

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



---

## LIBOURNE

---

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

1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLU prescrite par D.C.C. du

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU mise à disposition du public du au

1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.C. du

---

# 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 1.0 NOTICE EXPLICATIVE

---

METROPOLIS, territoires

10 rue du 19 mars 1962

33 130 BEGLES





# Sommaire

<b>1. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>5</b>
<b>A. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU</b>	<b>6</b>
I. <i>Modification de l'article 9 des zones UB, UC, 1AU, 2AU</i>	6
II. <i>Modification de l'article 9 communes à l'ensemble des zones</i>	6
III. <i>Modification de l'article 11 commune à l'ensemble des zones</i>	7
IV. <i>Modification de l'article 2 du règlement de la zone UA et du plan de zonage</i>	8
V. <i>Modification de l'article 2 du règlement de la zone UB</i>	15
VI. <i>Modification de l'article 7 du règlement de la zone UB</i>	16
VII. <i>Modification de l'article 12 du règlement de la zone UB</i>	16
VIII. <i>Modification de l'article 9 du règlement des zones UB et UC</i>	18
IX. <i>Modification de l'article 10 du règlement des zones UB et UC</i>	19
X. <i>Modification de l'article 6 de la zone UC</i>	19
XI. <i>Modification de l'article 12 du règlement de la zone UC</i>	20
XII. <i>Modification du règlement de la zone UE</i>	20
XIII. <i>Modification du règlement de la zone UY</i>	23
XIV. <i>Modification du règlement concernant la dérogation à l'application de l'article R.151-21 §3 du code de l'urbanisme dans les zones UA, UB, UC et 1AU</i>	24
<b>B. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE</b>	<b>25</b>
I. <i>Changement de destination en zone A</i>	25
II. <i>Reclassement des parcelles 119, 246 et 503 de la zone UC en zone A</i>	26
III. <i>Modification du périmètre de la zone UE sur la zone UB de l'hôpital</i>	29
IV. <i>Modification du périmètre de la zone UB sur la zone UE de l'hôpital</i>	30
<b>C. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES PRESENTES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2016</b>	<b>32</b>
I. <i>Modification du zonage de la zone UBc le long de l'avenue du Général de Gaulle</i>	32
II. <i>Extension de la zone UC sur la zone UBc le long de l'avenue du Général de Gaulle</i>	32
III. <i>Extension de la zone UYc le long de l'avenue du Général de Gaulle sur la zone UBc</i>	33
IV. <i>Modification du plan de servitudes d'utilité publique</i>	34
V. <i>Rectification d'une erreur matérielle dans l'annexe du règlement sur le petit patrimoine à préserver</i>	36
<b>D. INTEGRATION DE DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DANS LES ANNEXES DU PLU</b>	<b>39</b>
I. <i>Intégration du règlement local de publicité dans les annexes du PLU de Libourne</i>	39
II. <i>Intégration du Secteur d'Information des Sols (SIS)</i>	39
<b>E. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES</b>	<b>40</b>
<b>F. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>41</b>
<b>2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>42</b>



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

## **A. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

### **I. Modification de l'article 9 des zones UB, UC, 1AU, 2AU**

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

La rédaction des articles 9 de chaque zone définit la règle de l'emprise au sol des constructions dans la profondeur des bandes de constructibilité (A, B et C de la zone UB par exemple), comptée depuis les voies et emprises (définies à l'article 3) et du domaine public.

Les lecteurs du règlement ont fait remonter dans le règlement en couleur (site de la mairie et document papier) que le mot « emprise » écrit en bleu se réfère à la voie, et le mot « emprise » écrit en noir se réfère au terrain. Néanmoins, lorsqu'un pétitionnaire imprime le règlement en noir et blanc, on se rend compte que tout le texte devient un peu abscons.

Il est donc proposé de compléter la rédaction de l'article 9 du règlement afin de lever l'ambiguïté liée à la couleur du texte :

Exemple article 9 de la zone UB :

*9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises **ouvertes au public** (définies à l'article 3) et du domaine public :*

*L'emprise maximale des constructions sera de 100 %.*

*9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises **ouvertes au public** (définies à l'article 3) et du domaine public :*

*L'emprise maximale des constructions sera de 30 %.*

*Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise maximale sera de 60 %.*

*9.3 – Dans la bande C : au-delà de 30mètres depuis les voies et emprises **ouvertes au public** (définies à l'article 3) et du domaine public :*

*L'emprise des constructions sera de 0 %.*

[...]

### **II. Modification de l'article 9 communes à l'ensemble des zones**

De plus, dans les bandes A, B et C par exemple des zones UB et UC, les règles fixent des emprises maximales.

