

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

METROPOLIS, territoires

10 rue du 19 mars 1962

33 130 BEGLES



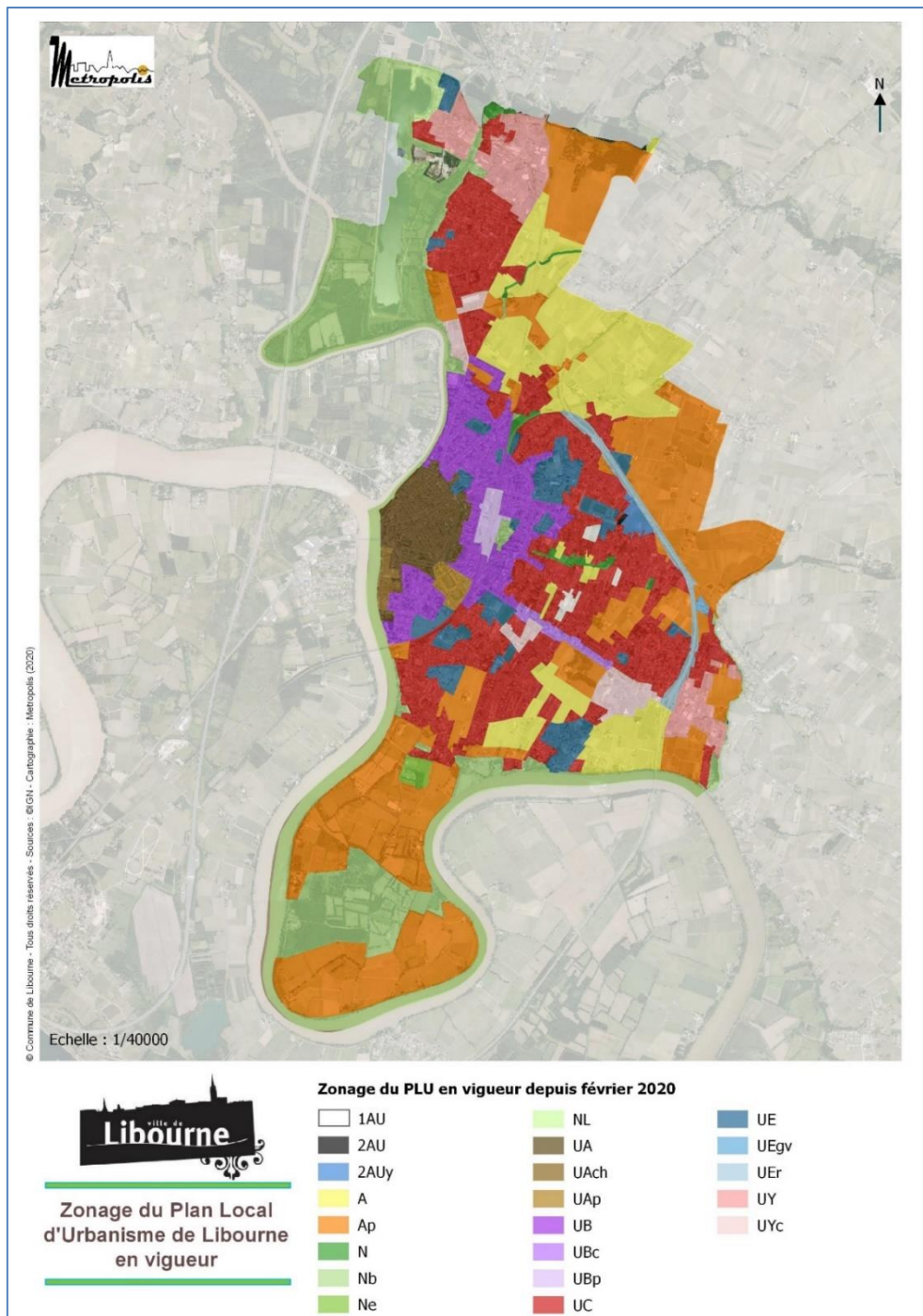
Sommaire

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

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).

