf donc inférieure à 300 mètres carrés et nous souhaitons également que l'on ne puisse pas créer de logement supplémentaire: la zone A n'ayant pas vocation à accueillir le nouveau logement. Concernant l'extension des habitations elle devra veiller à conserver ou créer une haie séparant du domaine.

viticole vous souhaitant bonne réception de ces éléments.

bien à vous

Laurent

Directeur Délégué

Chambre d'Agriculture de la Gironde

Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le



ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

4. ANNEXES

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

PREMIERE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE LIBOURNE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

E 21000103/33

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Henri BETBEDER

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 NOVEMBRE 2021 AU 9
DECEMBRE 2021 INCLUS**

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

1-PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-1-LOCALISATION, CONTEXTE

1-2-CADRE REGLEMENTAIRE

1-3-NATURE ET CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION PROJETEE AVEC LES DIFFERENTS POINTS DE REGLEMENT CONCERNES ET L'OAP ENVISAGEE

1-4-COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1-DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2-2-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE-VISITES PREALABLES ET FIXATION DES DATES

2-3-INFORMATION DU PUBLIC PUBLICITE -AFFICHAGE

2-4-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE, CLIMAT GENERAL, PERMANENCES

2-5-SERVICES CONSULTES

3-PARTICIPATION DU PUBLIC-OBSERVATIONS

3-1-PARTICIPATION DU PUBLIC-DEROULEMENT DES PERMANENCES

4-CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET COMMENTAIRES GENERAUX

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1-CONCLUSIONS GENERALES

2-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

18

TROISIEME PARTIE-ANNEXES

A) DESIGNATION DU TA DE BORDEAUX PORTANT DESIGNATION DU CE

B) ARRETE DE MISE A L'ENQUÊTE-DELIBERATION CALI

C) AVIS D'ENQUÊTE-CERTIFICAT AFFICHAGE

D) NOTICE EXPLICATIVE

E) AVIS DES PPA

1-PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1-1-LOCALISATION-CONTEXTE

Le dossier d'Enquête Publique concerne la première modification du PLU de LIBOURNE Commune d'environ 25000 habitants située dans la GIRONDE-33 et comprise dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI).

Ce PLU a été approuvé le 15 décembre 2016 plus une modification simplifiée en février 2020 ; le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale avec appréciation des incidences au titre de NATURA 2000.

La MRAE a émis plusieurs avis (28 Août 2017) puis 2 janvier 2020 pour la modification simplifiée et le 15 janvier 2021 pour les révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 qui ont fait l'objet d'évaluations environnementales.

1-2-CADRE REGLEMENTAIRE

Le présent objet de modification s'inscrit dans le Code de l'Urbanisme conformément aux articles L-151-1 et suivants ainsi qu'au Code de l'Environnement articles L-123-1 et suivants et R-123-1 et suivants.

Une délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2020 a décidé de l'engagement de ladite modification du PLU de LIBOURNE.

La décision de Mme La Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX (dossier E 21000133/33) du 12 octobre 2021 a désigné moi-même Henri BETBEDER en qualité de Commissaire Enquêteur pour réaliser la présente Enquête Publique et un Arrêté N°2021-734 de la CALI en date du 21 octobre 2021 a confirmé et défini les modalités de l'Enquête Publique.

1-3-NATURE ET CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION PROJETEE

Celle-ci porte sur l'adaptation des règlements et des dispositions actuelles du PLU liés à l'évolution du développement de l'urbanisation.

Cette modification au-delà de l'adaptation réglementaire porte notamment sur l'opération projetée OAP (orientations aménagements et programmation) dite MONSABERT avec création de logements afin de répondre au mieux à la politique de l'habitat.

1-4-COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Dossier est constitué essentiellement :

- Une notice explicative
- Un dossier Saisine Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure examen CAS par CAS
- Un dossier spécifique OAP MONSABERT
- Un dossier Règlement écrit modifié
- Un dossier Annexes Règlement modifié
- Décision TA nomination Commissaire Enquêteur
- Arrêté CALI portant modalités EP
- Avis publicité-Avis presse-Certificat affichage
- Délibération CALI portant décision de la Modification
- Avis des PPA :
 - a) CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière)
 - b) Préfecture région NA- Direction des Affaires Culturelles, Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde
 - c) CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
 - d) DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)
 - e) MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)
 - f) GRAND LIBOURNAIS

2- ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1-DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

C'est par décision N° 21000103/33 du 12 octobre 2021 que Mme La Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX m'a désigné moi-même Henri BETBEDER en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à l'Enquête Publique ayant pour objet : « Première Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de LIBOURNE ».

De par ma désignation j'ai pris contact avec les services de l'Urbanisme pour mettre en place les modalités de l'Enquête ainsi que les conditions matérielles et sanitaires (COVID 19) à prévoir pour la durée de l'Enquête.

fb

2-2-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE-VISITES PREALABLES ET FIXATION DES DATES DES PERMANENCES.

J'ai donc rencontré Mme MAURICE et nous avons fixé les modalités de l'Enquête avec notamment l'organisation de cinq permanences en MAIRIE de LIBOURNE :

-8 novembre 2021 de 10h à 12h-ouverture de l'Enquête Publique

-16 novembre 2021 de 10h à 12h

-24 novembre 2021 de 14h30 à 17h

-1^{er} décembre 2021 de 14h30 à 17h

-9 décembre 2021 de 14h30 à 17h-Clôture de l'Enquête Publique

Nous avons également organisé une visite des différents sites liés à l'EP et notamment le site MONSABERT.

Suite à cette visite, je prends comme il me convient de la mesure des modifications proposées et je m'imprègne convenablement du futur projet sur le site MONSABERT.

2-3-INFORMATION DU PUBLIC-PUBLICITE-AFFICHAGE

L'information du public a été correctement menée : il a été procédé aux affichages règlementaires aux endroits dits « officiels » de la Commune de LIBOURNE où passent de nombreux administrés, ces affichages ont été placés de manière bien visuelle.

Les publicités légales ont été faites à plusieurs reprises dans la presse et ont donc été règlementairement effectuées.

2-4-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE, CLIMAT GENERAL,PERMANENCES

Toutes les permanences ont été tenues par mes soins en Mairie de LIBOURNE en salle dite « salon rond » au premier étage de la Mairie de LIBOURNE.

Toutes ces permanences sur toute la durée de l'Enquête Publique se sont déroulées de manière sereine et courtoise.

2-5-SERVICES CONSULTES

-Avis CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière)

L'avis est favorable mais rappelle toutefois que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement (art I 341-1 et suivants du Code Forestier).

-Avis DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et UDAP Gironde (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

L'avis est favorable dans sa globalité.

-CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Le CDPENAF accorde un avis favorable et n'émet pas d'observation sur la procédure engagée.

-DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

La DDTM invite à compléter le dossier notamment l'OAP MONSABERT en ce qui concerne la traversée d'un cheminement en zone humide et à prendre bien en compte l'ensemble des enjeux environnementaux.

La DDTM recommande de bien prendre en compte les bandes d'accès en zone 1AU actuellement en zone UC de façon à ce qu'il y ait de la cohérence sur l'ensemble du projet.

La DDTM considère que le volet habitat est bien analysé et correspond aux critères compatibles à l'inventaire SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

-MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)

La MRAE considère que le projet de première modification du PLU de LIBOURNE n'est pas soumis à évaluation environnementale mais pour autant la présente décision ne soustrait pas aux obligations auxquelles le projet peut être soumis (examen CAS par CAS).

Cette décision d'examen au CAS par CAS n'exclut pas, si des modifications étaient apportées après la présente décision, de représenter un nouveau dossier d'examen CAS par CAS.

-GRAND LIBOURNAIS

Après examen, il est clairement établi que les évolutions du PLU de LIBOURNE proposées dans la présente modification sont compatibles avec les prescriptions du DOO du Scot du Grand Libournais, que ce soit en matière de production de logements sociaux incluant la mixité sociale, que ce soit également dans la prise en compte des enjeux environnementaux de l'OAP MONSABERT.

3-PARTICIPATION DU PUBLIC-OBSERVATIONS

-PREMIERE PERMANENCE LE 8 NOVEMBRE 2021 DE 10H à 12H-OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Contribution n° 1

Personnes reçues Mr LAVIE-CAMBOT Nicolas , Mr LAVIE-CAMBOT Philippe, Mr AUTHENAC Christophe.

Mr LAVIE-CAMBOT présente un projet qui ne concerne pas la présente modification du PLU.

Le projet porte sur la construction d'un restaurant avec parking sur la parcelle AP 199 d'une contenance de 1800m2 environ. Cette parcelle à ce jour est classée en zone A et est donc inconstructible . Toutefois on peut considérer que cette parcelle n'est pas un « no man's land » puisqu'elle est située en proximité immédiate de la zone commerciale. De plus cette parcelle ne présente pas une destination agricole caractérisée : je confirme en ayant fait une visite in situ.

Mr LAVIE CAMBOT argumente par la création d'emplois et ce projet apportera une activité supplémentaire à la Ville de LIBOURNE.

A ce jour la demande n'est pas recevable mais elle pourrait être regardée dans une prochaine révision.

Ce n'est pas la contenance faible de 1800m2 qui changerait l'équilibre global en matière de surfaces agricoles à maintenir.

De ses dires le projet apportera une plus -value urbanistique et esthétique au secteur (vue plongeante à ce jour sur une parcelle à l'état d'abandon et de friche), ce que je confirme après ma visite in situ.

DEUXIEME PERMANENCE Le 16 NOVEMBRE 2021 DE 10H à 12H

Contribution n°2

MMR LAVIE CAMBOT Nicolas et Philippe sont venus compléter leur dossier

Contribution n°3

Mme BOUSQUE du SMICVAL est venue pour porter une modification de zonage et de règlement pour l'implantation du projet SMICVAL MARKET sur la parcelle AM 67(229 avenue de Lépinette), parcelle à ce jour en zone UC avec un souhait de classement en UY voire zonage adapté. Le projet consiste notamment en la création d'un tiers lieu avec connotation de recyclage. Je confirme que cette modification paraît tout à fait recevable.

Contribution n°4

Mr BOUFFET 77 rue des Reaux LIBOURNE

La réclamation porte sur la modification VIII qui concerne l'interdiction de poser des clôtures et portails en PVC qui pose problème, notamment en matière de surcoût.

Contribution n°5

Mme et Mr DAULAN Monique et Alain 57 rue Georges Guynemer LIBOURNE demandent si une parcelle leur appartenant au droit du 28 rue de la Bordette pourrait être constructible

TROISIEME PERMANENCE LE 24 NOVEMBRE 2021 DE 14H30 à 17h

Contribution n°6

Mr BEDENC Stephane habitant au 225 Destieu à St SULPICE FALEYRANS 33300 est propriétaire des parcelles BR255, 256, 258, et 260. Ces parcelles sont apparemment concernées par les emplacements réservés 23 et 24 .

Mr BEDENC demande ce qu'il en advient des emplacements réservés et souhaiterait que la parcelle BR 256 classée en 2 AUY passe en 1 AUY voir en UY pour y faire un projet de local commercial.

QUATRIEME PERMANENCE LE 1^{er} DECEMBRE 2021 DE 14H30 à 17H

Contribution n°7

MME JOFFRE et VINCENT propriétaires de l'Hôtel de France 5 et 7 rue Chansy à LIBOURNE sont venues s'informer pour voir si la règle d'obligation de logements sociaux au-dessus de quatre logements créés s'applique à leur établissement qui est un établissement à hébergement commercial.

MMme JOFFRE et VINCENT demandent à ce que soit rajouté que cette obligation ne s'applique pas à tout ce qui est hébergement conformément à l'annexe des destinations et sous-destinations de constructions dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et les précisions contenues dans le guide de modernisation du contenu du PLU d'Avril 2017.

Contribution n°8

Mme et MR TROCHUT 1 bis rue de La Lamberte LIBOURNE ont déposé un courrier au registre.

Ce courrier relate beaucoup de questionnements quant à la zone humide, voire marécageuse selon leurs dires, du secteur OAP MONSABERT. Ce courrier pose la question d'un certain isolement par corridor végétal suffisamment conséquent entre tout le bâti existant autour du site MONSABERT afin de préserver de la quiétude et de l'intimité, afin également de garder un principe d'équité pour tous les riverains .

Contribution n°9

Mme et Mr PINTA Charlotte et Valentin 5 rue de La Lamberte LIBOURNE

Ce courrier pose des réserves et des oppositions au projet d'OAP MONSABERT.

Ce courrier dénote une incohérence d'étude sur la zone humide (tranche B-zone UC passé en 1 AU) au droit de leur propriété ;il semble que ce secteur ne soit pas intégré dans l'étude et sont relativement inquiets car ce secteur est

justement très humide(photos dans le dossier).Mme et M PINTA sont opposés à des constructions à cet endroit décrit ci-dessus. Ils demandent à ce que soit considérée et bien prise en compte la survie de leurs arbres dans leur propriété.

Ils demandent également que les principes d'hygiène, sécurité et salubrité soient respectés dans l'approche de ce nouveau projet.

En outre sur le plan de l'équité ils demandent à ce que la zone tampon végétalisée prévue au projet le soit également à hauteur de leur propriété.

De plus ils dénotent un caractère d'insécurité par la nouvelle voirie et les nouveaux accès créés à l'occasion du projet.

Contribution n°10

IL est porté par Mme MAURICE Directrice Urbanisme pour noter la discrimination qui peut porter à confusion dans le fait d'instaurer une interdiction à réaliser des clôtures et portails en PVC ; certes le PVC est un matériau qui n'a plus aujourd'hui un caractère environnemental bien vertueux. Il existe en effet bien d'autres matériaux et bien d'autres choix pas nécessairement plus onéreux et qui ont une meilleure tenue dans le temps.

CINQUIEME PERMANENCE LE 9 DECEMBRE 2021 DE 14H30 à 17H ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Contribution 11

Mr DUGUET Michel est venu s'informer pour le classement de la parcelle 33 du lotissement LA BARRAQUE qui se trouve en classement agricole et à ce jour inconstructible. Mr DUGUET déclare que lorsqu'il a acquis cette parcelle en 1990 son terrain était bien constructible.

Mr DUGUET demande à ce que son terrain soit remis constructible dans sa totalité et qu'il soit inclus dans une prochaine révision.

Contribution n°12

**Mme et Mr LEVASSEUR-BOUCHEREAU 11 Lotissement Le Lour LIBOURNE et
Mme et Mr CHASSAGNOUX 10 Lotissement Le Lour LIBOURNE**

Ils demandent conjointement un corridor écologique de qualité et suffisant pour préserver leur calme par une structure végétalisée conséquente.

Ils demandent une zone tampon d'un minimum de 4ml de large au droit de leur parcelle BP 107.

Ils demandent également un minimum de 3ml de recul par rapport à la limite du corridor pour la préservation du calme, de l'intimité et de l'ensoleillement.

Contribution n°13

**Mr BONNAND David et Mme RONCELET Elodie 5 rue de La Lamberte
LIBOURNE**

Il est demandé également que le corridor végétalisé soit fait sur tout le pourtour du projet dans le cadre de l'équité.

Il est évoqué les difficultés qui vont se faire jour en matière de sécurité routière avec la création des nouveaux accès et des flux qui vont être générés par les nouveaux habitants.

Une incohérence sur l'étude de la zone humide à hauteur de leur propriété est à noter .Il est également porté une inquiétude quant à la densification de ce projet qui est incohérent avec l'habitat existant dans ce quartier.

Contribution n°14

Mr BORDERIE 10 rue de La Lamberte LIBOURNE

Mr BORDERIE se joint aux déclarations ci-dessus ayant trait aux zones humides et aux accès. Il s'interroge sur l'homogénéité urbanistique qui va changer l'identité du quartier et dénaturer le secteur.

Contribution n°15

Mr HERITIER 12 rue de La Lamberte LIBOURNE

Mr HERITIER est inquiet sur le plan de circulation du quartier et demande un soin particulier sur ce point.

Contribution n°16

Mr RAMI Mohamed 1 rue de La Lamberte LIBOURNE

Mr RAMI rejoint toutes les déclarations ci-dessus quant aux attentions à apporter sur l'aspect végétal ,sur les zones humides et sur les futurs accès.

Contribution n°17

Mme DIAZ Corinne 239 avenue de la Roudet au Dagueilh LIBOURNE

Mme DIAZ porte sa réclamation sur le chapitre XI(Reclassement parcelle AX 142)et demande la préservation des arbres. Une attention doit être portée à un arbre immense (pin parasol) existant sur la propriété AX 46 qui devra être préservé et classé remarquable au même titre que l'arbre classé remarquable également sur la parcelle AX 38 lui appartenant, cela au minimum au titre de l'équité et pour préserver l'écosystème notamment des oiseaux dans le quartier.

Contribution n°18

Mme ALEXANDRE 8 rue de La Lamberte LIBOURNE

Mme ALEXANDRE exprime sa désapprobation quant à la création de l'accès de l'OAP MONSABERT sur la rue de La Lamberte qui selon son point de vue est étroite, inadaptée et dangereuse. Elle dénote également un déficit d'accueil en matière de capacité scolaire dans le secteur.

Contribution n°19

Un courriel émanant de Mme ROUEDE Laurence stipule du besoin en matière sociale d'apporter une adaptation à la règle :il est proposé et opportun d'enlever la mention « dont au moins un en usage locatif » lorsqu'une opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements devant être affectés à l'offre sociale.

4 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET COMMENTAIRES GENERAUX

J'ai donc clôturé l'Enquête Publique le 9 Décembre 2021 à 17h en Mairie de LIBOURNE dans le calme et la sérénité.

Je considère que l'information a été bonne et les documents mis à la disposition du public suffisants.

13

La participation du public a été agréable et satisfaisante malgré la période « sanitaire » existante qui n'encourage pas aux rencontres et aux visites. Cela dit ce dossier a provoqué une réaction d'habitants notamment du secteur MONSABERT et une réaction quelque peu collective s'est construite autour de ce projet en particulier sur la gestion des zones humides, sur l'aspect paysager et sur le volet desserte et accès ,la sécurité globale étant peu appréhendée à leurs yeux .Le volet routier est toutefois en dehors de l'OAP et devra être traité dans un autre cadre ;cela n'exclut pas toutefois que ces points de desserte pourront être regardés et traités avec attention. Il paraît logique et opportun qu'un nouveau projet d'urbanisation en l'occurrence l'OAP MONSABERT soit desservie par une voirie adaptée et des accès sécurisés.