Plusieurs pétitionnaires ont cherché à contourner la règle en ergotant sur le fait que le règlement ne portait pas de précision sur la définition de l'emprise maximale (par rapport à la parcelle ou par rapport à la bande de constructibilité), cherchant ainsi à avoir le maximum d'emprise pour leur autorisation d'urbanisme.

Il est donc précisé par le biais de cette modification simplifiée que :

- Dans les zones urbaines et à urbaniser qui comportent des bandes de constructibilité, l'emprise **au sol** maximale des constructions sera de XX% **de la bande de constructibilité**.
- Dans les autres zones qui ne comportent pas de bandes de constructibilité, l'emprise **au sol** maximale des constructions sera de XX% **du terrain ou de l'unité foncière**.

### **III. Modification de l'article 11 commune à l'ensemble des zones**

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

Dans ces articles 11 des zones hors de l'AVAP, la clause concernant les clôtures définit que « Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces ». Cette clause n'est applicable que pour les clôtures sur voies.

Cette clause devrait être reprise pour les clôtures en limites séparative car les propriétaires enduisent la face de la clôture tournée vers chez eux mais laissent la face extérieure en parpaings bruts.

Il est donc proposé de compléter l'article 11 comme ceci (exemple zone UB) :

*11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :*

- les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0.30 m,
- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,
- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- **Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.**

#### IV. *Modification de l'article 2 du règlement de la zone UA et du plan de zonage*

Suite à l'étude de revitalisation du cœur de la bastide de Libourne, un plan d'actions a été développé sur la base d'un plan guide.



4 axes stratégiques ont été développés sur 10 ans pour revitaliser le cœur de la bastide.



Plus particulièrement, l'axe II consiste à revivifier la vitalité commerciale et de services de la Bastide de Libourne, notamment en resserrant le parcours marchand et en renforçant les générateurs de flux pour accroître la fréquentation.



Lors de l'élaboration du PLU de Libourne, un périmètre de diversité commerciale avait été défini.

Il s'agit de consolider la mixité fonctionnelle et les fonctions de centralité par la création d'un périmètre de diversité commerciale à l'intérieur de la bastide, périmètre volontairement limité correspondant à certaines rues commerçantes (sur les rues Gambetta, Victor Hugo, Clément Thomas, Montesquieu, Jules Ferry, Fonneuve, Thiers, Montaigne, du Théâtre, Abel Boireau, Waldeck Rousseau, l'esplanade F. Mitterrand, la place de la Croix Rouge (le 8 avril 2019, par délibération du conseil municipal 19-04-071, la place de la Croix-Rouge a été rebaptisée place du doyen Carbonnier)) et à la place Abel Surchamp, basé sur le fondement des articles L.151-9 et L.151-16 du code de l'urbanisme.

Sur ces rues, le changement de destination est autorisé vers le commerce, le bureau, l'artisanat et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette mesure de protection s'applique aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire lors de création ou de changement de destination.

La mise en œuvre d'un périmètre de protection de diversité commerciale pour les locaux en rez-de-chaussée se justifiait pleinement :

- Par la diversité des fonctions urbaines de ces places et des rues commerçantes,
- Par la localisation stratégique de ces espaces publics depuis le port et la gare,
- Par leur localisation dans l'ensemble historique de la bastide,
- Par le potentiel économique local qu'ils représentent,
- Par l'animation urbaine de ces espaces (marchés hebdomadaires, manifestations publiques notamment Fest'art),
- Par le maintien de l'accessibilité aux commerces pour toutes les personnes,
- Par la réduction des déplacements en véhicules motorisés,

De plus, il s'agit aussi, dans la traduction réglementaire, de définir les activités de services autorisées ou interdites, les activités artisanales et de commerces autorisées et interdites afin d'assurer et de maintenir la protection du commerce traditionnel (commerce de proximité) et son dynamisme.

Cette mesure s'applique à des linéaires commerciaux déterminés et se traduit par l'interdiction des constructions neuves et des changements de destination ayant d'autres destinations que le commerce de proximité. Ainsi les activités de services tel que les agences bancaires, assurances, mutuelles, et agences immobilières sont interdites. Cette mesure s'applique le long de la place Abel Surchamp, de la rue Gambetta et de l'esplanade François Mitterrand.





Extrait du PLU de Libourne

L'étude de revitalisation a mis en évidence les enjeux suivants :

- Une vitalité commerciale fragile qu'expriment la vacance et le rétrécissement marchand, et qui complexifie l'immobilier commercial disponible et le poids de l'offre périphérique,
- Une ambiance urbaine homogène et monotone à reconsidérer,
- Une perte progressive de l'offre de services publics de proximité et un manque de rayonnement de l'offre culturelle,
- Des désirs de changement exprimés, un temps long à gérer, une vision d'ensemble à porter : surtout une volonté de faire ensemble, d'être créatif.