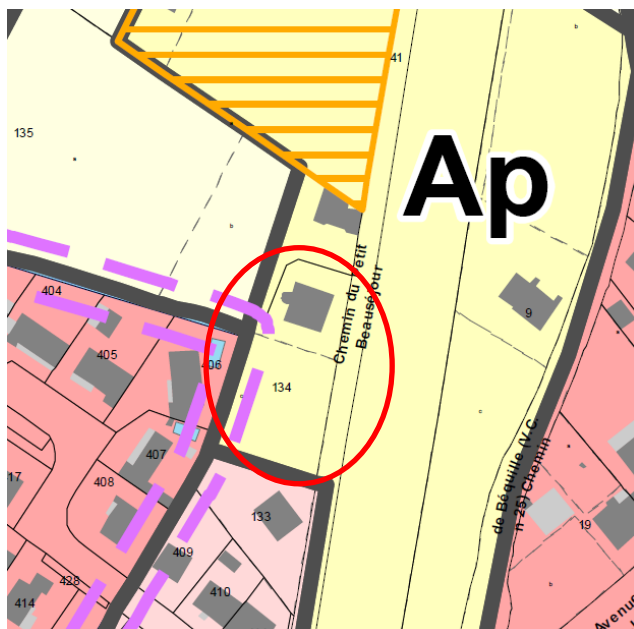
B. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LIBOURNE

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).

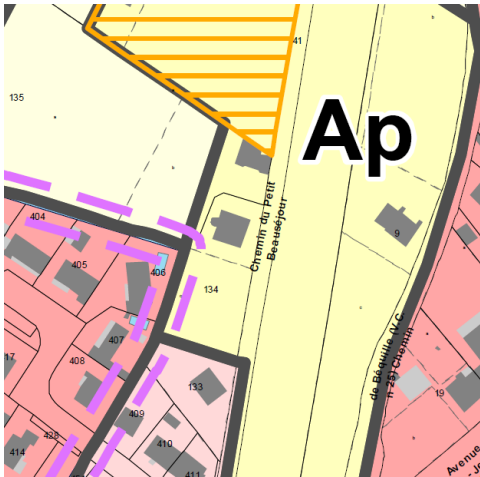

La présente modification est donc l'occasion d'identifier le bâtiment pour changer de destination vers la destination de Bureau ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics mais plus spécifiquement pour la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques 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.

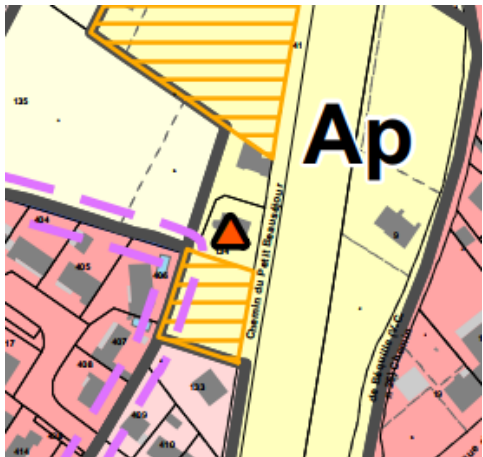

Il s'agit donc de permettre le changement de destination du bâtiment isolé à vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de bureau (application des nouvelles dispositions de la LAAAF). De plus, la capacité d'accueil de ce secteur n'est pas augmentée.

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>		

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.

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 :

- 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.

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 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 changement 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.

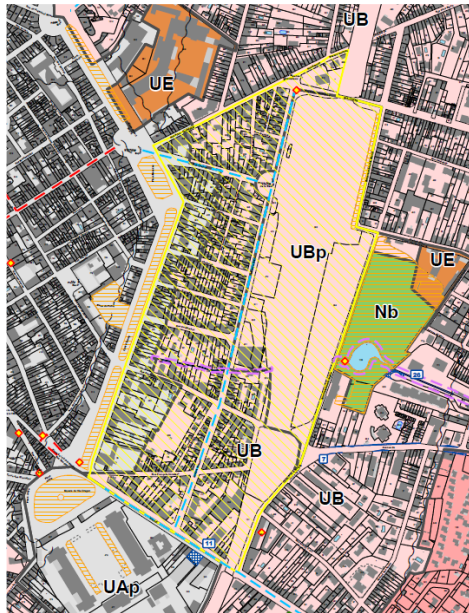
Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report 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 modulation 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 modulation :

A l'intérieur du périmètre de modulation 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 modulation 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 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 couvlements 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 territorial.