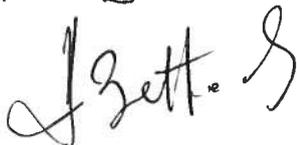
En ce qui concerne le volet environnemental du projet dans son ensemble celui-ci pose beaucoup de questionnements et mérite d'être adapté et complété.

Toutefois le projet de Modification du PLU dans son ensemble peut se prévaloir de bon sens.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Henri BETBEDER

le 20 Décembre 2021



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

PREMIERE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE LIBOURNE

CONCLUSIONS GENERALES

ET

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

EP N° : E 21000103/33

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Henri BETBEDER

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 NOVEMBRE 2021

AU 9 DECEMBRE INCLUS

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS GENERALES

ET

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1-CONSIDERATIONS GENERALES CONCLUSIVES

La présente Enquête Publique relative à la première modification du Plan Local d'Urbanisme de LIBOURNE a eu pour effet d'informer le public et de recueillir ses observations dans le but de pouvoir entériner le document.

L'EP s'est effectuée en référence aux articles L-151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et aux articles L-123-1 et suivants et R-123-1 et suivants du Code de l'Environnement sur la base d'un dossier dont la composition est fixée dans ces mêmes articles.

Les caractéristiques de l'Enquête ainsi que les conditions matérielles de réception du Public (situation sanitaire à intégrer) tout à fait satisfaisantes ont été définies avec l'autorité organisatrice (CALI et Mairie de LIBOURNE) en accord avec les services urbanisme et administratif pour fixer les dates de l'Enquête Publique du 8 novembre 2021 au 9 décembre 201 inclus avec l'organisation de cinq permanences.

L'information a été mise en œuvre conformément aux exigences réglementaires et de manière tout à fait satisfaisante.

Pour la réception du Public une salle dite « salon rond » m'a été mise à disposition par la Mairie de LIBOURNE pour les cinq permanences ; l'accessibilité était correcte et les conditions ont donc été tout à fait satisfaisantes sans le moindre incident.

Des avis émanant de plusieurs administrations dites PPA (Personnes Publiques Associées (CNPFP, DRAC UDAP,CDPENAF, DDTM, MRAE ,GRAND LIBOURNAIS) ont été émis avec quelques prescriptions et recommandations.

Plusieurs personnes sont venues s'informer et ont pu donner leurs avis et ont exprimé leurs inquiétudes (19 contributions ont été déposées sur le registre d'Enquête Publique) ; celles-ci ont trait particulièrement sur des demandes de classement de parcelles en zone constructible, sur le maintien d'arbres remarquables, sur les difficultés à accepter l'interdiction de clôtures en PVC et notamment des inquiétudes sur l'aspect environnemental de l'OAP de MONSABERT et également sur les futurs accès de ce projet à la voirie publique existante, ces deux derniers points faisant apparaître des difficultés en matière, d'équité, d'intimité, de calme, de sécurité routière et d'homogénéité urbanistique.

Dès la Clôture de l'Enquête Publique j'ai transmis un Procès-Verbal à Mr Le Président de la CALI qui me l'a immédiatement retourné dûment approuvé et visé.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Henri BETBEDER

Le 20 Décembre 2021
[Signature]

2-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'ensemble des éléments qui précèdent et les considérations qui suivent soutiennent l'avis émis ci-après

COMPTE TENU:

-Des éléments de connaissance présentés relatifs à la première Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de LIBOURNE.

[Signature] 17

-Du bon déroulement de l'Enquête Publique du 8 novembre 2021 au 9 décembre 2021 inclus

-Du nombre intéressant d'observations du Public.

-Du bilan général et du point de vue personnel que j'ai pu constituer à partir de tous ces éléments.

CONSIDERANT QUE :

-Les éléments constitutifs de la Première Modification du PLU de LIBOURNE m'ont apporté tout l'éclairage nécessaire.

-les différents avis (NPF, DRAC-UDAP, CDPENAF, DDTM, MRAE examen CAS par CAS, GRAND LIBOURNAIS) m'apparaissent suffisamment argumentés, justifiés et équilibrés.

-L'Enquête Publique s'est déroulée conformément à la réglementation, de même pour la publicité et l'affichage.

-La situation sanitaire du moment a peut être freiné d'éventuelles visites supplémentaires d'administrés largement préoccupés par d'autres considérations vitales

-Le dossier a suscité toutefois un intérêt et des réflexions.

ATTENDU QUE :

Le projet répond aux points suivants :

1-Adaptation aux évolutions règlementaires du PLU liées aux réponses à apporter à la politique de l'habitat, à la mixité sociale, à l'adéquation aux textes SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), à la préservation du patrimoine bâti et végétal.

2-Les chapitres I à VIII n'appellent pas de réserves de ma part excepté pour le chapitre VI en matière de stationnement où je recommanderai que la Ville de LIBOURNE mette à disposition des habitants de ces quartiers, des dispositifs de mobilité suffisamment conséquents afin de ne pas créer d'effets indésirables tels des stationnements anarchiques et excepté également pour

AB

18

le chapitre III-mixité sociale-où je recommanderai d'apporter une adaptation à la règle en enlevant la mention « dont au moins un en usage locatif » lorsqu'une opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et,30% du nombre de logements devant être affectés à l'offre sociale.

3-En ce qui concerne le chapitre VIII, l'interdiction d'édifier des clôtures et portails en PVC paraît quelque peu discriminante ; il est à noter que ce matériau n'a pas à ce jour des caractéristiques environnementales bien vertueuses. Il existe toutefois bien d'autres matériaux certainement pas plus onéreux pour répondre à la réalisation de ces clôtures et portails et de plus des matériaux de meilleure solidité et tenue dans le temps.

4-En ce qui concerne le chapitre IX relatif à l'OAP MONSABERT, il apparaît clairement que l'étude sur les zones humides doit être complétée sur la partie tranche B/ex zone UC, via la rue de la Lamberte .Il est à noter également que l'écran paysager devra être réalisé sur tout le pourtour du projet avec une dimension appropriée pour atteindre l'équité ;ce cordon paysager devra être suffisamment conséquent(la largeur proposée de 4ml est vraiment trop faible pour préserver le calme, l'intimité et la quiétude des riverains). Je recommande que ce cordon soit porté à 7ml de large pour contenir ces critères , également pour des raisons d'entretien et de maintenance et pour des raisons de nuisances(feilles, branches, racines etc...). Il est évident de mon point de vue que sur une largeur de 4ml, il est impossible de contenir les inquiétudes et réclamations des riverains.

Je recommande également de procéder à des études de faisabilité pour le raccordement des accès de l'OAP MONSABERT à la voirie routière existante afin de lever les inquiétudes des riverains qui me paraissent logiques et légitimes ayant eux-mêmes une bonne connaissance et lisibilité du fonctionnement de leur quartier.

Je recommande également que la densification de ce projet soit mesurée afin de ne pas trop déstabiliser l'homogénéité de ce quartier.

Je préconise l'intégration d'un ECOLOGUE dans la Maîtrise d'œuvre de ce projet afin de préserver au mieux les équilibres nécessaires à la réussite d'un tel projet.

5-Le chapitre X n'appelle pas d'observation particulière.

6-Le chapitre XI concerne un reclassement de parcelle qui est tout à fait acceptable ; toutefois les arbres conséquents sur cette parcelle devront être préservés au même titre que d'autres arbres classés remarquables dans le secteur immédiat, afin de sauvegarder au mieux l'écosystème existant pour les oiseaux notamment et pour la captation du CO2.

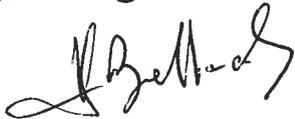
7-Le chapitre XII concerne un reclassement de parcelle et n'appelle pas d'opposition.

8-Le chapitre XIII concerne les servitudes d'utilité publique et n'appellent pas non plus à quelques commentaires particuliers

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Henri BETBEDER

le 20 Décembre 2021



J'EMETS DONC UN
AVIS FAVORABLE
ASSORTI DES RESERVES SUIVANTES
SUR L'OAP MONSABERT
EDICTEES DANS LES ATTENDUS

- RESPECTER AU MIEUX TOUTES LES SUGGESTIONS ET RECOMMANDATIONS ARGUMENTEES PAR LES PPA ET EXAMEN CAS PAR CAS**
- ASSURER UNE BONNE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE POUR L'OAP MONSABERT EN PORTANT LA LARGEUR DU CORDON VEGETAL A SEPT METRES DE LARGE SUR TOUT LE POURTOUR DU PROJET.**
- INTEGRER UN ECOLOGUE DANS LA MAITRISE D'ŒUVRE DU PROJET**
- COMPLETER LE DOSSIER ZONES HUMIDES AFIN DE TRAITER L'ENSEMBLE DE L'ASSIETTE FONCIERE ET METTRE UN ACCENT PARTICULIER SUR LE VOLET HYDRAULIQUE PAR UN ASSAINISSEMENT PLUVIAL ADAPTE ET ASSURER EN CONSEQUENCE UNE GESTION QUALITATIVE ET QUANTITATIVE DES EAUX PLUVIALES GENERES PAR LE PROJET.**
- FAIRE UNE ETUDE DE FAISABILITE SERIEUSE SUR LE RACCORDEMENT DES ACCES A LA VOIRIE EXISTANTE EN L'INSERANT DANS UN PLAN DE CIRCULATION DE SECTEUR.**
- ADAPTER AU MIEUX LA DENSIFICATION DU PROJET AFIN DE NE PAS DESTABILISER LES CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES DU QUARTIER.**
- FAIRE EN SORTE QUE L'INTERET GENERAL DU PROJET SOIT DEMONSTRATIF ET QUE LE VIVRE ENSEMBLE SOIT SAUVEGARDE.**

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Henri BETBEDER

Le 20 Decembre 2021
H. Betbeder

AB 21

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

12/10/2021

N° E21000103 /33

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation de commissaire

Vu enregistrée le 12/10/2021, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Libourne ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Henri BETBEDER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

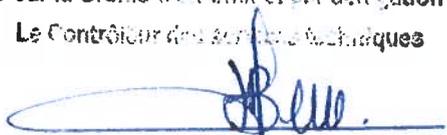
ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais et à Monsieur Henri Betbeder, copie sera transmise à la commune de Libourne.

Fait à Bordeaux, le 12/10/2021

La Présidente,

Pour expédition conforme à l'original
Pour la Greffière en Chef et par délégation
Le Contrôleur des Actes Administratifs


Xavier BESSE des LARZES

Cécile MARILLER

E 2100033/33



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS de la Communauté d'agglomération du Libournais

ARRETE N° 2021 – 734

PORTANT PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIBOURNE

Le Président de la communauté d'agglomération,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 septembre 2020 décidant d'engager la modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision n° E21000103/ 33 en date du 12 octobre 2021 de la présidente du tribunal administratif de Bordeaux désignant M. BETBEDER Henri, Ingénieur Territorial retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Libourne;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. de la commune de Libourne pour une durée de 32 jours consécutifs à compter du 8 novembre 2021 jusqu'au 9 décembre 2021 inclus,

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- rendre opérationnelle à court terme l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Monsabert, dans le respect des objectifs de la politique de l'habitat,
- faire évoluer 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.
- Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas du projet à l'autorité environnementale.

ARTICLE 2 :

Au terme de cette enquête, le conseil communautaire approuvera la modification du PLU, éventuellement modifiée suite aux avis des personnes publiques associées, au rapport et avis du commissaire enquêteur et aux décisions de la commission urbanisme.

ARTICLE 3 :

Afin de conduire l'enquête publique, la présidente du tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. BETBEDER Henri, Ingénieur Territorial en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur.

ARTICLE 4 :

23

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent, les feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, seront déposés au siège de la communauté d'agglomération de la Calvi, à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le :
Au siège de la Calvi, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE :

E 21 000103/33

▲ Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

A la Mairie de Libourne (42 place Abel Surchamp 33500 Libourne) :

▲ Du lundi au vendredi : 8h30-12h30 et 13h15-17h10

Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site internet de la communauté d'Agglomération à l'adresse suivante : www.lacali.fr/actualités-de-la-cali

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier de modification et consigner ses observations, soit :

- ▲ sur les registres d'enquêtes ;
- ▲ les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur à la Communauté d'agglomération du Libournais, 33 avenue de la gare 33870 VAYRES;
- ▲ les adresser par courrier électronique, avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification du PLU de Libourne », à l'adresse e-mail suivante : enqueteublique@lacali.fr.

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, toute personne pourra :

- demander des informations ;
 - obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier d'enquête publique ;
- auprès de M. le Président de la Calvi, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE.

ARTICLE 5 :

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie de Libourne aux jours et heures suivants :

- ▲ **Lundi 8 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures**
- ▲ **Mardi 16 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures**
- ▲ **Mercredi 24 novembre 2021 de 14heures30 à 17 heures**
- ▲ **Mercredi 1er décembre 2021 de 14heures30 à 17 heures**
- ▲ **Jeudi 9 décembre 2021 de 14heures30 à 17 heures**

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au président de la communauté d'agglomération, responsable du projet.

Le président de la communauté d'agglomération disposera de 15 jours à date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune en réponse.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la fin de l'enquête, soit au plus tard le 9 janvier 2022, pour transmettre au président de la communauté d'agglomération le dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

ARTICLE 7 :

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Libourne durant les heures d'ouverture, à savoir le :

Au siège de la Calvi, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE :

▲ Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

A la Mairie de Libourne (42 place Abel Surchamp 33500 Libourne) :

▲ Du lundi au vendredi : 8h30-12h30 et 13h15-17h10

Ces documents seront consultables pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique.

VB 24

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché en préfecture le 22/10/2021
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE
ID : 033-200070092-20211021-A_2021_734-AR

ARTICLE 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux du département.

E 21000 103/33

Cet avis sera affiché notamment à la communauté d'agglomération et en mairie pour l'information du public et à proximité des lieux concernés par le projet de modification du PLU, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

« les affiches mentionnées au III de l'article R 123-11 mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. »

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat du président de la communauté d'agglomération et du maire.

Cet avis au public sera également consultable, le cas échéant, sur le site internet de la communauté d'agglomération. (www.lacali.fr)

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 9 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au service d'urbanisme de la préfecture du département de la Gironde où le public pourra les consulter, ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération et en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le président de la communauté d'agglomération publie le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an.

ARTICLE 10 :

Monsieur BETBEDER Henri, commissaire-enquêteur, et le président de la communauté d'agglomération du Libournais, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 11 :

Ampliation du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Sous-Préfet de Libourne ; Monsieur la présidente du tribunal administratif de Bordeaux ; Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Libourne

Le 21 octobre 2021

Le Président de la C.A.L.L.
Philippe BUISSON

JB 25



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS**

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2020

E21000103/33

2020-09-193 - 1/3

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78
Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

Date de convocation : 23 septembre 2020

L'an deux mille vingt, le trente septembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle du Manège de l'ESOG - square du Maréchal Joffre à Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Patrick MERCIER, Vice-président, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Michelle AUTIER, Jean-Luc BARBEYRON, Armand BATTISTON, Marie-Sophie BERNADEAU, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Marianne CHOLLET, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Eléna DECOLASSE, Julie DUMONT, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Marie-Noëlle LAVIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET, Gérard MOULINIER, Paquerette PEYRIDIEUX, Anne-Marie PRIEGNITZ, David RESENDÉ, Baptiste ROUSSEAU, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, Jean-Jacques TALLET, Rachel VAUNA, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents :

Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Edwige NOMDEDEU, Charles POUVREAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Michel MILLAIRE pouvoir à Jean-Luc BARBEYRON, Alain PAIGNE pouvoir à Gérard MOULINIER, Laura RAMOS pouvoir à Marianne CHOLLET, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Marie-Noëlle LAVIE, Laurence ROUEDE pouvoir à Sandy CHAUVEAU

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

HB 26

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME
PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE LIBOURNE :
MODIFICATION N°1**

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, 1^{er} Vice-président en charge du développement touristique et de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5216-5 ;

Vu le code de l'urbanisme et ses articles L153-1 et suivant et R153-1 et suivants ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 ;

Vu la délibération d'approbation du PLU en date du 15 décembre 2016 ;

Vu la délibération d'approbation de la procédure de mise en compatibilité suite à déclaration de projet pour la création du pôle aquatique des Dagueys et une zone d'activités économiques en date du 14 décembre 2017 ;

Vu la délibération d'approbation de la procédure de modification simplifiée en date du 20 février 2020

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2020 sollicitant la CALI de prescrire la modification de son PLU ;

Considérant que la Commune de Libourne est une commune de la Communauté d'Agglomération du Libournais ;

Considérant que La Cali et la Commune de Libourne souhaitent se doter d'un bureau d'études pour les assister dans l'évolution de leur document d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que La Cali dispose de la compétence Evolution des documents d'urbanisme ;

Considérant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Monsabert et l'opportunité d'évolution de cette OAP afin de la rendre opérationnelle à court terme, dans le respect des objectifs de la politique de l'habitat ;

Considérant la nécessité de faire évoluer 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.

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (71 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Libourne afin de répondre aux objectifs mentionnés ci-dessus,
- de dire que les crédits destinés au financement des dépenses seront inscrits à la section d'investissement du budget de l'exercice considéré,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la procédure de modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Libourne,
- de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L.153-11 et L.103-3 du code de l'urbanisme et ce pour la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU.

FB 27

La présente délibération sera notifiée, conformément aux articles L151-1 et L151-2 du code de l'urbanisme :

- à Madame la Préfète,
- aux Présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
- aux Présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre de métiers et de l'artisanat et de la Chambre d'agriculture.
- à l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma,
- à l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat.

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune

En application de l'article R.113-1 du code de l'urbanisme, elle sera adressée pour information au centre national de la propriété forestière.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, le
Fait à Libourne
6 octobre 2020
Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État
Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du Libourmois



ATTESTATION DE PARUTION

Département : 33
Journal : LE RESISTANT
Parution : 21 octobre 2021
Référence n°REL010150

LIBOURNE, le 19 octobre 2021

Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification du plan local d'urbanisme de LIBOURNE

Par arrêté n°2021-734, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification du PLU de LIBOURNE.