Un hypercentre marchand resserré, c'est un parcours identifié et accessible, où la qualité urbaine, le confort et la convivialité sont au rendez-vous.

La revitalisation du Coeur de Bastide passe forcément par l'organisation lisible d'un parcours marchand resserré, faisant le lien entre les places, le fleuve et les portes de la Bastide. Confortable et sûr, ce parcours devra offrir aux visiteurs une expérience singulière et unique, de la convivialité, du plaisir, de la qualité urbaine... Les commerces et services innovants devront s'adapter aux attentes des visiteurs du Coeur de Bastide de demain, habitants, actifs, étudiants et touristes.

Si les actions d'animation et de promotion d'un centre marchand resserré s'inscrivent sur le temps long et s'opéreront de toute évidence dans les années à venir, des actes structurants peuvent être engagés à court terme afin d'amorcer une dynamique plus large de vie sociale et de promotion des solidarités.

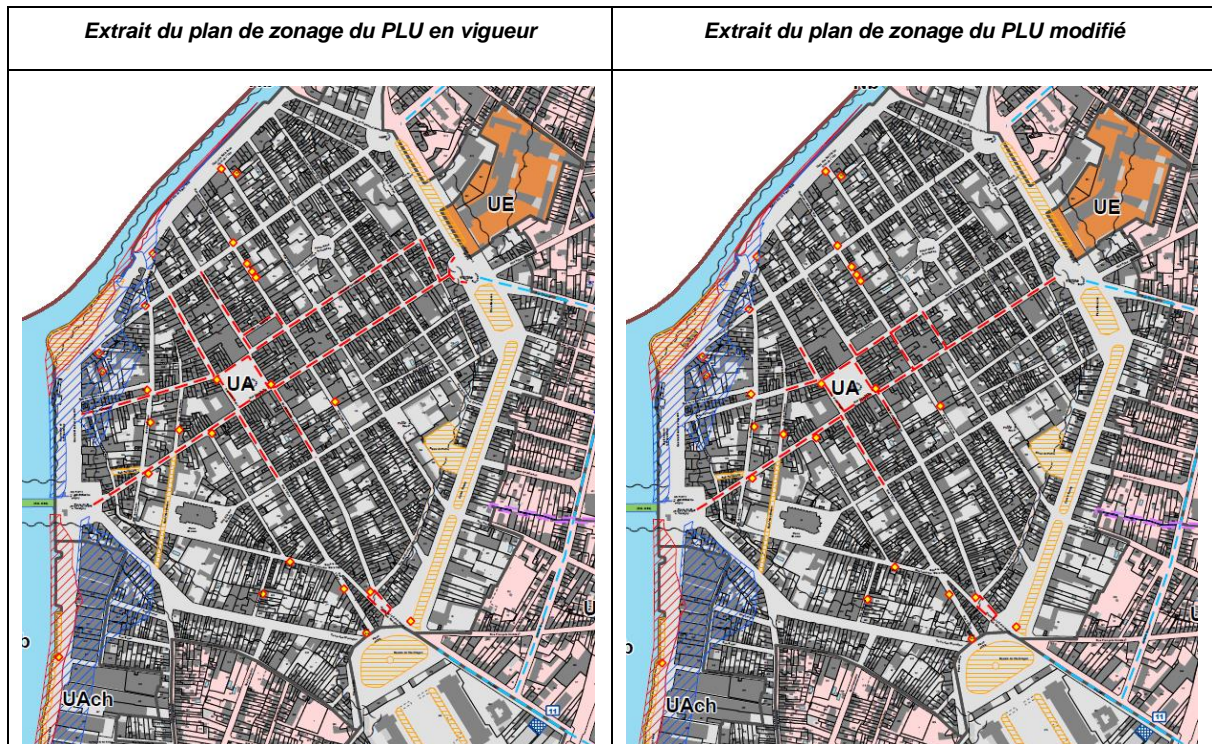
Aussi, les pratiques collaboratives à l'échelle de la Bastide se doivent d'être développées, en tant que vecteur d'émancipation à l'échelle individuelle, de levier de développement économique ou encore d'outil de marketing territorial. De nouvelles filières de développement économique doivent donc être pensées. Au-delà de la question de l'attractivité, il s'agit de faire (re)naître de la fierté chez les Libournais d'aujourd'hui comme de demain, et de donner de bonnes raisons de fréquenter le centre-ville.

Le coeur marchand identifié pour la Bastide de Libourne :  
concentrer les efforts et déployer les outils pour (re)donner de la vitalité marchande à ces rues

0 m 50 m 100 m Nord

12





De plus, afin de permettre à la commune d'user de tous les leviers pour maintenir le périmètre marchand, le règlement doit être complété. L'article UA1 doit être complété pour interdire explicitement les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux quand la façade présente une vitrine commerciale (cf étude de revitalisation du cœur de Bastide).