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

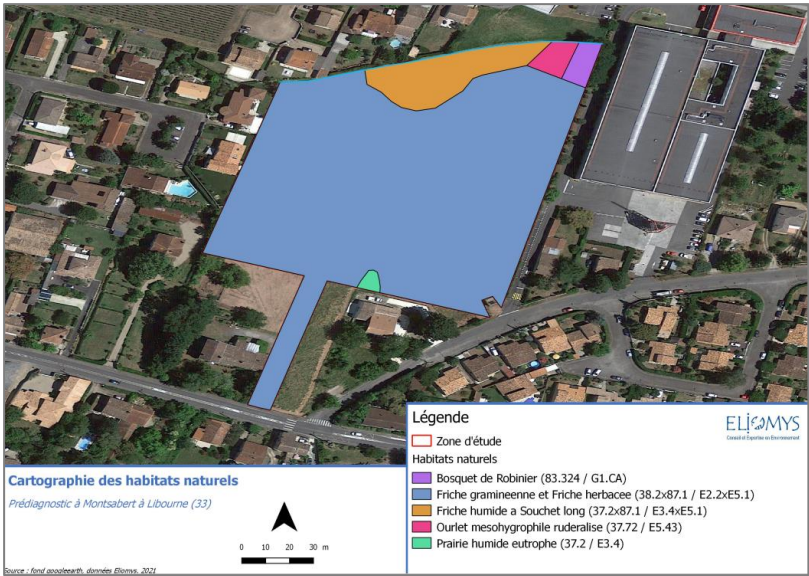
L'orientation d'aménagement, à l'époque, devait organiser la connexion inachevée de deux tissus urbains pavillonnaires tout en reliant transversalement deux voies rayonnantes (rue du Général Monsabert et route de St Emilion).

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.

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).**



Habitats recensés sur site



Sondages pédologiques



Zone humide effective

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.