A cet effet, **M. BETBEDER**, Ingénieur territorial en retraite, a été désigné par la présidente du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Libourne du **8 novembre 2021 jusqu'au 9 décembre 2021 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au siège de la Cali, (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie de Libourne (42 place Abel Surchamps 33500 Libourne) :

- Du Lundi au Vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Libourne :

- Lundi 8 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures
- Mardi 16 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures
- Mercredi 24 novembre 2021 de 14heures30 à 17 heures
- Mercredi 1er décembre 2021 de 14heures30 à 17 heures
- Jeudi 9 décembre 2021 de 14heures30 à 17 heures

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur les registres déposés au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lcali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lcali.fr

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de Monsieur Benjamin MAUFRONT au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

LE RESISTANT
BP 219 – 47 Rue Victor Hugo
33506 LIBOURNE CEDEX
Tél 05 57 55 49 49 – Fax 05.57.51.47.96
Siret 390 100 501 00050

47 rue Victor-Hugo - BP 219
33506 LIBOURNE CEDEX
05 57 55 49 49

ATTESTATION DE PARUTION

Département : 33
Journal : LE RESISTANT
Parution : 11 novembre 2021
Référence n°REL010151

LIBOURNE, le 19 octobre 2021

Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Relative à la modification du plan local d'urbanisme de LIBOURNE

Par arrêté n°2021-734, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification du PLU de LIBOURNE.

A cet effet, M. **BETBEDER**, Ingénieur territorial en retraite, a été désigné par la présidente du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie de Libourne du **8 novembre 2021 jusqu'au 9 décembre 2021 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au siège de la Cali, (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie de Libourne (42 place Abel Surchamps 33500 Libourne) :

- Du Lundi au Vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Libourne :

- Lundi 8 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures
- Mardi 16 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures
- Mercredi 24 novembre 2021 de 14heures30 à 17 heures
- Mercredi 1er décembre 2021 de 14heures30 à 17 heures
- Jeudi 9 décembre 2021 de 14heures30 à 17 heures

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur les registres déposés au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@lcali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lcali.fr

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de Monsieur Benjamin MAUFRONT au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

LE RESISTANT
BP 219 – 47 Rue Victor Hugo
33506 LIBOURNE CEDEX
Tél 05.57.55.49.49 – Fax 05.57.51.47.96
Siret 390 100 501 00050

110-30



Sud Ouest Immobilier

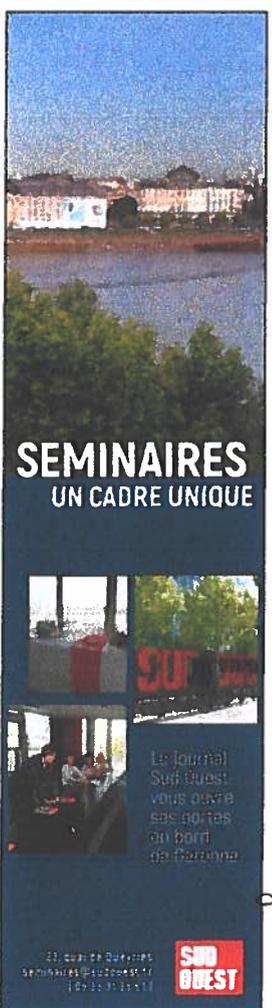
Les meilleures offres de location chaque mardi dans votre journal et sur

www.sudouest-immo.com

En partenariat avec



Plongez dans les archives de votre journal sur www.sudouest.fr/archives/



Commune de Saint-Hilaire-de-la-Noaille

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative à l'aliénation des chemins ruraux de L'Auvergne-Nord, de Déjean, de Courtieu en partie et de Faugeroux

Par arrêté municipal n° 2021-048 en date du 27 septembre 2021, le maire de la commune de Saint-Hilaire-de-la-Noaille a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant aliénation des chemins ruraux de L'Auvergne-Nord, de Déjean, de Courtieu en partie et de Faugeroux.

M. Thierry BARBOT, géomètre expert retraité, a été désigné commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Hilaire-de-la-Noaille du lundi 8 novembre 2021 au jeudi 25 novembre 2021, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : Lundi de 14 h à 18 h et jeudi de 8 h 30 à 12 h 30.

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la mairie de Saint-Hilaire-de-la-Noaille le jeudi 25 novembre 2021 de 9 h 30 à 12 h 30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête publique déposé en mairie ou par courriel à transmettre à l'attention de M. le commissaire enquêteur en mairie de Saint-Hilaire-de-la-Noaille 33190

Communauté d'agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Relative à la modification du plan local d'urbanisme de Libourne

Par arrêté n° 2021-734, le président de la Communauté d'agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification du PLU de Libourne.

À cet effet, M. BETBEDER, ingénieur territorial en retraite, a été désigné par la présidente du Tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Communauté d'agglomération et en mairie de Libourne du 8 novembre 2021 jusqu'au 9 décembre 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture :

Au siège de la Cali (42, rue Jules-Ferry 33500 Libourne) du lundi au vendredi : de 9 h à 12 heures et de 14 h à 16 heures.
À la mairie de Libourne (42 place Abel-Surchamps 33500 Libourne) du lundi au vendredi : de 9 h à 12 heures et de 14 h à 16 heures.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Libourne :

Lundi 8 novembre 2021 de 10 h à 12 heures.
Mardi 16 novembre 2021 de 10 h à 12 heures.
Mercredi 24 novembre 2021 de 14 h 30 à 17 heures.
Mercredi 1^{er} décembre 2021 de 14 h 30 à 17 heures.
Jeudi 9 décembre 2021 de 14 h 30 à 17 heures.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur les registres déposés au siège de la Communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la Communauté d'agglomération au 42, rue Jules-Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquete@cali.fr

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.licali.fr

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Benjamin MAUFRONT au service urbanisme de la Communauté d'agglomération du Libournais, tél. 05 33 03 00 10.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

BORDEAUX MÉTROPÔLE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Déclaration d'intérêt général du plan d'adaptation et de gestion du réseau des jalles du marais de la Presqu'île d'Ambès pour l'évacuation des eaux d'inondations fluviales pour 2022 à 2027

Une enquête publique sera ouverte sur la demande formulée par M. le Président de Bordeaux Métropole, Alain ANZIANI en vue d'obtenir l'autorisation de restaurer 17 jalles (jalles des Grandes du Guâ, du Canard, de Gerayme, des Tourelles (travaux réalisés), Arbteuemoigne, Dureteste Gragnodière, Lacoëne, Peychaud, Grillon, Estly du Moine, Mondion, Madran, Maqueline, Canteloup Fourat, Jacobin) du réseau hydraulique de la Presqu'île d'Ambès. Ces jalles sont situées sur les communes de Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Saint-Louis-de-Montferand et Saint-Vincent-de-Paul. Les informations relatives au projet peuvent être demandées au pétitionnaire.

Pendant l'enquête, qui se déroulera du 8 novembre au 17 décembre 2021 inclus, soit 35 jours, le dossier soumis à l'enquête comprenant :

Pièce n°1 : résumé non technique de la DIG ;
Pièce n°2 : plan d'adaptation et de gestion du réseau des jalles du marais de la Presqu'île d'Ambès pour l'évacuation des eaux d'inondations fluviales ;
Pièce n°3 : dossier réglementaire loi sur l'eau ;
Pièce n°4 : dossier CNPN ;
Pièce n°5 : avis du CNPN.

sera déposé dans les mairies d'Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Saint-Louis-de-Montferand et Saint-Vincent-de-Paul où le public pourra en prendre connaissance et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites avant la clôture de la consultation le 17 décembre 2021 à 16 h 30, soit :

- par courriel (avec demande d'accusé de réception) à l'attention expresse de M. le Commissaire-enquêteur, à l'adresse suivante : lyoubi@bordeaux-metropole.fr
- par voie postale, à l'attention de M. le Commissaire-enquêteur, à Bordeaux Métropole Direction du développement et de l'aménagement, Centre réseaux paysage, Florence Youbl, 1, rue Romain-Rolland, Bât A 33310 Lormont.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet de Bordeaux Métropole : www.participation.bordeaux-metropole.fr

Le commissaire-enquêteur M. Pierre THIERCEAULT, officier de l'armée de terre à la retraite sera présent dans les mairies, aux jours et aux heures suivantes :

Mairie de Saint-Vincent-de-Paul, Espace Gérard-Lesnier 33440 Saint-Vincent-de-Paul, le 8 novembre 2021 de 9 h à 12 h.
Mairie d'Ambès, place du 11-Novembre, 33810 Ambès, le 16 novembre 2021 de 14 h à 17 h et le 17 décembre 2021 de 14 h à 16 h 30.
Mairie d'Ambarès-et-Lagrave, 18, place de la Victoire, 33440 Ambarès-et-Lagrave, le 26 novembre 2021 de 9 h à 12 h.
Mairie de Saint-Louis-de-Montferand, 7, place de la Mairie, 33440 Saint-Louis-de-Montferand, le 2 décembre 2021 de 14 h à 17 h.

À la fin de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront consultables à Bordeaux Métropole auprès de la direction du Développement et de l'aménagement du pôle territorial Rive droite, dans les quatre mairies susmentionnées et sur le site internet de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr pendant une durée d'un an.

La préfecture de Gironde est compétente pour statuer sur l'autorisation sollicitée soit par un arrêté d'autorisation assortie de prescriptions à respecter, ou par un arrêté de refus.

Autres avis

BORDEAUX MÉTROPÔLE

OUVERTURE DE LA CONCERTATION RÉGLEMENTÉE
relative à l'aménagement du secteur quai Carriet
Commune de Lormont

Le public est informé que par la délibération n° 2021-438, en date du 23 septembre 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé d'ouvrir une concertation sur l'aménagement du secteur quai Carriet à Lormont. La concertation débutera le jeudi 21 octobre 2021.

L'intégralité des documents relatifs à cette concertation seront consultables aux jours et heures d'ouvertures au public :

- en mairie, à l'hôtel de ville, rue André-Dupin 33310 Lormont ;
- dans les locaux de Bordeaux Métropole, au Pôle territorial rive droite, situé 1, rue Romain-Rolland à Lormont, 33310 Lormont ;
- dans les locaux de Bordeaux Métropole, accueil de l'immeuble Laure-Gatet 39-41, cours du Maréchal-Juin, 33000 Bordeaux ;
- en accès continu sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole : <https://participation.bordeaux-metropole.fr>

Une balade urbaine, une réunion publique avec l'organisation d'ateliers thématiques et une enquête auprès de la population seront organisés durant le temps dédié à la concertation.

Le public sera en outre informé le plus tôt possible du versement d'éventuelles pièces complémentaires au dossier de concertation.

La date de clôture de cette concertation sera annoncée par arrêté du président de Bordeaux Métropole par voie de presse avant délibération du Conseil de Bordeaux Métropole visant à approuver le bilan. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Alain ANZIANI,
président de Bordeaux Métropole.

BELLA CIAO

Sur les traces
d'Angelo Ricco,
résistant du Périgord
et du Sud-Ouest.

17.90 €

EN VENTE CHEZ VOTRE MARCHAND DE JOURNAUX ET CHEZ VOTRE LIBRAIRE

Editions SUD OUEST www.editions-sudouest.com

208 pages, broché, 14,5 x 22,5 cm

43
31

Libourne, le

Pôle stratégie urbaine et rayonnement patrimonial

Direction Urbanisme - foncier

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné

Philippe BUISSON

Maire de LIBOURNE

Certifie que le public a été tenu informé de l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LIBOURNE qui s'est déroulée du 8 novembre au 9 décembre 2021 inclus.

L'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie de Libourne aux portes de l'hôtel de Ville et rue Jules Simon (selon les emplacements habituellement réservé à cet effet), avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.

Des mesures de publicité ont fait l'objet de :

- Deux insertions dans le journal, « SUD OUEST » le 21 Octobre et 11 novembre 2021
- Deux insertions dans le journal « LE RESISTANT » le 21 Octobre et 11 novembre 2021

Un registre a été mis à disposition du public pouvant recevoir les observations du 8 novembre au 9 décembre 2021 inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en l'Hôtel de Ville de LIBOURNE

Le 09 DEC. 2021

Philippe BUISSON




Maire de Libourne

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



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

1^{ère} 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^{er} juin 2021

1^{ère} Modification du PLU notifiée le

1^{ère} Modification du PLU soumise à Enquête Publique du au

1^{ère} Modification du PLU approuvée par D.C.C. du

1^{ère} Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

1. NOTICE EXPLICATIVE spécifique à la 1^{ère} modification du PLU de Libourne

Sommaire

1.	OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
A.	RAPPEL	7
B.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LIBOURNE	8
I.	<i>Changement de destination en zone A et secteur Ap</i>	8
II.	<i>Modification de l'article 2 et de l'article 9 de la zone A (agricole)</i>	10
III.	<i>Servitudes de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et 1AU</i>	12
IV.	<i>Modification de l'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N</i>	14
V.	<i>Modification de l'article 8 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N</i>	15
VI.	<i>Modification de l'article 12 du règlement des zones UB</i>	16
VII.	<i>Modification de l'article 9 du règlement de la zone UC</i>	18
VIII.	<i>Modification de l'article 11 du règlement de la zone UC</i>	19
IX.	<i>Modification de l'OAP de Monsabert</i>	20
X.	<i>Rectification d'une erreur de localisation d'un élément du patrimoine</i>	26
XI.	<i>Reclassement de la parcelle AX142</i>	27
XII.	<i>Reclassement des parcelles BC 182, 188, 189, 190, 191, 198 et 199</i>	28
XIII.	<i>Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique</i>	29
C.	CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	31
2.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	34
3.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE	36
4.	ANNEXES	38

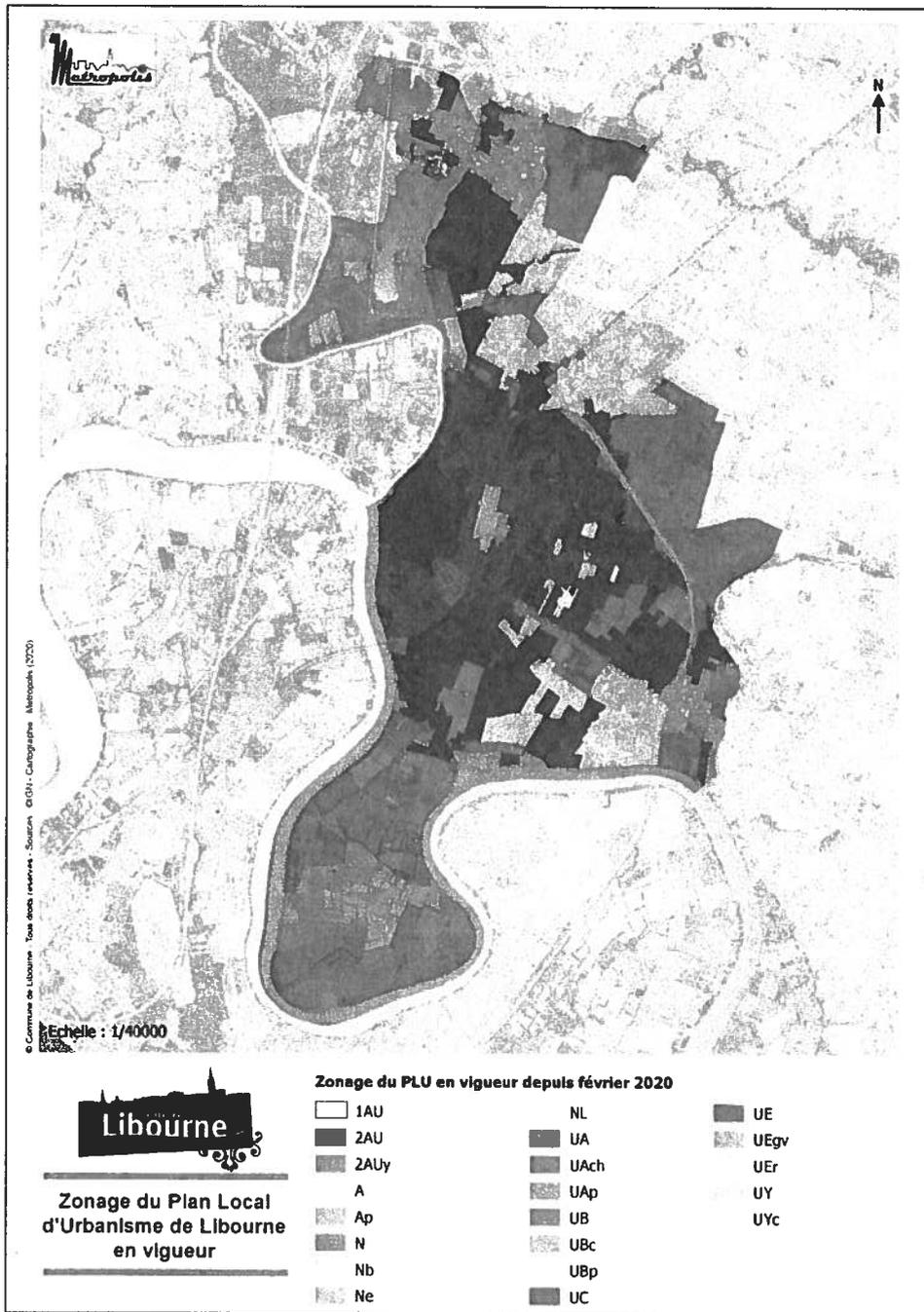
**1. OBJET DE LA PROCEDURE DE
LA MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

Handwritten mark

*5
HB 35*

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 modifié en février 2020.

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

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

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).

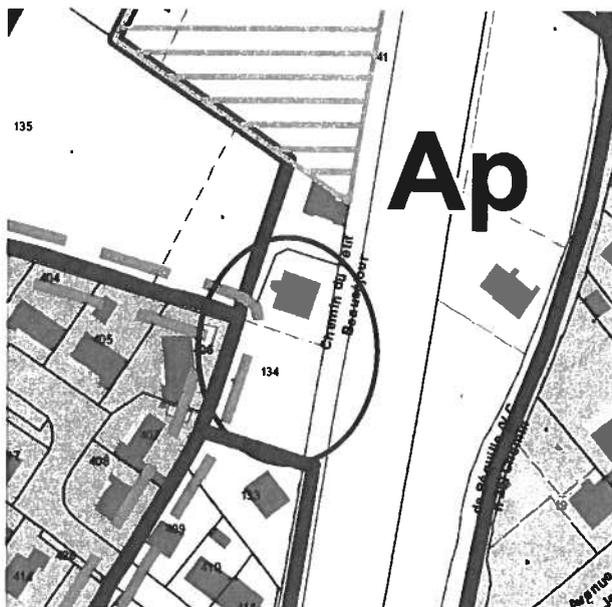
B. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LIBOURNE

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 de droit commun.

I. Changement de destination en zone A et secteur Ap

Suite à un courrier envoyé au service urbanisme de la Ville de Libourne, le propriétaire de la parcelle AH134 (Châtelet Petit Beauséjour) souhaite faire acter le changement de destination de la construction ancienne sur ces parcelles, actuellement à vocation d'habitation.