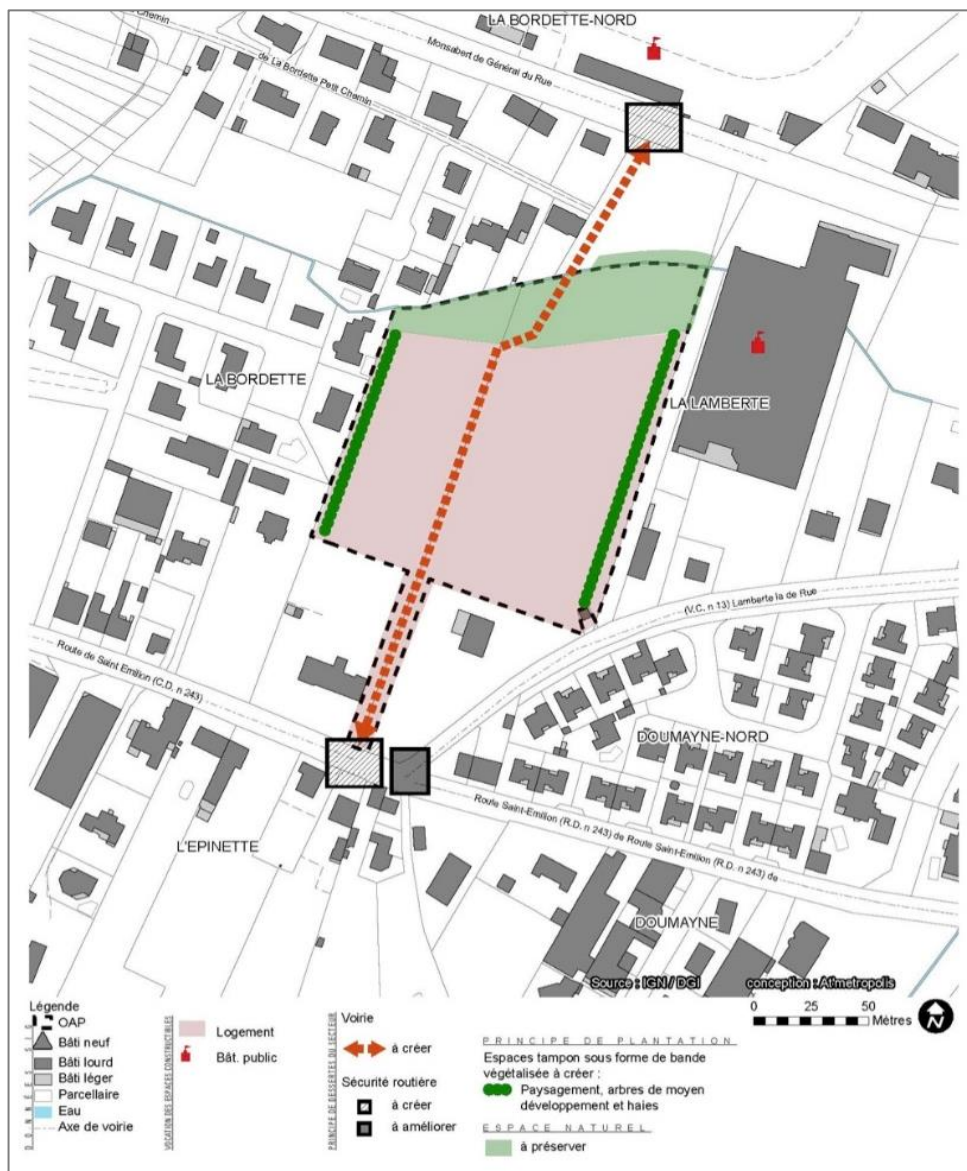


Schéma après modification

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



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.

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 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 m² (6218 m² avec la partie naturelle)	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11770 m² (13415 m² 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

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**

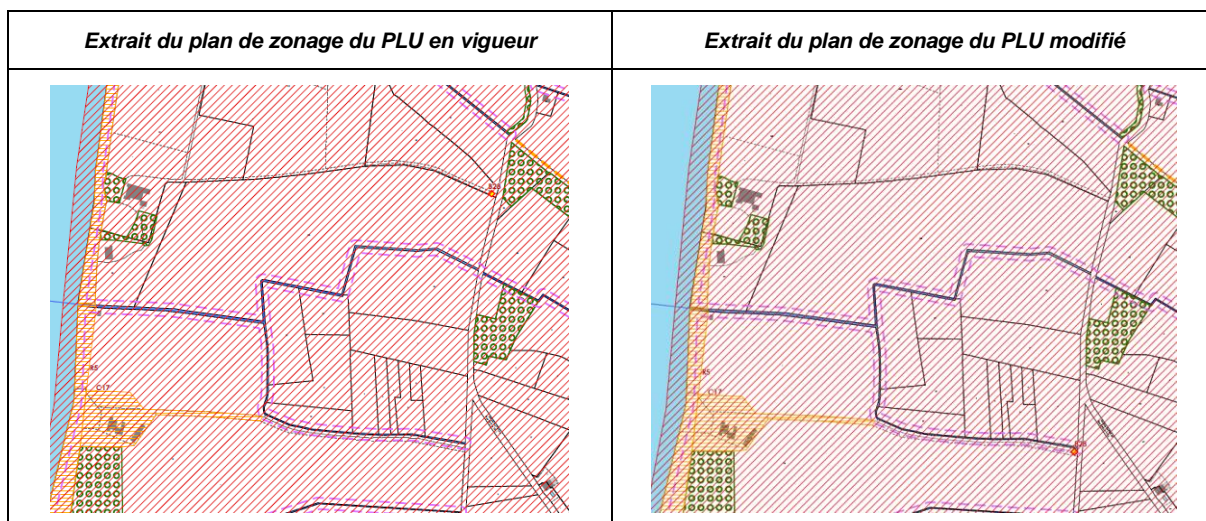
Dans l'annexe du règlement concernant le patrimoine bâti, il a été constaté une erreur de nomenclature.