Le propriétaire souhaite mettre en location son bien immobilier, soit à vocation de logement comme actuellement, ou bien pour des bureaux. En effet, un des locataires envisagés est une association d'intérêt public qui souhaiterait y développer son siège social et ses bureaux.



La parcelle AH134 sont classées en zone agricole Ap dans le PLU approuvé. Le secteur Petit Beauséjour n'a pas vocation à évoluer car il se situe dans un espace à dominante agricole entre la voie ferrée et les parcelles viticoles. Toutefois, la parcelle se situe à proximité immédiate des zones UB et UC et à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (Secteur B : secteurs des faubourgs anciens).

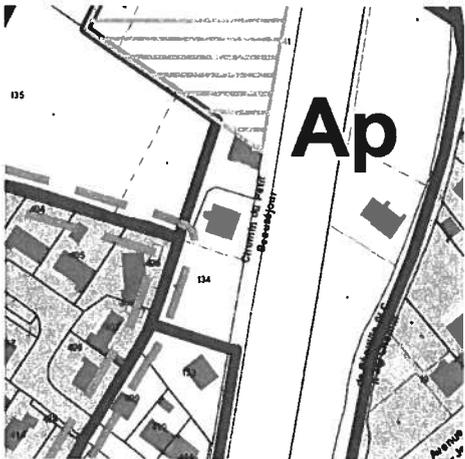
La présente modification est donc l'occasion d'identifier le bâtiment pour changer de destination vers la destination de Bureau ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics mais plus spécifiquement pour la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou privées et assimilés qui recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture ...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaire ...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Le projet d'installation d'un siège social dans le châtelet existant (bureau) est toutefois pertinent à proximité de ce secteur résidentiel de qualité et l'environnement qualitatif viticole.

Toutefois, les nouvelles destinations envisagées à usage de bureau et usage collectif/intérêt public limités aux services doivent être compatibles avec le caractère agricole de la zone en limite avec une zone résidentielle, ainsi qu'avec une desserte ne permettant pas un trafic important de véhicules.

Il s'agit donc de permettre le changement de destination du bâtiment isolé à vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de bureau (application des nouvelles dispositions de la LAAAF). De plus, la capacité d'accueil de ce secteur n'est pas augmentée.

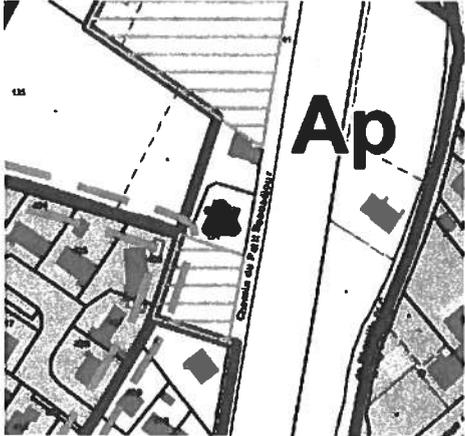
Enfin, dans le cadre de ce changement de destination, le parc de du châtelet Petit Beauséjour doit être préserver. Le parc est alors identifié au titre de l'article L.151-19. L'annexe du règlement est donc complétée par le parc sur la parcelle AH134.

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle AH134 chemin du Petit Beauséjour - classement en Ap dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation d'habitat.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir des bureaux d'une association ou un équipement d'intérêt collectif</p> <p>Le parc est préservé au titre de l'article L.151- 19</p>		

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

1. Article A2 du PLU approuvé est complété :

2.5 – Le changement de destination identifié sur le plan de zonage :

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle AH 134</p> <p>Classement en A dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation d'habitat.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir des bureaux d'une association.</p> <p>Le parc est préservé au titre de l'article L.151-19</p>		

II. Modification de l'article 2 et de l'article 9 de la zone A (agricole)

L'instruction d'une autorisation d'urbanisme en zone agricole pour l'extension d'une habitation a permis de soulever une problématique qui peut être récurrente dans les zones agricoles.

L'article A2.2 autorise l'extension d'une habitation existante à hauteur de 20 % de la surface de plancher existante. Cela signifie qu'un propriétaire ou un agriculteur qui loge dans son habitation sur site exploitation ne peut faire qu'une extension très limitée.

En effet, un propriétaire d'une habitation de 108m² de surface de plancher ne peut agrandir sa maison que de 22 m² : 108m² x 20% = 22m².

Le porteur de projet souhaitait réaliser une extension de 58 m². La règle actuelle n'autorise que 22m² dans ce cas précis mais cette surface est relativement faible pour permettre les regroupements familiaux.

La zone A n'est pas une zone de développement urbain. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime. L'habitation étant un autre type de destination, l'extension des habitations est autorisée par le code de l'urbanisme mais cette extension doit être limitée.

Afin de laisser une latitude un peu plus importante, en fonction de la taille de l'habitation existante en zone agricole, il est proposé une règle alternative :

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

- soit imposer aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU d'être limitées à hauteur de 20% d'emprise au sol supplémentaire,
- soit imposer 60 m² d'emprise au sol supplémentaire

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant

Une limitée est toutefois fixée : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol par unité foncière, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux. Enfin, la ville de Libourne encadre les mutations foncières par la mise en place du Permis de Diviser obligatoire pour les divisions de bâtiments existants.

1. Article A2 du PLU approuvé :

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - les bâtiments et installations nécessaires et liées à la production agricole et à sa diversification et dans la limite de la réglementation en vigueur.

2.2 - Les constructions existantes autres que celles à usage agricole, à date l'approbation du PLU, pourront faire l'objet de réhabilitation, d'extension, de surélévations, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, à la date d'approbation.

2. Article A2 du PLU modifié :

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - les bâtiments et installations nécessaires et liées à la production agricole et à sa diversification et dans la limite de la réglementation en vigueur.

~~2.2 - Les constructions existantes autres que celles à usage agricole, à date l'approbation du PLU, pourront faire l'objet de réhabilitation, d'extension, de surélévations, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, à la date d'approbation.~~

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- o 20% de d'emprise au sol supplémentaire ;
- o Ou 60m² de d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

3. Article A9 du PLU modifié :

Parallèlement, l'article 9 de la zone agricole est complété par le même texte afin d'encadrer l'emprise maximale de l'extension des constructions à usage d'habitation dans la zone agricole.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :



1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

Notice explicative

- o 20% de d'emprise au sol supplémentaire ;
- o Ou 60m² de d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

III. Servitudes de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et 1AU

Comme beaucoup d'autres villes moyennes, le centre-ville de Libourne connaît un phénomène de vacance de logements et de commerces, et comprend des poches de logements indignes et de pauvreté importants, qui ont été identifiés dans l'étude de revitalisation de la Bastide menée en 2017.

Cette étude a également mis en avant la faible proportion de logements sociaux publics dans la Bastide (environ 8% du parc de la Bastide) et un véritable enjeu de transformation d'un parc social de fait en un parc social pérenne, permettant de répondre par là même aux enjeux de la loi SRU déclinés dans le PLH. Le PLH fait ainsi état de la nécessité de produire dans la Bastide 21 logements sociaux conventionnés par an et 28 logements sociaux en production neuve par an.

Objectifs PLH 2018 - 2023

NB : Les objectifs de la sphère n'incluent pas les objectifs de la/des commune(s) pôle(s).

OBJECTIFS ANNUELS	Libourne	Sphère de Libourne	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	122	63	684
en production neuve	72	58	577
via la remise sur le marché de logements vacants	50	5	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	49	pas d'objectif	225
en production neuve	28	pas d'objectif	189
en conventionnement du parc privé	21	pas d'objectif	36
production minimale de PLAI (30%)	8	pas d'objectif	67
* dont logements locatifs sociaux le cas échéant			

OBJECTIFS 2018-2023	Libourne	Sphère de Libourne	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	732	378	4 104
en production neuve	432	348	3 462
via la remise sur le marché de logements vacants	300	30	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	294	pas d'objectif	1 350
en production neuve	168	pas d'objectif	1 134
en conventionnement du parc privé	126	pas d'objectif	216
production minimale de PLAI (30%)	50	pas d'objectif	340
* dont logements locatifs sociaux le cas échéant			

Les objectifs demandés dans les zones urbaines et à urbaniser permettront à la ville de Libourne d'atteindre les objectifs de production à la fois pour la production neuve et dans le parc privé par conventionnement.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville de Libourne a engagé une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » (délibération du 8 avril 2019) dont la réalisation a été confiée par voie de concession à la SEM inCité visant les objectifs suivants :



- animer et mettre en œuvre une OPAH RU sur 5 ans avec comme objectif de réhabiliter 100 logements locatifs et 50 logements de propriétaires occupants,
- restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population
- préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti.

Un travail d'identification d'îlots pour la production de logements sociaux publics, visant l'objectif d'une offre de qualité et diversifiée afin de répondre aux besoins de la population, a ainsi été engagé. Deux îlots ont d'ores et déjà fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (les îlots Grelot et Lyrot Gambetta) et qui doivent permettre de produire environ 48 logements sociaux publics.

Un dispositif d'aide OPAH RU visant la production de 150 logements conventionnés est également en cours de mise en place.

En rendant obligatoire la production de logement social dès lors qu'une opération de réhabilitation ou construction de logements neufs comporte (ou créée) au moins 4 logements dans les zones UA et UB et au moins 10 logements en zones UC et 1AU, la Servitude de Mixité Sociale (SMS) doit ainsi venir accompagner et renforcer les dispositions déjà mises en place pour atteindre les objectifs du PLH.

Afin de répondre aux objectifs du PLH de la CALI, et en complément des réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation à ces enjeux et objectifs de mixité sociale, la ville de Libourne souhaite :

- Favoriser la production de logements sociaux,
- Favoriser une plus grande mixité des logements pour un meilleur parcours résidentiel des habitants,
- Favoriser les formes urbaines spécifiques des centralités (densités, alignements sur emprise publique, mitoyenneté, hauteurs).

Pour cela, le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser doit être adapté pour intégrer une règle imposant la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation en application de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme.

Les zones Urbaines et à urbaniser bénéficient à Libourne d'un niveau élevé de services, commerces équipements, ... et se localisent à proximité d'un réseau de transport collectif important. Ainsi, dans ces zones, les opérations de logements peuvent assurer le développement d'une offre de logements permettant une mixité sociale. Les règles du PLU approuvé intègrent déjà de nombreuses règles qui favorisent la densité et de performance énergétique. La présente modification est l'occasion de mettre le PLU en compatibilité avec les objectifs attendus par le PLH, à savoir 49 logements sociaux par an.

1. Zone UA et UB

Ainsi dans les zones UA et UB, il est ajouté la règle suivante dans l'article 2 de ces deux zones :

Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, dont au moins un en usage locatif, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.



1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

2. Zone UC et zone 1AU

Ainsi dans les zones UC et 1AU, il est ajouté la règle suivante dans l'article 2 de ces deux zones :

Pour toute opération concourant à la création d'au moins 10 logements, 30% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation).

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

IV. **Modification de l'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N**

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

En chapeau de cet article, il est fait référence à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme. Cependant, dans les dispositions générales, il est indiqué que le PLU se substitue aux dispositions de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme (point 1.2.1).

La référence à l'article R111-5 en page 47 entraîne donc une confusion, car d'après l'article R111-1 du CU, l'article R111-5 ne peut pas être appliqué sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU. Donc normalement le règlement ne devrait pas y faire référence.

La présente modification du PLU est donc l'occasion de supprimer cette référence à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

Le chapeau des articles UA3, UB3, UC3, UE3, UY3, 1AU3, 1AUe3, 1AUy3, A3 et N3 est ainsi modifié :

Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

V. **Modification de l'article 8 du règlement des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N**

L'article 8 définit les prescriptions en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelles ou une même unité foncière.

Dans un contentieux, un avocat de la partie adverse a relevé une « incohérence » que l'on retrouve dans l'article 8 de chaque zone.

Dans toutes les zones du PLU, le règlement prévoit dans l'article 7, le cas de l'implantation des constructions en limite séparative

Exemple : « 7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit). »

L'article 8 ne comporte pas ce morceau de phrase « de 0m ou ». Le discours soutenu par l'avocat est le suivant : la ville de Libourne interdit le concept d'habitat en bande (deux maisons qui se touchent sur un même terrain) car le texte n'utilise pas la même tournure de phrase que l'article 7. Si la ville veut l'autoriser, il faut utiliser la même tournure de phrase qu'à l'article 7. Ce n'est donc pas une omission mais un choix d'interdire.

La volonté de la ville n'est pas d'interdire les constructions en bande ou accolées bien au contraire car en déclinaison de l'orientation du PADD, le PLU développe de projet urbain sur des emprise urbaine constante sans extension sur les espaces agricole et naturel. La densification permet d'attendre l'objectif de croissance urbaine dont la construction en bande dans les zones urbaines est un des leviers.

Afin de rectifier cette incohérence, la présente modification permet de compléter l'article 8 des zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUe, 1AUy, A et N par l'ajout du morceau de phrase « de 0m ou » pour autoriser les constructions en bande.

Article UA8 :

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article UB8 :

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article UC8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article UE8 :

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

Article UY8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou d'au moins = H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AU8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUe8 :

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUy8 :

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou d'au moins = H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article 2AU8 :

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Article A8 :

8.1 - La distance minimale « d », entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres et avec une distance maximum de 20 m.

Article N8 :

8.1 - La distance minimale « d », entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres et avec une distance maximum de 20 m.

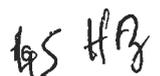
VI. Modification de l'article 12 du règlement des zones UB

1. En cas de changement de destination

L'instruction d'autorisation d'urbanisme dans les zones UB pour le changement de destination de constructions existantes a soulevé des problèmes de gestion du stationnement pour ces changements de destinations.

En zone UB, la configuration des parcelles et la densité du bâti ne permettent pas la réalisation des places de stationnement même si le changement de destination ne génère pas la création de surface de plancher supplémentaire.

C'est pour cette raison que l'article 12 du règlement de la zone UB est modifié. Il est ajouté que les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.



De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante.

Toutefois, cette nouvelle disposition peut être refusée et ne pas être appliquée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la configuration de l'espace public, de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UB12 du PLU approuvé :

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Article UB12 du PLU modifié :

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

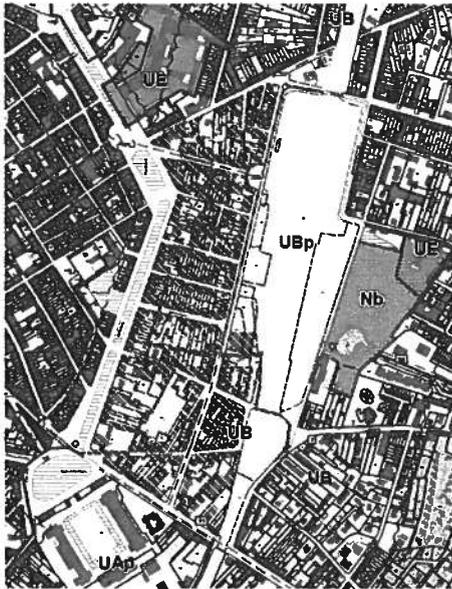
Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Inversement, en zone UC, la configuration des parcelles et la densité du bâti permettent la réalisation des places de stationnement.

2. Précision de la règle de stationnement dans le périmètre de modération

La première modification simplifiée du PLU de Libourne a permis d'établir un périmètre de modération du stationnement englobant :

- le secteur UBp (qui correspond au secteur de projet de la Gare-Epinette et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la gare et plus particulièrement l'arrière (ancienne halle de fret), quartier en mutation future situé dans le secteur Faubourg de l'AVAP),
- une partie de la zone urbaine UB, comprise entre l'allée Robert Boulin, la place Decazes, le cours Tourny, le rue Pistouley, le rue Chaperon Grangère, le boulevard Aristide Briand, La rue Lataste, la voie ferrée, l'impasse Besson, la rue Pline Parmentier, la rue Galliéni, jusqu'à l'avenue de Verdun, englobant la rue François Constant, la rue Robin.



Dans ce secteur de modération du stationnement, la règle de stationnement serait la même que celle qui est appliquée dans le règlement dans la bastide.

La traduction réglementaire de cette modification nécessite d'ajouter un alinéa supplémentaire dérogatoire dans la zone UB sur laquelle s'applique le périmètre de modération :

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de règle de stationnement pour les véhicules légers.

Cet alinéa a été placé à la fin de la liste des normes de stationnement par destination définie dans le point 12.1.

Afin de lever toutes les erreurs d'interprétations des porteurs de projet, la présente modification permet de placer l'alinéa dérogatoire sur lequel s'applique le périmètre de modération en chapeau de l'article 12 de la zone UB.

VII. **Modification de l'article 9 du règlement de la zone UC**

La première modification simplifiée du PLU de Libourne a permis de compléter les prescriptions de l'article 9 de la zone UC

En effet lors de l'élaboration du PLU, dans les zones UC de Libourne, les emprises au sol ont été volontairement limitées pour encadrer très fortement la division parcellaire et permettre à la municipalité de mener à bien sa politique de revitalisation de la bastide.

Cependant, il existe des constructions existantes sur les espaces en bandes B et C des zones UC. Si les emprises maximales des constructions de 30% en bande B et de 0% en bande C limitent fortement la capacité de division parcellaire pour la production de nouvelles constructions, elles limitent aussi fortement les extensions des constructions existantes.

La première modification simplifiée du PLU a intégré dans le règlement une prescription permettant l'adaptation des constructions existantes dans les bandes B et C. la règle de l'article 9 des zones UC a été complétée pour laisser une marge d'extension aux constructions existantes.

L'objectif de la présente modification de l'article 9 de la zone UC est double.

Dans un premier temps, il s'agit de compléter l'alinéa ajouté lors de la première modification simplifiée car il reste encore permissif. En effet, il ne limite pas suffisamment l'emprise au sol des extensions des constructions existantes.

La présente modification permet donc d'ajouter « et d'emprise au sol. » pour éviter le développement de constructions créant uniquement de l'emprise au sol (éviter les auvents, quart-port) dans les bande B et C.

La nouvelle règle permet d'encadrer l'extension d'une construction existante en bandes B et C pour une chambre supplémentaire, plus un avant ou un quart-port.

Le présent alinéa est ainsi complété :

Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m² et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire et d'emprise au sol.

Dans un second temps, de numéroter l'alinéa qui vient d'être complété :

9.4.3 - Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m² et d'un seul tenant,

peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire et d'emprise au sol.

9.4.4 9.4.3 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m² 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 :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de l'unité foncière.

VIII. Modification de l'article 11 du règlement de la zone UC

L'article 11 définit les prescriptions réglementaires en matière d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dans la zone UC, l'article 11 traite de l'aspect des clôtures.

Afin de donner une unité et une plus grande qualité à la clôture sur voie et aux portails, la ville de Libourne souhaite interdire l'usage du PVC pour les clôtures et les portails.

Le point 11.2.8.1 concernant les clôtures est ainsi complété :

11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50m et 2,00m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.*
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.*
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.*

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

1/- la clôture plantée de type haie taillée,

2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,

3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,

4/- La clôture maçonnée :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.*
- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.*
- Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces*
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.*

5/- La clôture à mur bahut :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.*
- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.*
- Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces*
- les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.*
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.*
- La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.*
- Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).*

L'usage du PVC est interdit pour les clôtures et pour les portails.

IX. Modification de l'OAP de Monsabert

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 « Monsabert ».

Le secteur est extérieur aux faubourgs mais à l'intérieur à la rocade. Il est situé en secteur urbain mixte à dominante d'habitats pavillonnaires et d'équipements.

Le site de Monsabert s'inscrit entre la rue du général Monsabert et la route de Saint-Emilion, et au sud à l'angle du chemin de la Lamberte.

Il est mitoyen du service départemental d'incendie et de secours, à proximité du stade Robert Boulin, de la mosquée, de l'hôpital et du secteur à développement urbain futur de la Lamberte.

Il est composé de deux parcelles. La partie habitée, correspondant à deux maisons individuelles tournées et accessibles depuis la route de Saint-Emilion, en est exclue. La partie non bâtie au nord, correspondant à une friche agricole, est incluse dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Il est bordé d'un ruisseau, vestige du ruisseau du Vert. Est également présente une végétation typique de zone humide, dont la destruction impliquerait le besoin de compenser. En effet, lors de l'élaboration du PLU, une investigation sur site menée par un bureau d'étude écologue avait indiqué la présence d'une zone humide.

Quelques arbres de jardins anciens (tilleuls, chênes, conifères) sont présents le long de la route de Saint-Emilion, à l'extérieur du périmètre du site et en accompagnement des habitations.

Au nord du site, se situe un terrain communal où deux lots pour la construction de cabinets médicaux ont été vendus. Il reste un lot communal le long du fossé du ruisseau qui servira de zone d'expansion des eaux de pluie, conformément aux reculs imposés par le schéma de cohérence territoriale.

Il existe une petite voie communale en simple sens traversant ce terrain reliant le petit chemin de la Bordette.

L'orientation d'aménagement, à l'époque, devait organiser la connexion inachevée de deux tissus urbains pavillonnaires tout en reliant transversalement deux voies rayonnantes (rue du Général Monsabert et route de St Emilion).

2. Complément d'investigation concernant la zone humide

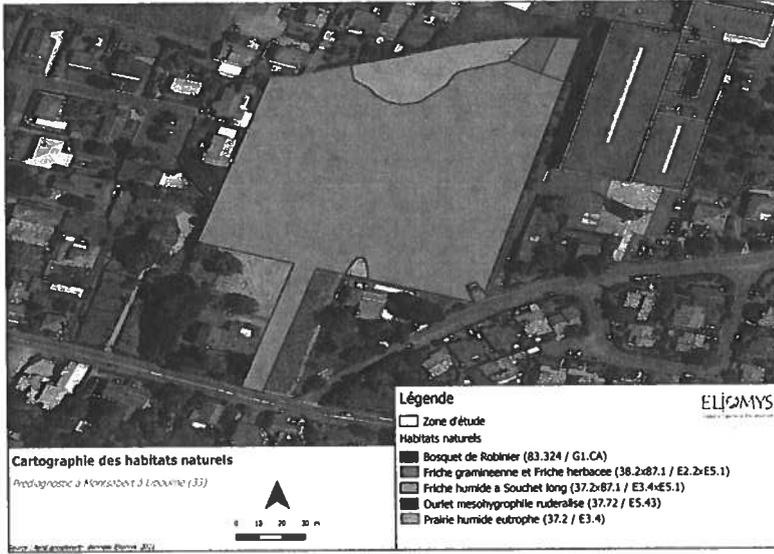
Lors de l'élaboration du PLU de Libourne, des investigations de terrain avaient été menées par un bureau d'études (BIOTOPE) afin de mettre en lumière la présence d'éventuels enjeux écologiques *in situ*. Ces prospections de terrain avaient révélé la présence d'un habitat naturel caractéristique des zones humides. Il s'agit d'une friche humide à Souchet long (Code Corine biotopes : 37.2x87.1). Cet habitat est localisé au nord du secteur d'étude en bordure d'un fossé.

Ces investigations de terrain ont eu lieu en 2015. Dans le cadre de cette procédure de modification, un nouveau passage sur site a été réalisé en mars 2021 (bureau d'études ELIOMYS). Des sondages pédologiques ont été menés, de façon complémentaire, sur les trois habitats *pro parte* mis en évidence sur le site : Bosquet de Robinier, Friche graminéenne et Friche herbacée et Ourlet mésohygrophile rudéralisé.

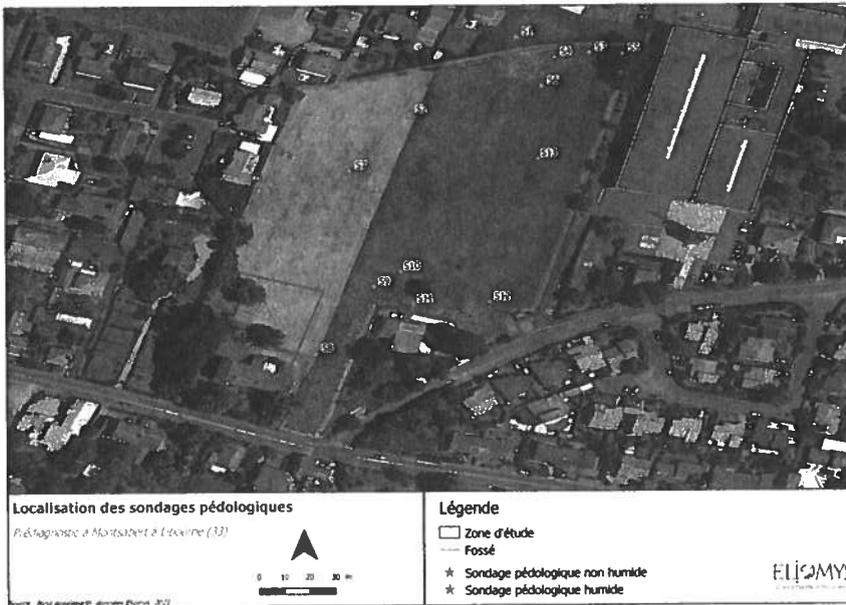
Au total, 13 sondages pédologiques ont été effectués (cf. Carte suivante). Ces sondages ont été placés au niveau des points topographiques les plus bas, à proximité des zones humides identifiées sur le critère habitats. Sur ces 13 sondages, 1 sondage a pu être classé comme caractéristique de sols des zones humide au titre de l'arrêté du 01 octobre 2009. **Aucune zone humide supplémentaire n'a été identifiée sur le critère pédologique (le sondage humide se trouve au sein d'un habitat caractéristique des zones humides).**

49

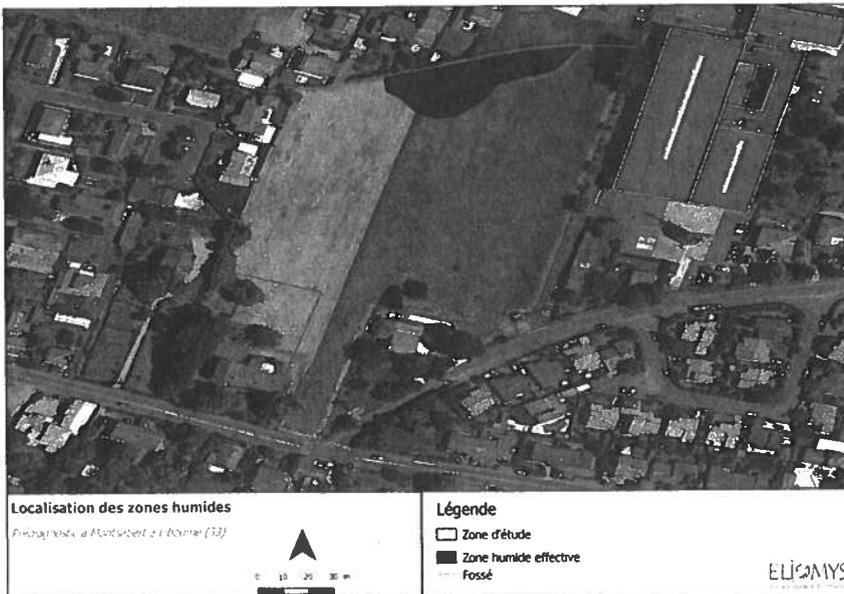
1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne



Habitats recensés sur site



Sondages pédologiques



Zone humide effective

M. ...

50

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

3. Evolutions apportées à l'OAP de Monsabert

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 Monsabert. Des orientations sont également complétées afin d'intégrer davantage l'environnement.

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.

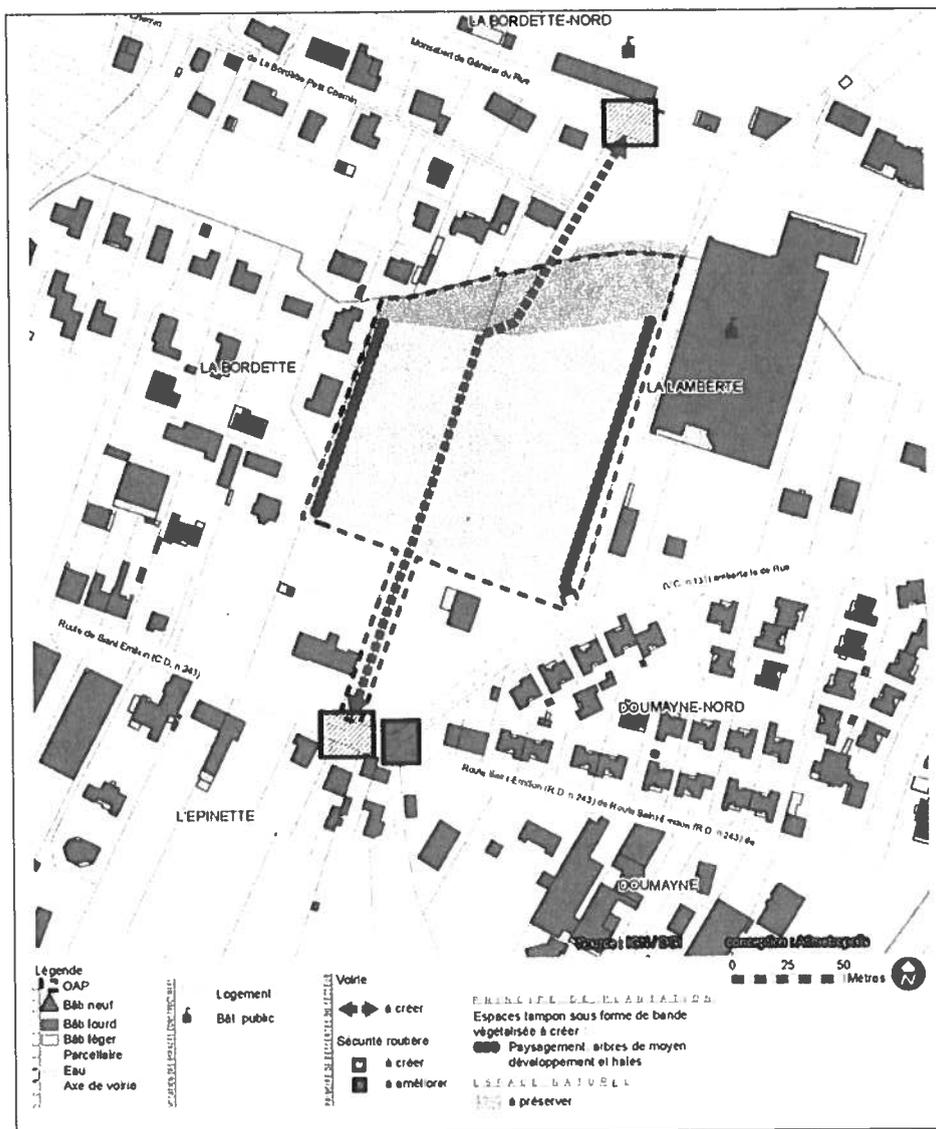
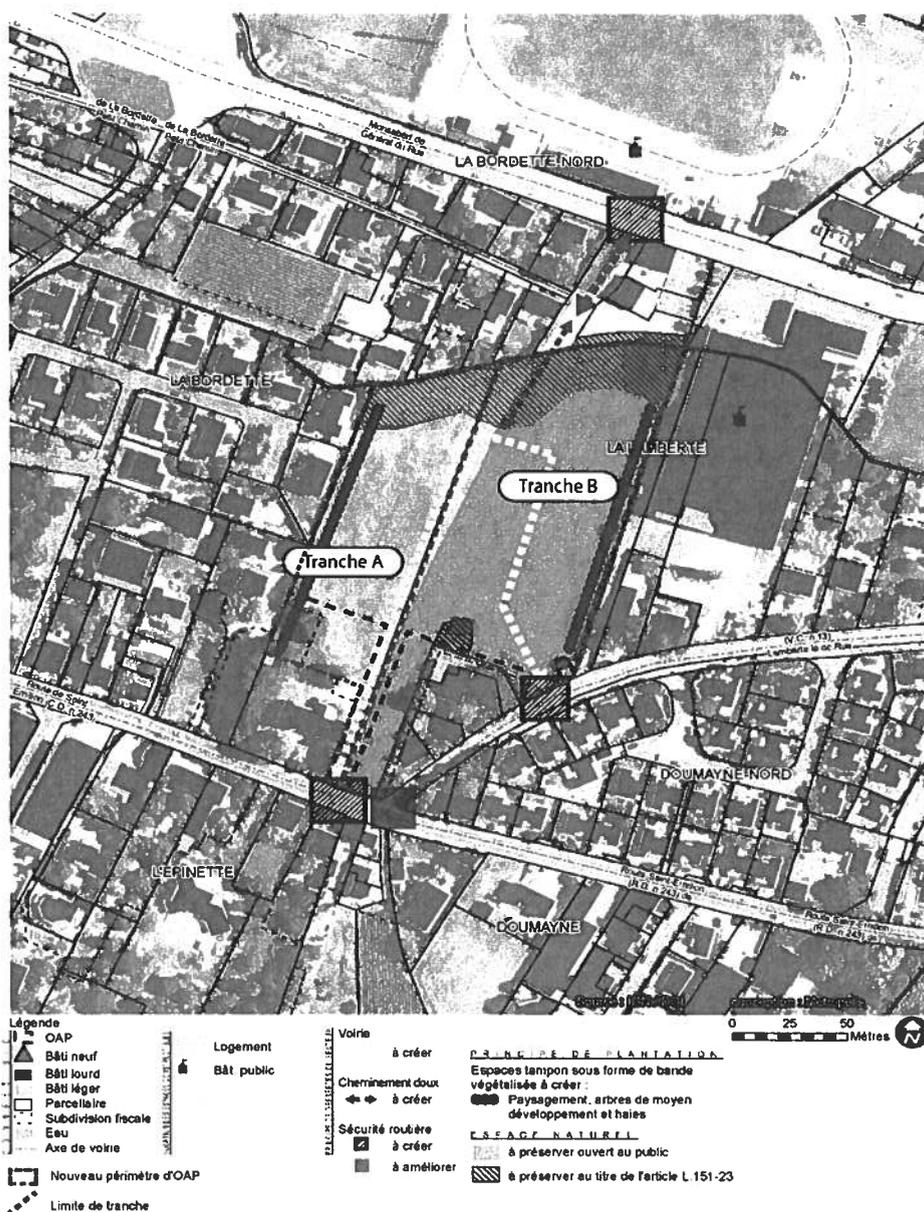


Schéma après modification

Le schéma ci-après illustre le parti d'aménager proposé dans le cadre de cette procédure de modification du PLU de Libourne.

HB 51



b. Les principes d'aménagement

Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global de ce secteur couvert par une OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable. Un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.

Cependant, les OAP peuvent définir des tranches ou un phasage de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps :

- Les tranches peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance,
- Les phases doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.

HB 52

En lieu et place des deux phases, l'urbanisation peut se réaliser en 2 tranches car correspondant aux deux parcelles foncières. Chaque propriétaire pourra mener son opération concomitamment.

De plus, les principes d'aménagement sont ainsi complétés :

Création d'une voie nouvelle traversante de desserte interne aux 2 tranches :

- permettant de relier la rue Monsabert à la rue de la Lamberte et la route de Saint-Emilion par le biais notamment d'une connexion piétons-cyclistes, assurant aussi la desserte pompier.
- et permettant l'urbanisation de part et d'autre des terrains.

Cette voie nouvelle sera une voie mixte routière et douce avec un partage de l'espace 60% routier, 40% doux et apaisée (zone 30). Elle a vocation à rejoindre le domaine public et doit donc répondre à l'ensemble des règles. Elle aura une largeur d'emprise minimum de 8,5m pour un double sens, voirie principale reliant la rue du Général Monsabert à l'avenue de l'Épinette et 6m pour un sens unique, dans le cas de création de voirie pour une desserte interne.

Elle sera accompagnée d'un traitement paysager qualitatif. Son traitement doit permettre la limitation du transit et garantir la qualité résidentielle. Elle intégrera du stationnement public.

Elle devra prendre en compte l'aménagement du passage sur le ruisseau du Vert (cheminement doux vers le nord et l'avenue Monsabert) ainsi que le passage du fossé le long de la route de La Lamberte. La création du cheminement doux doit être conçue de façon à éviter tout impact sur la zone humide identifiée et le ruisseau du Vert. Le passage du fossé le long de la route de La Lamberte doit veiller à ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux et à la libre circulation des espèces pouvant utiliser ce fossé.

La jonction avec la rue du Général Monsabert sera réalisée via la voie communale située au nord.

Le débouché de cette voie sur la route de Saint-Emilion sera accompagné de l'aménagement d'un équipement routier sécuritaire.

c. Les prescriptions urbaines

Les prescriptions urbaines suivantes sont supprimées :

~~La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération d'ensemble est de 5 000 m².~~

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

- ~~— Règlement 1AU complété des prescriptions décrites ci-dessus.~~

~~Pour les opérations d'ensemble au-delà de 7000m², il faudra prévoir 2 connexions une vers la route de Saint-Emilion et une vers la rue Monsabert~~

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

Elles sont remplacées par les prescriptions ci-après :

Le nombre minimum de logements à produire est adapté et prescrit par tranche afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.