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.



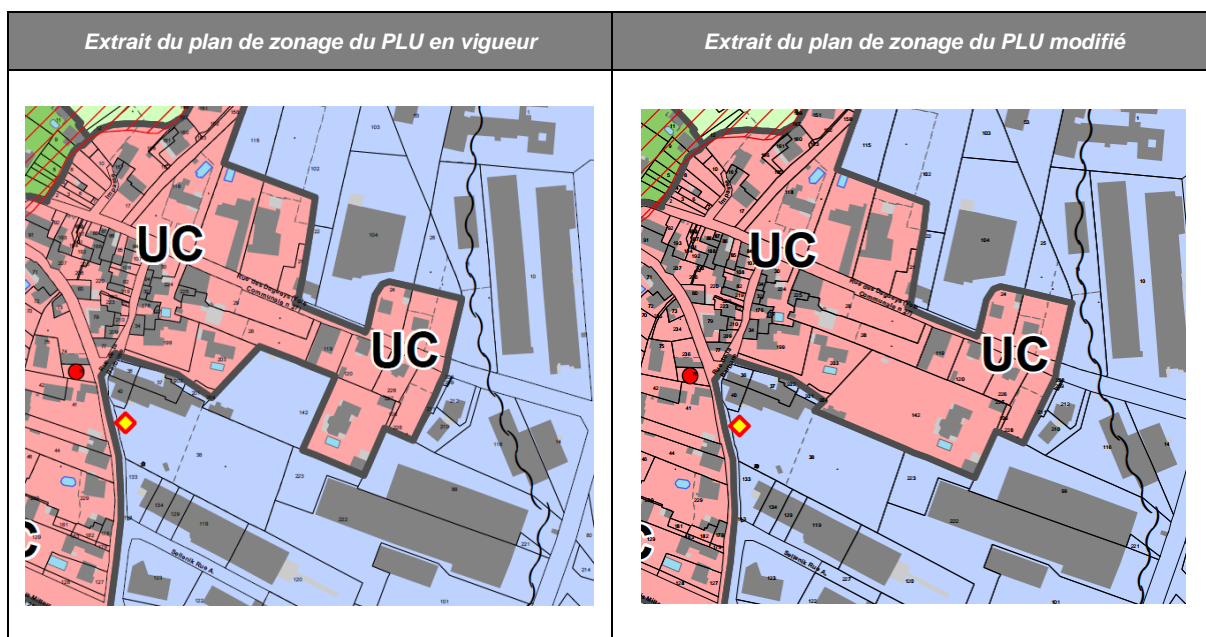
XI. Reclassement de la parcelle AX142

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.

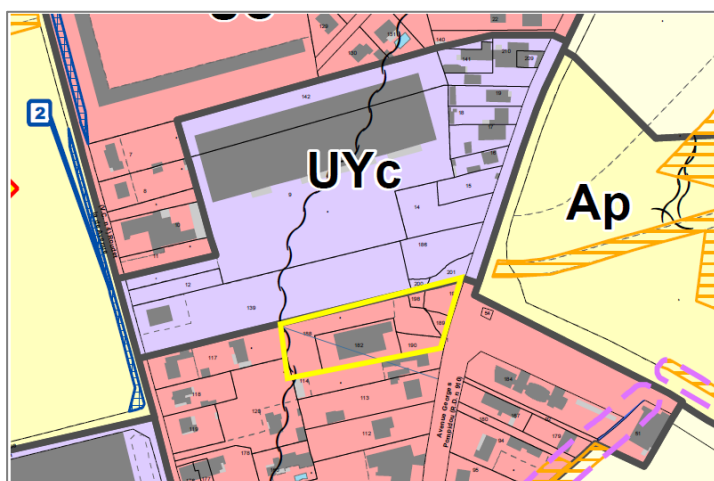


En conséquence, les surfaces allouées aux différentes zones évoluent également, comme le montre le tableau suivant.