Secteur 1AU Monsabert	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5088 m ² (6218 m ² avec la partie naturelle)	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11770 m ² (13415 m ² avec la partie naturelle)
Nombre de logements minimum : 15 (densité de 30 logements/ha dans le périmètre aggloméré)	Nombre de logements minimum : 35 (densité de 30 logements/ha dans le périmètre aggloméré)
LLS : 30% minimum	LLS : 70% minimum

d. Les principes paysagers

L'OAP actuelle est complétée de la manière suivante :

- Création d'une lisière plantée à l'est et à l'ouest du site, véritable bande tampon arbustive entre les constructions existantes (bâtiment du service départemental d'incendie et de secours, tissu pavillonnaire) et les futures constructions : bande végétalisée, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. Une attention particulière est requise quant au choix des espèces utilisées afin de limiter la concentration de celles présentant un fort potentiel allergisant, et d'éviter les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant. (cf. liste des plantes recommandées en annexe du règlement et/ou le guide établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine »).
- L'installation de nichoirs dans les haies plantées est attendue afin de permettre l'accueil de la biodiversité locale (avifaune, chiroptères...).
- Traitement paysager qualitatif de la voie nouvelle, ainsi que des espaces libres de construction sur les emprises publiques.
- Préservation stricte de la zone humide identifiée sur le site, et comprise dans « l'espace naturel à préserver » sur le schéma d'aménagement. Cet espace à préserver fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- L'espace naturel à préserver devra faire l'objet d'une gestion adaptée (fauche tardive, désherbage chimique prohibé...).

e. Les conditions d'équipement

Les conditions d'équipements sont complétées par les propositions suivantes :

Les opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.

Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site...

Les projets de constructions et les opérations devront nécessairement intégrer une réflexion concernant la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant amont intercepté.

Inversement, il est impératif d'intégrer dans les opérations la nécessité de protéger les zones construites en avant ou contrebas des ruissellements en provenance des zones urbaines ou à urbaniser qui seront aménagés, afin de ne pas augmenter le risque pour les habitations situées sur les fonds inférieurs.

Les projets de constructions devront intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré aux constructions, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Les opérations devront prévoir un dispositif (local abrité à ciel ouvert ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

4. Préconisations émises pour la phase de travaux

Afin de réduire les incidences durant la phase de travaux, des préconisations sont également émises dans le cadre de cette procédure :

1. Adaptation des périodes de travaux : éviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassement entre mars et octobre

#B 54

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

2. Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits antipollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
3. Mise en défens des secteurs sensibles en dehors de l'emprise chantier (zone humide, ruisseau du Vert... et qui correspondent notamment aux espaces préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
4. Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux naturels présents sur le site de Monsabert (support d'information, cartographie des milieux sensibles du site, réunion de préparation au chantier...)

5. Conséquences sur le règlement et le zonage.

Le zonage de ce secteur 1AU évolue afin d'intégrer les effets du classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La modification de cette OAP ne modifie pas le règlement de la zone 1AU. L'annexe du règlement « patrimoine bâti et naturel » est complétée.

X. Rectification d'une erreur de localisation d'un élément du patrimoine

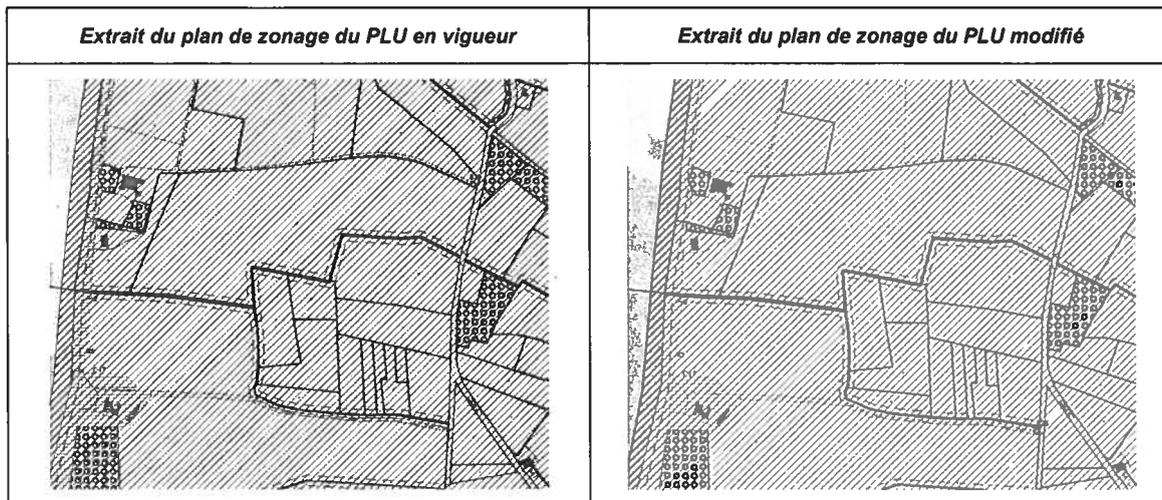
Dans l'annexe du règlement concernant le patrimoine bâti, il a été constaté une erreur de nomenclature.

Effet, le patrimoine répertorié B28 est le portail du château Gontier et non du château Meynard comme stipulé dans cette annexe.

Il est donc proposé dans cette procédure de modification d'effectuer la rectification du nom du château dans les annexes du règlement.

B28	<p>Portail du château Meynard Gontier</p> <p><u>Prescriptions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité et architecturale d'origine à conforter, - Les éléments représentatifs de l'usage d'origine de la construction concernée (piliers, grilles, muret, ...) par la protection doivent être préservés et mis en valeur. - En cas de dépose du portail, reconstituer l'ensemble et le positionner de manière à ce qu'il permette une composition urbaine et paysagère cohérente. <p>Sectorisation : AVAP</p>	<p>AV 90</p> <p>Rue du Port du Roy</p>	
-----	---	--	--

De plus la localisation de ce portail du Château Gontier est erronée. Il est proposé de rectifier la localisation de ce portail répertorié B28.



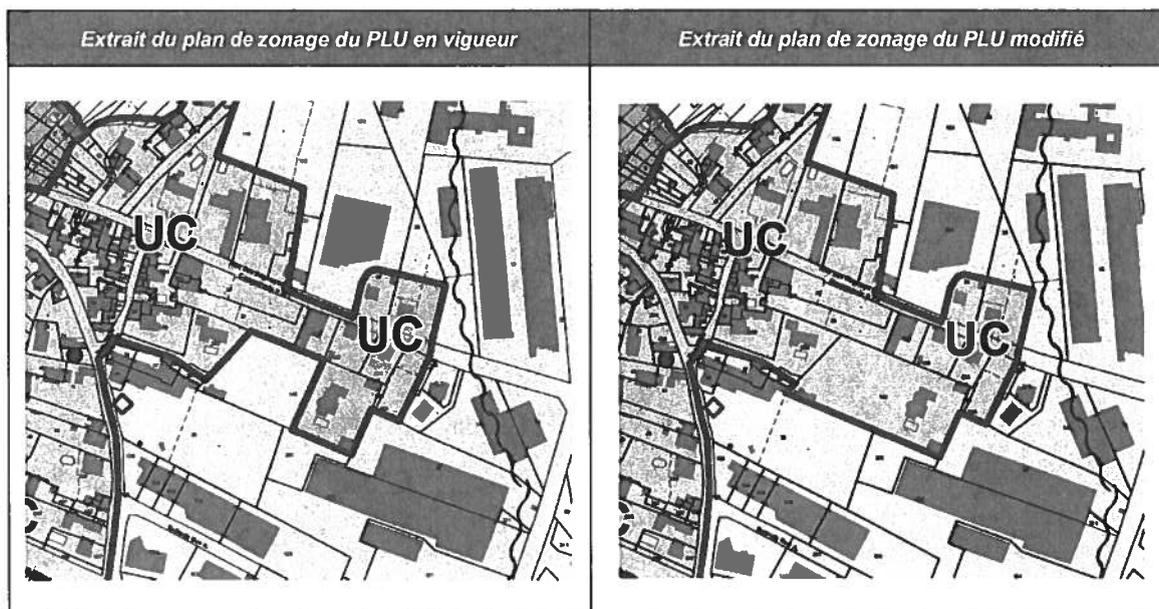
XI. Reclassement de la parcelle AX142

Dans un courrier du 30/12/2020, suite à une rencontre avec le service urbanisme de la Ville de Libourne et une visite sur le terrain, le propriétaire de la parcelle AX142 (rue des Dagueys) souhaite faire acter le changement de classement d'une partie de la parcelle de la zone UY à la zone UC. Seule la partie sur laquelle est implantée la maison d'habitation est classée en zone UC. Le reste de la parcelle (jardin) est classé en zone UY.

En effet, le propriétaire n'a pas remarqué le changement de classement, lors de l'élaboration du PLU. Il souhaite faire construire une maison pour ses enfants sur la partie qui est classée en zone UY, raison pour laquelle il demande le reclassement de la zone UY en zone UC.

La parcelle AX142 est desservie par une voie depuis la rue des Dagueys. Elle est également accessible depuis la rue de la Barbanne.

Aussi, la présente modification est l'occasion d'adapter le zonage de cette parcelle AX142 afin de l'inclure l'ensemble de la parcelle en zone UC ce qui permettrait la réalisation du projet du propriétaire de la parcelle AX142.

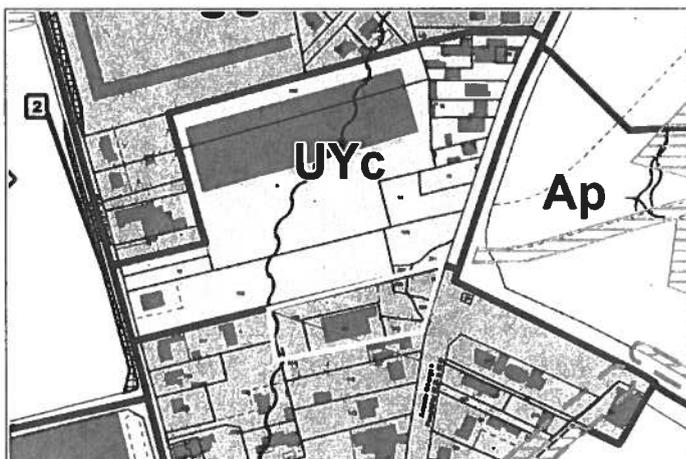


En conséquence, les surfaces allouées aux différentes zones évoluent également, comme le montre le tableau suivant.

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	378,65	18,35%	378,98	18,37%
UY	79,38	3,85%	79,06	3,83%

XII. **Reclassement des parcelles BC 182, 188, 189, 190, 191, 198 et 199**

Un projet de développement économique sur un bâtiment existant sur les parcelles BC182 et BC188 en zone UC est en cours de d'étude. Il s'agit de transformer le bâtiment à vocation artisanal et commerciale, en commerce de restauration rapide. Ces deux parcelles sont accessibles directement depuis le rond-point sur l'avenue Georges Pompidou.



Localisation du site

Cependant, le règlement de la zone ne permet pas le développement de ce projet sur ces deux parcelles.

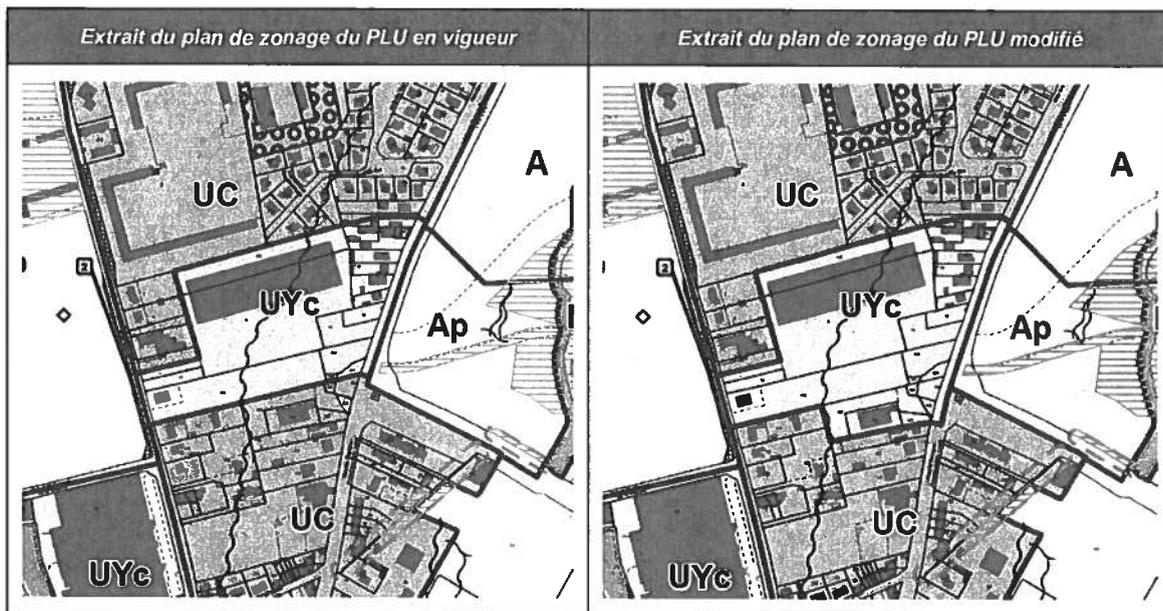
Les deux parcelles BC182 et BC188 jouxtent la zone UYc à vocation économique et commerciale sur laquelle les magasins GIFI, Decathlon, GEMO, ... sont implantés.

L'application du règlement de la zone UYc permettrait l'implantation et le développement du projet économique plus favorablement sur les parcelles BC182 et BC188.

Aussi, la présente modification est l'occasion d'adapter le zonage de ces deux parcelles BC182 et BC188, afin de l'inclure l'ensemble de la parcelle en zone UYc ce qui permettrait la réalisation du projet de restaurant rapide.

[Signature]

[Signature] 57



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

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	378,65	18,35%	378,17	18,33%
UYc	30,76	1,49%	31,24	1,51%

XIII. Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique

Depuis l'approbation du PLU de Libourne en 2016, 3 arrêtés (en annexes du présent dossier de modification) pour mettre à jour des servitudes d'utilité publique ont été pris par la CALI :

- Arrêté n°2017-296, vu les arrêtés préfectoraux des 7 juillet 2017 portant modification des périmètres de protection des monuments historiques de la « Caserne Lamarque » et du « Château du Piney », protégés au titre des Monuments Historiques sur le territoire de la commune de Libourne ;
- Arrêté n°2018-15, vu les arrêtés préfectoraux du 21 octobre 2014 portant inscription du monument aux morts de la guerre 14-18 au titre des Monuments Historiques sur le territoire de la commune de Libourne, toutefois, lors de la révision du Pos en PLU, cette servitude avait été inscrite dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- Arrêté n°2019-104, vu les arrêtés préfectoraux du 27 décembre 2018 portant déclaration d'utilité publique et autorisation sur le prélèvement et la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine de trois forages « rue des Bordes », « Ballastière » et « Gueyrosse4 » sur la commune de Libourne.

La liste des servitudes d'utilité publique joint à la présente modification est donc ainsi complétée (compléments en bleu) :

 58

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel instituant la servitude	Services responsables de la servitude
AC1 (suite)	Servitude de protection des monuments historiques Château de Sales à Libourne en totalité, façades et toitures des communs de l'avant cour, allée d'accès, pièces d'eau et jardins en partie à Libourne et autre partie à La Lande de Pomerol. Eglise Saint Jean de Libourne Chapelle Saint Nicolas et vestiges de l'ancien prieuré attenant, à Génissac Autel majeur de l'Eglise Saint Jean Monument aux Morts de la guerre 1914-1918 (inscrit en totalité) Modification des périmètres de protection des monuments historiques de la Caserne Lamarque et du Château du Pintey	Loi du 31/12/1913 M.H. Inscrit le 19 décembre 1996 M.H. Inscrit le 9 mai 1997 M.H. Inscrit le 3 mai 2001 M.H. Inscrit le 31 juillet 2015 M.H. Inscrit le 21 octobre 2014 Arrêté préfectoral du 7 juillet 2016	UDAP Architecte des Bâtiments de France 54 rue Magendie CS 41006 33081 BORDEAUX Cedex D.R.A.C. 54 rue Magendie CS 41006 33081 BORDEAUX Cedex

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel instituant la servitude	Services responsable de la servitude
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables et minérales Forage « Rue des Bordes » avec périmètres de protection immédiate, rapprochée et rapprochée disjoint – parcelle n°194- section BN Forage « Ballastière » avec périmètres de protection immédiate et éloignée – parcelle n°79- section AD Forage « Gueyrosse 4 » avec périmètre de protection immédiate – parcelle n°248- section AP	Art. L.20 du Code de la Santé Publique Arrêté préfectoral du 27 décembre 2018 Arrêté préfectoral du 27 décembre 2018 Arrêté préfectoral du 27 décembre 2018	Délégation Territoriale de la Gironde Agence Régionale de Santé Aquitaine Pôle Santé Environnementale 103 bis rue de Belleville – 33062 BORDEAUX Cedex DDTM de la Gironde Service Eau Nature BORDEAUX Cedex

Ainsi le plan de servitudes d'utilité publique est modifié et complété par de nouveaux périmètres.

Handwritten signature and number 59

C. 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%	8,59	0,42%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UB Grelot	0,42	0,02%	0,42	0,02%
UC	378,65	18,35%	378,50	18,34%
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	79,38	3,85%	79,06	3,83%
UYc	30,76	1,49%	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	445,42	21,58%	445,42	21,58%
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	20,07	0,97%	20,07	0,97%
1AU	5,67	0,27%	5,67	0,27%
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%



 60

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

Bilan des évolutions apportées sur les éléments identifiés :

- *en qualité d'Espace Boisé Classé* : pas d'évolution ;
- *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* : évolution du fait de l'augmentation des surfaces des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
 - **augmentation de 1017 m²**, soit un total de 102,55 hectares protégés au titre de l'article L.151-19 CU dans le PLU modifié.
- *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 3 082 m²** protégés au titre de l'article L.151-23 CU du PLU modifié.



HB 61

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Handwritten signature

Handwritten initials 62

1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de Libourne

La présente notice est spécifique à la première modification 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.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Communauté d'Agglomération du Libournais, elle constitue la première procédure de modification de droit commun du PLU.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification :

- 1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduit pas 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° N'ouvre pas 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.

63

**3. AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ET ENQUETE
PUBLIQUE**

M. L...

63 64

033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

SLO

4. ANNEXES

M. ...

65



Centre Régional de la Propriété Forestière
NOUVELLE-AQUITAINE

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

Bordeaux, le 29 juillet 2021

N/RÉF : LP/I.OD/RL 07/2021
OBJET : MODIFICATION PLU
LIBOURNE

001060

M. MAUFRONT Benjamin
RESPONSABLE DU SERVICE AUTORISATION DU DROIT DES
SOLS ET DE LA PLANIFICATION URBAINE
33 Avenue de la Gare
33870 VAYRES

Monsieur,

Suite à votre mail du 13 juillet 2021, concernant le projet de modification du PLU de la commune de Libourne, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, ce projet n'impacte pas directement les espaces forestiers.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,

Roland de LARY





**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 31/03/2022 103/33
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le 
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

**Direction régionale des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de la Gironde**

Affaire suivie par :
Cécile GAYDON
UDAP de la Gironde
Tél : 05 56 00 87 10
Mél : udap.gironde@culture.gouv.fr

BORDEAUX, le 7 septembre 2021

Monsieur le Président,

La commune de LIBOURNE a engagé la modification n°1 de son PLU afin :

- de rendre opérationnelle à court terme l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Monsabert, dans le respect des objectifs de la politique de l'habitat,
- de faire évoluer 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.

Suite à la transmission du dossier aux personnes publiques associées en date du 13 juillet 2021, conformément aux articles L132-7, L132-12 et L132-13 du Code de l'urbanisme, je vous informe que ce projet appelle un avis favorable de ma part.

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

L'architecte des Bâtiments de France

Mathilde HARMAND



Monsieur le Président / Philippe BUISSON
Communauté d'agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry – CS 62026
33503 LIBOURNE Cedex

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**
réunion du 1^{er} septembre 2021
Commune de LIBOURNE
Modification n° 1 du plan local d'urbanisme
**Avis simple au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme
(réglement des zones A et N)**

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 1^{er} septembre 2021 à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant madame la préfète de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur COUSSO Frédéric, maire de Croignon, représentant l'association des maires de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de la Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme (pouvoir transmis à M. COUSSO),
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Monsieur MUSSEAU Luc, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde (pouvoir transmis à M. MONDON),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Monsieur PEINTRE Jean-Claude, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la ligue de protection des oiseaux Aquitaine,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte,

Assistaient également à la réunion :

- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte,
- Monsieur COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF

Nombre de votants (5 pouvoirs compris) : 13 (si vote de l'INAO), 12 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint.

PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté d'agglomération du Libournais pour émettre un avis sur la modification du PLU de la commune de Libourne prescrite par délibération du 30/09/2020.

La procédure porte notamment sur l'identification d'un bâtiment pour permettre son changement de destination, actuellement à vocation d'habitation. Il est souhaité la mise en location de ce bien immobilier, soit à vocation de logement comme actuellement, ou bien pour des bureaux. En effet, un des locataires envisagés est une association d'intérêt public qui souhaiterait y développer son siège social et ses bureaux.

La parcelle AH134 est classée en zone agricole Ap dans le PLU approuvé. Le secteur Petit Beauséjour n'a pas vocation à évoluer, car il se situe dans un espace à dominante agricole entre la voie ferrée et les parcelles viticoles. Toutefois, la parcelle se situe à proximité immédiate des zones UB et UC et à l'intérieur du périmètre de l'AVAP (Secteur B : secteurs des faubourgs anciens). La présente modification est donc l'occasion d'identifier le bâtiment pour changer de destination vers la destination de bureau ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics mais plus spécifiquement pour la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public.

La procédure concerne aussi le règlement sur les possibilités d'extensions aux habitations en zone agricole. Les articles 2 et 9 du règlement de la zone A sont ainsi modifiés pour permettre la règle suivante :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de
– 20 % d'emprise au sol supplémentaire ;
– ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser 300 m² d'emprise au sol. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Par ailleurs, la présente modification est l'occasion de supprimer la référence à l'article R111-5 du code de l'urbanisme. Elle permet aussi de compléter l'article 8 par l'ajout du morceau de phrase « de 0 m ou » pour autoriser les constructions en bande.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF indique que son avis réglementaire n'est pas requis, au stade d'une procédure d'évolution d'un document de planification, sur l'identification de bâtiments pouvant changer de destination. Il le sera en revanche au stade de l'acte d'urbanisme qui nécessitera ce changement de destination pour lequel la commission se prononcera par un avis conforme au titre du L151-11 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la commission n'émet aucune observation sur la modification du règlement de la zone A en ce qui concerne l'encadrement des extensions des constructions existantes à usage d'habitation. Elle note cependant que le règlement (tant actuel que modifié) de la zone A ne prévoit pas de possibilité d'annexes à ces mêmes bâtiments d'habitation existants. Celles-ci sont de fait interdites bien qu'évoquées à certains articles relatifs à des règles d'implantation. Les annexes sont en revanche admises en zone N.

Hormis ces points, la CDPENAF n'émet aucune observation sur la procédure engagée.

RÉSULTATS DU VOTE

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

N/Réf. : ddtm/sar-RR/CG-uahg/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@girondede.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.

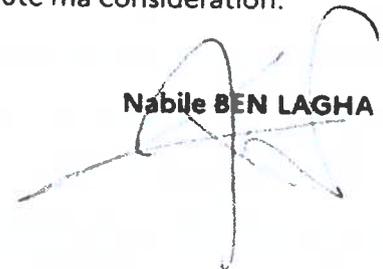
Les évolutions apportées à l'OAP Monsabert ont pour objectif de prendre en compte les enjeux environnementaux repérés sur le secteur. La conservation d'un cheminement traversant la zone humide est de nature à impacter cette zone sans que les conséquences en soient étudiées et la compensation d'éventuels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



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**

**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.

HB 71

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 m² d'extension pour 300 m² 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.



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Libourne (33) portée par la communauté d'agglomération du Libournais

N° MRAe 2021DKNA209

dossier KPP-2021-11377

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 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 ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

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°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 et du 2 juin 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ; ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 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. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le responsable du service droit des sols et planification urbaine de la communauté d'agglomération du Libournais, reçue le 13 juillet 2021, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016 ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 12 août 2021;

Considérant que la communauté d'agglomération du Libournais, compétente en matière d'urbanisme, souhaite modifier le PLU de Libourne, 24 511 habitants en 2018 d'après l'INSEE, sur un territoire de 20,63 km², approuvé le 15 décembre 2016 ;

Considérant que le projet de modification a pour objet :

- de changer de destination un bâtiment à usage d'habitation en immeuble de bureaux ;
- de modifier les autorisations d'extension, en zone agricole A, des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ;
- de modifier des servitudes de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC et 1AU visant à favoriser la réhabilitation du parc privé dégradé de la commune pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux ;
- de permettre l'adossement des constructions à usage d'habitation dans l'ensemble des zones, dans la perspective de favoriser la densification du tissu urbain ;
- de réduire les obligations en matière de stationnement en cas de changement de destination des bâtiments, et d'améliorer la sécurité ;
- de limiter l'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes dans la zone UC ;
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OPA) du secteur dit « Montasalembert » ;
- de reclasser en zone UC une parcelle actuellement classée en zone UY à vocation commerciale afin de permettre la construction d'une habitation ;
- de classer en zone UYc une parcelle classée en zone UC afin de permettre l'implantation d'un local commercial ;
- de mettre à jour des servitudes publiques et de corriger des erreurs matérielles ;

Considérant que le bâtiment objet du changement de destination se situe en secteur Ap, dans lequel s'imposent les dispositions réglementaires de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Libourne ; que le projet de modification prévoit de protéger le parc contigu à cette construction au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les règles d'extensions en zone agricole A sont modifiées pour permettre une augmentation de l'emprise au sol des constructions de 20 % ou une augmentation forfaitaire de 60 m² d'emprise au sol, dans la limite de 300 m² pour l'emprise au sol de la construction finale ; que cette modification s'applique sans restriction à toutes les constructions alors que le rapport de présentation indique qu'elle a vocation à permettre l'extension des seules petites constructions existantes (50 m² de surface de plancher environ) ; qu'il convient ainsi de restreindre les possibilités d'extension aux dites petites constructions en cohérence avec le rapport de présentation ;

Considérant qu'en vertu du premier alinéa de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, l'application des articles A.2 et A.9 du PLU modifiés ne peuvent conduire à autoriser des extensions compromettant l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Considérant que la limitation de l'emprise au sol des extensions de constructions d'habitations existantes dans la zone UC est de nature à limiter les consommations d'espaces ;

Considérant que la modification de l'OPA du secteur dit « Montasalembert » vise à améliorer la prise en compte de la zone humide identifiée dans le cadre de l'élaboration du PLU suite à des investigations complémentaires réalisées en mars 2021 ; que le tracé de la voie de desserte qui traversait initialement la zone humide a été modifié afin d'éviter cette zone à enjeu ; que des prescriptions en matière d'aménagement et d'équipement sont ajoutées à l'OAP afin d'assurer la préservation de la zone humide ;

Considérant que la parcelle UY modifiée en zone UC est déjà partiellement classée en zone UC ; que le dossier indique que la modification envisagée n'est pas de nature à générer des risques de nuisance pour les futurs occupants ;

Considérant que la parcelle UC modifiée en zone Uyc pour permettre l'implantation d'un local commercial se situe en continuité avec la zone UYc existante au nord ; que l'implantation des futures constructions ne devra pas accroître l'exposition aux nuisances des habitations situées sur les parcelles adjacentes au sud et à l'ouest ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du PLU de Libourne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur

l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°1 du PLU de Libourne (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

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.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Libourne est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 10 septembre 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

Réf : JB/JCJ/VB
N°2021-09/105

Les Artigues-de-Lussac, le 8 septembre 2021

Monsieur Philippe BUISSON
Communauté d'Agglomération du Libournais
42 rue Jules Ferry
33503 LIBOURNE

Objet : Avis modification n°1 du PLU de LIBOURNE

Monsieur le Président,

J'ai accusé réception le 13/07/2021 d'un dossier concernant la modification n°1 du PLU de LIBOURNE prescrite par délibération de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Le projet de modification porte sur les objectifs suivants :

- rendre opérationnelle à court terme l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Monsabert, dans le respect des objectifs de la politique de l'habitat,
- faire évoluer 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.

Je remarque que les évolutions du règlement vont notamment dans le sens d'une meilleure prise en compte des objectifs de production de logements locatifs sociaux, au travers d'outils comme la servitude de mixité sociale.

Concernant le quartier Monsabert, je constate que les règles définies dans l'OAP assurent une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux du site.

Ces évolutions du PLU de Libourne sont donc compatibles avec les prescriptions du DOO du SCoT du Grand Libournais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jacques BREILLAT
Président du Pôle Territorial du Grand Libournais



Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le



ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

Modification n°1 du PLU de Libourne

Retour sur les remarques émises durant l'Enquête Publique

Mis à jour urbanisme Libourne 18/02/2022

Obs. N°	Pétitionnaire	Objet de la demande	Commentaire et avis du commissaire enquêteur	Avis Commission	Documents modifiés
1	M. LAVIE-CAMBOT Nicolas, porteur du projet M. AUTHENAC Christophe, développement foncier LE DUFF M. LAVIE-CAMBOT Philippe, père du porteur de projet	Mr LAVIE-CAMBOT présente un projet qui ne concerne pas la présente modification du PLU. Le projet porte sur la construction d'un restaurant avec parking sur la parcelle AP 199 d'une contenance de 1800m2 environ. Cette parcelle à ce jour est classée en zone A et est donc inconstructible • Toutefois on peut considérer que cette parcelle n'est pas un« no man's land» puisqu'elle est située en proximité immédiate de la zone commerciale. De plus cette parcelle ne présente pas une destination agricole caractérisée : je confirme en ayant fait une visite in situ. Mr LAVIE CAMBOT argumente par la création d'emplois et ce projet apportera une activité supplémentaire à la Ville de LIBOURNE. De ses dires le projet apportera une plus - value urbanistique et esthétique au secteur (vue plongeante à ce jour sur une parcelle à l'état d'abandon et de friche), ce que je confirme après ma visite in situ.	<i>A ce jour la demande n'est pas recevable mais elle pourrait être regardée dans une prochaine révision. Ce n'est pas la contenance faible de 1800m2 qui changerait l'équilibre global en matière de surfaces agricoles à maintenir.</i> <i>ce que je confirme après ma visite in situ.</i>	La demande n'entre pas dans le cadre de la modification du PLU. L'évolution du zonage agricole sera étudiée dans le cadre du PLUi prescrit par la CALI	
2	M. LAVIE-CAMBOT Nicolas, porteur du projet M. LAVIE-CAMBOT Philippe, père du porteur de projet	Sont venus apporter des compléments de leur dossier pour l'implantation de leur restaurant Del Arte, sur la parcelle AP 199		Cf dito	
3	Mme BOUSQUIE (SMICVAL)	Est venue pour porter une modification de zonage et de texte règlement pour l'implantation du projet SMICVAL MARKET, sur parcelle AM 67 (229 avenue de Lépinette), parcelle aujourd'hui en zone UC avec un souhait en Uy voire zonage adapté Le projet consiste en la création d'un tiers-lieux (recyclerie et réduction des déchets,	<i>Je confirme que cette modification paraît tout à fait recevable.</i>	Evolution validée dans le cadre d'un projet à enjeux d'économie circulaire....	Zonage Le règlement de la zone UY s'appliquera sur la parcelle AM229

		déchetterie nouvelle génération associée à de nouvelles activités (fabriquer, apprendre, travailler, jardiner ...) Réhabilitation entrepôts existants – végétalisation de zones qui aujourd’hui ne le sont pas Le SMICVAL va être propriétaire le 22 décembre 2021 Ref : courrier transmis au service urbanisme en date du 5 octobre (à l’attention de Mme Maurice)			
4	M. BOUFFET	Modification article UC 11 : l’interdiction du PVC pour portail et clôture s’applique-t-il au remplacement de l’existant (dommage local ou consécutif à un événement extérieur). En cas de réponse positive (= ça s’applique) qui va payer le surcoût ?		La mention d’interdiction du PVC est supprimée. L’article UC11 tel que rédigé initialement propose des choix de clôtures qualitatives.	
5	Monique et Alain DAULAN	Pour la question au sujet du 52 rue G. Guynemer, nous avons trouvé la réponse Pour la parcelle du 28 rue de la Bordette : Des jardins se situent le long du terrain acheté par la mairie (le long du vert pour faire une voie verte) Les jardins se situent à plus de 30 m. de la rue de la Bordette Un chemin appartenant à notre mère peut rendre l’accès à ces jardins Cela peut-il être constructible ?		La demande porte sur la parcelle BP471 qui longe l’emplacement réservé 6 du PLU. En zone UC, le fond de parcelle n’est pas constructible du fait des bandes A, B et C. La demande est rejetée. La densification et/ou la division parcellaire est un sujet qui sera examiné pendant l’élaboration du PLUi prescrit par la CALI, notamment au regard du zéro artificialisation nette.	
6	BEDENC Stéphane	Est venu s’informer sur la nature urbanistique des parcelles BR 255, BR 256, BR 258 et BR 260 A première lecture ces parcelles sont concernées pour les emplacements réservés 23 et 24 Une réponse du 10 mai 2021 (ref Richetort Julie 19/05/2021) M. BEDENC souhaiterait voir la nomenclature (2AUy) pour la parcelle BR 256 évoluer vers la constructibilité voire 1AUy ou Uy (création d’un local commercial)		L’évolution du zonage 2AUy ne relève pas de la procédure de modification en cours.	
7	Mme JOFFRE Françoise Mme VINCENT Dominique	Propriétaire de l’Hôtel de France Viennent s’informer des modifications du PLU La question se pose pour le dépassement en aménagement de 4 logements soit pour la contrainte de logements sociaux au vu que leur patrimoine est un hôtel voué à de l’hébergement commercial.		La rédaction de l’article n’apportera pas de précisions supplémentaires. Il appartient au pétitionnaire de déclarer dans le cerfa « habitation ou « hébergement hôtelier » car le PLU de Libourne répond à la rubrique suivante du CERFA permis de construire: 4.4 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte	

		Elles souhaitent que soit rajouté que cette obligation ne s'applique à tout ce qui est hébergement conformément à l'annexe « les destinations et sous-destinations de constructions » dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et les précisions contenues dans le guide de la modernisation du contenu du PLU d'avril 2017		par un plan local d'urbanisme ou u tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016)	
8	M. Mme TROCHUT	<p>Courrier adressé à M. le Maire</p> <p>Nous souhaitons porter à votre connaissance nos réserves s'agissant du projet d'orientations d'aménagement et de programmation d'extension urbaine Monsabert.</p> <p>Nous avons bien pris connaissance de la zone d'étude (Cf. Base saisine l'autorité Environnementale p. 44) qui diagnostique les zones humides en 2015 et en mars 2021. Nous constatons d'ores et déjà une incohérence entre la zone d'étude réalisée et la zone d'implantation de la tranche B du futur projet (Cf. PLU 3. OAP Monsabert p4). En effet, la zone d'étude initiale ne tient pas compte de la bande de 20 m de largeur, depuis la route de Saint Emilion et qui longe la future voirie. Habitant au 1 Bis rue de la Lamberte, nous avons pu constater une variation importante du niveau d'eau en hiver et en automne qui laissent à penser que cette zone est très marécageuse. Une zone humide a pourtant été identifiée proche de nos habitations (CF. annexe 1 et base saisine p45). Par ailleurs, l'implantation d'un OAP répond à plusieurs objectifs. Tout d'abord, garantir une certaine intimité pour les constructions voisines et futures, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions. La jurisprudence du conseil d'Etat explique que ces principes répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité.</p> <p>Nous constatons (Cf. PLU 3. OAP Monsabert p5) que ce principe est garanti par la« Création d'une lisière plantée seulement à l'est et à l'ouest du site». L'objectif est de garantir une bande tampon</p>		<p>Marges de recul de 4 mètres inscrite au plan de zonage (et non pas 7 mètres) Proposition de préconisations opérationnelles pour la mise en œuvre des opérations : zones humides/gestion hydraulique</p> <p>Hors procédure PLU : sondages supplémentaires pour qualifier de zones humides (ou non) la partie du terrain des soeurs Darribehaude qui n'a pas fait l'objet de sondages.</p> <p>Carrefour sécurisé à aménager en phase ultérieure (tranche B)</p> <p>Ajout lisière plantée</p>	Règlement, OAP, zonage