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.



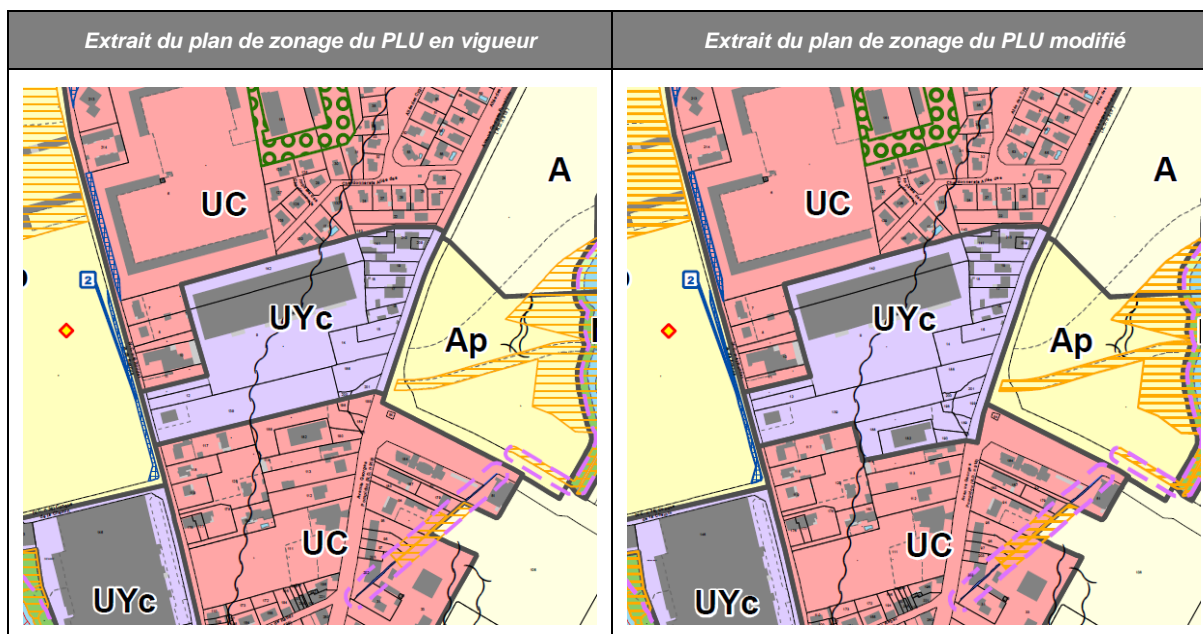
Localisation du site

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.



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) :

Code	Nom officiel de la servitude	Acte officiel instituant la servitude	Services responsables de la servitude
AC1 (suite)	<p>Servitude de protection des monuments historiques</p> <p>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.</p> <p>Eglise Saint Jean de Libourne</p> <p>Chapelle Saint Nicolas et vestiges de l'ancien prieuré attenant, à Génissac</p> <p>Autel majeur de l'Eglise Saint Jean</p> <p>Monument aux Morts de la guerre 1914-1918 (inscrit en totalité)</p> <p>Modification des périmètres de protection des monuments historiques de la Caserne Lamarque et du Château du Pintey</p>	<p>Loi du 31/12/1913</p> <p>M.H. Inscrit le 19 décembre 1996</p> <p>M.H. Inscrit le 9 mai 1997</p> <p>M.H. Inscrit le 3 mai 2001</p> <p>M.H. Inscrit le 31 juillet 2015</p> <p>M.H. Inscrit le 21 octobre 2014</p> <p>Arrêté préfectoral du 7 juillet 2016</p>	<p>UDAP Architecte des Bâtiments de France</p> <p>54 rue Magendie</p> <p>CS 41006</p> <p>33081 BORDEAUX Cedex</p> <p>D.R.A.C.</p> <p>54 rue Magendie</p> <p>CS 41006</p> <p>33081 BORDEAUX Cedex</p>

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

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

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%

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

4. ANNEXES



Juin 2021