		<p>arbustive entre les constructions existantes (bâtiment du service départemental d'incendie et de secours, tissu pavillonnaire) et les futures constructions par l'implantation d'une bande végétalisée, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies.</p> <p>Nous souhaitons que ce principe soit également garanti pour les habitations du 1, 1bis, 3, 3 bis rue de la Lamberte. Nous vous rappelons que l'équité est le principe modérateur du droit objectif (lois, règlements administratifs) selon lequel chacun peut prétendre à un traitement juste, égalitaire et raisonnable.</p> <p>Cf. photos en annexe</p>			
9	M. Mme PINTA	<p>Courrier</p> <p>... nous souhaitons ce jour, vous informer de nos réserves et oppositions au projet d'orientations d'aménagement et de programmation d'extension urbaine Monsabert, désigné comme OAP de Monsabert en page 43 de Base Saisine 210702, document présenté pour l'enquête public.</p> <p>Nous avons bien pris connaissance de la zone d'étude précisant le diagnostic de zone humide en 2015 et Mars 2021. Nous constatons une incohérence liée à cette étude. En effet, la zone d'étude n'inclut pas la bande de terrain qui longe notre mur de séparation avec la zone d'implantation de la tranche B du futur projet (Cf. PLU 3.OPA Monsabert p4). Cette zone n'a pas été étudiée et diagnostiquée correctement et de plus, elle est prévue comme dite « constructible » dans le projet décrit (voir Annexe 1 et 2). Habitant au 3 rue de la Lamberte, nous témoignons et certifions que cette bande est bien une zone humide car nous l'avons constaté à plusieurs reprises durant les saisons d'hiver. En annexe A et B, nous portons à votre connaissance les photos de notre jardin. Le long du mur précisé est gorgé d'eau à hauteur d'environ 30 à 40 cm au-dessus du sol. L'eau ruisselle et doit respecter l'écoulement écologique naturelle de ce</p>		Dito 8	

		<p>terrain. En Annexe C, la photo montre la bande décrite à l'extérieure de notre propriété (celle qui n'a pas été diagnostiquée). Elle est bien « humide » voir marécageuse. Il serait important de revoir l'étude incomplète de votre diagnostic sur cette bande, pour des raisons évidentes de sécurité et d'écoulement d'eau.</p> <p>Nous nous opposons donc à un projet de construction, et souhaitons la préservation de cette zone humide comme les autres zones décrites sur l'ensemble du terrain. Autre témoignage, les photos en annexe D et E représentent la pompe hydraulique que les ouvriers ont dû utiliser pour évacuer l'eau de manière à travailler les tirants de fondation de la maison de notre voisin au 1bis rue de la Lamberte. C'est éloquent à quel point le sol est gorgé d'eau, des constructions à cet endroit mitoyen, risqueraient de favoriser la montée des eaux sur notre propriété.</p> <p>Autre point qui nous pose réserve et opposition à ce projet : nous possédons deux arbres centenaires, des magnolias « grandiflora », répertoriés à l'inventaire national du patrimoine naturel, que le sens écologique nous motive à préserver. Le magnolia qui est le plus proche du mur mitoyen du futur projet décrits dans vos documents, voir annexe F, G et H, peut souffrir de travaux de construction proche. De nouvelles constructions et travaux le déstabiliseraient, et nous souhaitons garder et sauvegarder ce bel arbre.</p> <p>Par ailleurs, l'implantation d'un OAP répond à plusieurs objectifs. Tout d'abord garantir une certaine intimité pour les constructions voisines et futures, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions. La jurisprudence du conseil d'Etat explique que ces principes répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité.</p> <p>Nous constatons (Cf. PLU 3. OAP Monsabert p5) que ce principe est garanti par la « création d'une lisière plantée seulement à l'est et à l'ouest du site ». L'objectif est de garantir une bande tampon</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>arbustive entre les constructions existantes (bâtiment du service départemental d'incendie et de secours, tissu pavillonnaire) et les futures constructions par l'implantation d'une bande végétalisée, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. Nous souhaitons que ce principe soit également garanti pour les habitations du 1, 1bis, 3 et 5 rue de la Lamberte. Nous vous rappelons que l'équité est le principe modérateur du droit objectif (lois, règlements administratifs) selon lequel chacun peut prétendre à un traitement juste, égalitaire et raisonnable.</p> <p>Dans le projet, nous observons que les accès de circulation routière semblent aussi exagérés et surdimensionnés pour un quartier familial. Nous émettons également des réserves quant à la sécurité et à l'aspect écologique d'une telle route. Il y a peu de place pour un dispositif sécurisant et aussi proche d'une sortie pompier. Le premier tracé était plus pertinent avec une sortie vers la Bordette nord (en créant un pont).</p>			
10	Mme MAURICE	<p>Directrice de l'urbanisme et du foncier, mairie de Libourne</p> <p>Article UC11 : l'application de la nouvelle règle peut prêter à confusion sur le caractère discriminatoire. Toutefois, le PVC est un matériau qui n'a pas aujourd'hui une qualité environnementale très favorable.</p> <p>La règle initiale propose suffisamment de choix dans la réalisation des clôtures.</p>		<p>La mention d'interdiction du PVC est supprimée.</p> <p>L'article UC11 tel que rédigé initialement propose des choix de clôtures qualitatives.</p>	
11	M. DUGUET Michel	<p>Est venu s'informer pour le classement pour la parcelle n°33 du lotissement LA BARRAQUE qui se trouve en classement agricole aujourd'hui inconstructible</p> <p>M. DUGUET déclare que lorsqu'il a acquis ce terrain en 1990, ce terrain était constructible</p> <p>M. DUGUET demande à ce jour que ce terrain soit remis constructible dans sa totalité</p> <p>Ce dossier ne pourra être inscrit que dans l'objet d'une prochaine révision vu le changement de classement</p>		<p>Dito 1</p>	

<p>12 13 15 16</p>	<p>M. LEVASSEUR_BOU CHEREAU Christophe M. BONNAN David Mme RONCERET Elodie M. PINTA Valentin M. BORDERIE Nicolas M. HERITIER Jean- Pierre M. RAMI Mohamed</p>	<p>M. LEVASSEUR veut que soit inscrit au PLU une bande tampon paysagère au minimum de 4 mètres dans le but de faire un lien en terme de végétation et une vraie zone de vie (oiseaux etc ...) et de constituer un écran d'intimité La bande végétalisée devra être portée à 7 mètres pour intégrer la règle de recul des 3 m. M. BONNAN demande également que soit intégré une bande végétalisée au droit de sa propriété et des trois propriétés voisines M. BONNAN déclare que l'accès rue de la Lamberte fait apparaître des problèmes de sécurité et notamment avec le décalage des engins de secours – il préconise des aménagements sécuritaires adéquats au droit de la route de saint Emilion et de la rue de la Lamberte.</p>		<p>Dito 8</p>	
<p>13</p>	<p>M. BONNAN David Mme RONCERET Elodie</p>	<p>Nous souhaitons porter à votre connaissance nos plus vives réserves concernant le projet d'orientations d'aménagement et de programmation d'extension urbaine Monsabert</p> <p>1) La création d'une sortie au niveau de la rue de la Lamberte, juste à côté de la caserne des pompiers, est extrêmement problématique.</p> <p>Initialement, le projet prévoyait une entrée route de St Emilion, et une sortie du côté du Stade Robert Boulin, de l'autre côté du terrain objet de la modification.</p> <p>Cette proposition apparaissait la seule solution permettant la création d'un tel projet immobilier d'ampleur, compte tenu du nombre important d'habitations à créer.</p> <p>C'est d'ailleurs pour cela qu'aucune sortie n'avait jamais été prévue du côté de la rue de la Lamberte, compte tenu des importantes difficultés que cela engendrerait.</p> <p>Pourtant, il s'avère que la DDTM a préconisé de modifier le projet afin de respecter les zones humides situées au</p>	<p><i>Une incohérence sur l'étude de la zone humide à hauteur de leur propriété est à noter .Il est également porté une inquiétude quant à la densification de ce projet qui est incohérent avec l'habitat existant dans ce quartier.</i></p>	<p>Dito 8</p>	

	<p>fond du terrain « souchet long », indiquant ainsi l'impossibilité de réaliser une sortie à l'endroit initialement prévu.</p> <p>Afin de maintenir obstinément ce projet immobilier, il est désormais proposé d'avaliser une sortie du côté de la Rue de Lamberte, alors que le projet initial avait délibérément évité cette hypothèse impossible.</p> <p>En effet, un projet de construction de nombreux logements, avec une entrée et une sortie sur un même coté du terrain, visant à accumuler une importante capacité de véhicules au même endroit pose véritablement problème.</p> <p>La circulation est déjà difficile dans cette portion de rue (portion partant de la caserne des pompiers jusqu'au feu tricolore de la route de St Emilion) en raison du grand nombre de voitures l'empruntant, de l'étroitesse de la chaussée, et du fait que les pompiers doivent pouvoir sortir en urgence pour les interventions.</p> <p>Afin d'assurer le passage normal des véhicules, il est aujourd'hui possible de se "garer" sur le trottoir au niveau du feu tricolore du bout de la rue de la Lamberte pour laisser la place aux véhicules arrivant de la route de St Emilion de tourner dans la rue de la Lamberte, mais quasiment aucun automobiliste ne se "gare" sur le trottoir, cela rendant la circulation très complexe, et nécessitant souvent des manœuvres.</p> <p>Il convient aussi de rappeler que les pompiers utilisent à vive allure la rue de la Lamberte pour partir en interventions, et que la sortie envisagée se situe à quelques mètres de la sortie du Centre des Pompiers de LIBOURNE.</p> <p>Il s'agit donc d'un problème de sécurité que nous entendons ici soulever.</p> <p>Le projet Monsabert prévoit la possibilité de construire au minimum 50 logements dont la sortie s'effectuerait rue de la Lamberte,</p>		
--	---	--	--

	<p>et cela nous semble totalement inconsideré et particulièrement dangereux au vu du besoin de sortie urgente des pompiers lors de leurs interventions.</p> <p>Au surplus, cette création de sortie rue de la Lamberte consisterait à prendre en étaux les 4 maisons situées aux 1, 1bis, 3, et 5 rue de la Lamberte, avec une entrée et une sortie autour d'elles, créant des nuisances importantes dans un secteur protégé comme peut encore l'être le quartier de l'EpINETTE.</p> <p>Nous préconisons que la sortie se réalise également route de Saint Emilion, sans création d'une nouvelle sortie rue de la Lamberte.</p> <p>2) Nous avons pris connaissance de la zone d'étude (Cf. Base saisine l'autorité Environnementale p. 44) qui diagnostique les zones humides en 2015 et en mars 2021.</p> <p>Nous constatons une incohérence entre la zone d'étude réalisée et la zone d'implantation de la tranche B du futur projet (Cf. PLU 3. OAP Monsabert p4).</p> <p>En effet, la zone d'étude initiale ne tient pas compte de la bande de 20 m de largeur, depuis la route de Saint Emilion et qui longe la future voirie.</p> <p>Habitant au 5 rue de la Lamberte, nous avons rencontré une hausse du niveau des eaux sur notre terrain en automne et en hiver, ainsi que des soucis d'évacuation des eaux de pluie sur le terrain, ce qui laisse à penser que cette zone est extrêmement marécageuse.</p> <p>Une zone humide a d'ailleurs été identifiée en bordure de notre terrain, et il nous est difficile de croire que cette zone dite humide puisse être si peu étendue (CF. annexe 1 et base saisine p45).</p> <p>Cet élément nous inquiète très fortement sur la faisabilité d'un tel projet aussi</p>		
--	--	--	--

		<p>ambitieux en terme de construction de logements.</p> <p>3) Par ailleurs, l'implantation d'un OAP doit répondre à plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Garantir une certaine intimité pour les constructions voisines et futures, ▶ Garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions. <p>A ce titre, la jurisprudence du Conseil d'Etat explique que ces principes répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité.</p> <p>A la lecture du dossier, nous constatons (Cf. PLU 3. OAP Monsabert p5) que ce principe est garanti par la « Création d'une lisière plantée seulement à l'est et à l'ouest du site ».</p> <p>L'objectif est de garantir une bande tampon arborée entre les constructions existantes (bâtiment du service départemental d'incendie et de secours, tissu pavillonnaire) et les Mures constructions, par l'implantation d'une bande végétalisée, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies.</p> <p>Pour autant, rien de semblable n'a été retenu pour les habitations situés 1, 1bis, 3, et 5 rue de la Lamberte (les 4 habitations directement situées sur les abords de la tranche B) !</p> <p>Cette bande végétalisée doit absolument longer l'intégralité des parcelles jouxtant la tranche B, et qui entoure l'ilot composé par les 4 maisons des 1, 1bis, 3, et 5 rue de la Lamberte.</p> <p>Nous vous rappelons que l'équité est le principe modérateur du droit objectif (lois, règlements administratifs) selon lequel chacun peut prétendre à un traitement juste, égalitaire et raisonnable.</p> <p>Nous préconisons que ce principe de création d'une lisière plantée soit</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>également garanti pour les habitations du 1, 1bis, 3, et 5 rue de la Lamberte.</p> <p>4) Enfin, les orientations prévues par la modification envisagée nous apparaissent peu respectueuses du principe de "mixité" sociale par le fait de vouloir implanter un minimum de 30% de logements sociaux locatifs sur la tranche A, et 70% de logements sociaux locatifs sur la tranche B. En effet nous peinons à croire qu'on promoteur immobilier pourrait implanter un projet "mixant" location de logements sociaux et accession à la propriété, et craignons fortement 100% de logements locatifs sociaux sur l'entièreté de la zone.</p> <p>Nous ajoutons également que ces logements locatifs sociaux dénoteront profondément avec le quartier pavillonnaire que nous connaissons aujourd'hui, et avons choisi pour vivre et devenir propriétaires.</p>			
14	BORDERIE	Voir 12		Dito 8	
15	HERITIER	Voir 12		Dito 8	
16	RAMI	Voir 12		Dito 8	
17	DIAZ	<p>Porte sa réclamation sur le chapitre XI (Reclassement parcelle AX 142) et demande la préservation des arbres. Une attention doit être portée à un arbre immense (pin parasol) existant sur la propriété AX 46 qui devra être préservé et classé remarquable au même titre que l'arbre classé remarquable également sur la parcelle AX 38 lui appartenant (non la parcelle AX38 n'appartient pas à Mme Diaz) cela au minimum au titre de l'équité et pour préserver l'écosystème notamment des oiseaux dans le quartier.</p>		<p>Décision portée à l'arbitrage élue le 11/01/2022 Nous n'accédons pas à la demande de Mme Diaz. Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU concernent essentiellement des arbres visibles depuis le domaine public, ce qui n'est pas le cas de l'arbre de la parcelle AX46.</p>	
18	Mme ALEXANDRE S.	<p>... je suis très mécontente que la sortie se fasse rue de la Lamberte Cette rue qui est assez étroite par endroit est très dangereuse et où les automobilistes roulent à une vitesse excessive</p>		Dito 8	

		De plus je me pose la question où les enfants iront à l'école ? étant donné qu'il n'y a plus de place dans les écoles			
19	Mme ROUEDE Adjointe à l'urbanisme et au foncier Ville de Libourne	Un courriel émanant de Mme ROUEDE Laurence stipule du besoin en matière sociale d'apporter une adaptation à la règle : il est proposé et opportun d'enlever la mention « dont au moins un en usage locatif » lorsqu'une opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements devant être affectés à l'offre sociale.		Mention supprimée	
	Conclusion		<p><i>Je considère que l'information a été bonne et les documents mis à la disposition du public suffisants.</i></p> <p><i>La participation du public a été agréable et satisfaisante malgré la période « sanitaire » existante qui n'encourage pas aux rencontres et aux visites. Cela dit ce dossier a provoqué une réaction d'habitants notamment du secteur MONSABERT et une réaction quelque peu collective s'est construite autour de ce projet en particulier sur la gestion des zones humides, sur l'aspect paysager et sur le volet desserte et accès, la sécurité globale étant peu appréhendée à leurs yeux .Le volet routier est toutefois en dehors de l'OAP et devra être traité dans un autre cadre ; cela n'exclut pas toutefois que ces points de desserte pourront être regardés et traités avec attention. Il paraît logique et opportun qu'un nouveau projet d'urbanisation en l'occurrence l'OAP MONSABERT soit desservie par une voirie adaptée et des accès sécurisés.</i></p> <p><i>En ce qui concerne le volet environnemental du projet dans son ensemble celui-ci pose beaucoup de questionnements et mérite d'être adapté et complété. Toutefois le projet de Modification du PLU dans son ensemble peut se prévaloir de bon sens.</i></p>		
	AVIS FAVORABLE ASSORTI DES RESERVES	- RESPECTER AU MIEUX TOUTES LES SUGGESTIONS ET RECOMMANDATIONS ARGUMENTEES PAR LES PPA ET EXAMEN CAS PAR CAS			

	<ul style="list-style-type: none">- ASSURER UNE BONNE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE POUR L'OAP MONSABERT EN PORTANT LA LARGEUR DU CORDON VEGETAL A SEPT METRES DE LARGE SUR TOUT LE POURTOUR DU PROJET. - INTEGRER UN ECOLOGUE DANS LA MAITRISE D'ŒUVRE DU PROJET - COMPLETER LE DOSSIER ZONES HUMIDES AFIN DE TRAITER L'ENSEMBLE DE L'ASSIETTE FONCIERE ET METTRE UN ACCENT PARTICULIER SUR LE VOLET HYDRAULIQUE PAR UN ASSAINISSEMENT PLUVIAL ADAPTE ET ASSURER EN CONSEQUENCE UNE GESTION QUALITATIVE ET QUANTITATIVE DES EAUX PLUVIALES GENERES PAR LE PROJET. - FAIRE UNE ETUDE DE FAISABILITE SERIEUSE SUR LE RACCORDEMENT DES ACCES A LA VOIRIE EXISTANTE EN L'INSERANT DANS UN PLAN DE CIRCULATION DE SECTEUR. - ADAPTER AU MIEUX LA DENSIFICATION DU PROJET AFIN DE NE PAS DESTABILISER LES CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES DU QUARTIER. - FAIRE EN SORTE QUE L'INTERET GENERAL DU PROJET SOIT DEMONSTRATIF ET QUE LE VIVRE ENSEMBLE SOIT SAUVEGARDE.		
--	--	--	--

Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le

SLOW

ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE



Mars 2022