La nouvelle rédaction de l'article UA1 est donc la suivante :

*Sont interdits :*

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole (à l'exception des chais en UACh) et forestier.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.6 - Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, à condition que la façade présente une vitrine commerciale, des rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage.

L'article UA2 doit être complété pour inscrire les rues du parcours marchand dans le règlement. De plus, les termes « la façade présente une vitrine commerciale » doit être supprimé pour que tous les rez-de-chaussée de ce périmètre de diversité commerciale puissent accueillir des commerces, de l'artisanat, des bureaux, .... :

*Sont donc autorisés sous conditions particulières :*

- 2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

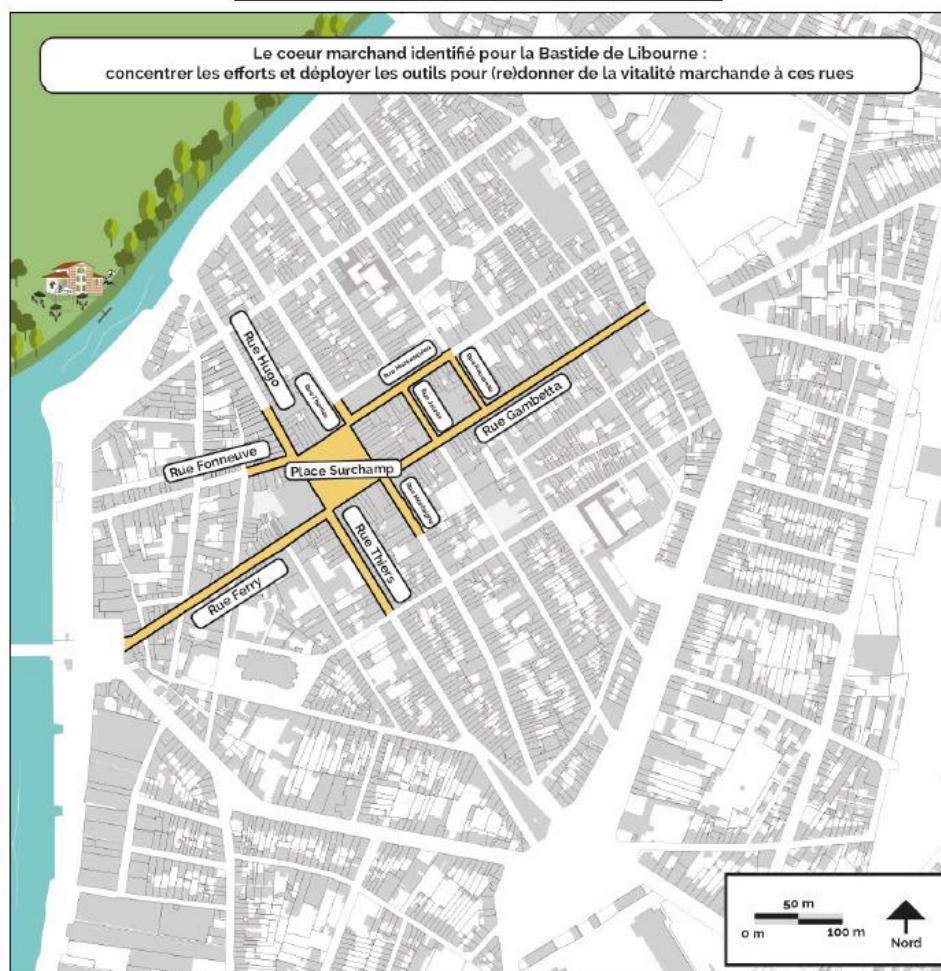
2.2 - Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, ~~à condition que la façade présente une vitrine commerciale~~ et que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :

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



#### ÉLÉMENTS D'ILLUSTRATIONS

##### LE PÉRIMÈTRE MARCHAND IDENTIFIÉ AU PLAN GUIDE





## V. **Modification de l'article 2 du règlement de la zone UB**

Lors de l'élaboration du PLU de Libourne, la municipalité avait souhaité la création d'un secteur UBc le long de l'avenue du Général De Gaulle.

Le secteur UBc correspond à un périmètre de diversité commerciale le long de cette avenue, périmètre volontairement limité correspondant à l'entrée de ville de Libourne depuis l'Est, justifié par l'application des articles L151-9 et L151-16 du code de l'urbanisme.

La mise en œuvre d'un périmètre de protection de diversité commerciale pour les locaux en rez-de-chaussée se justifiait alors pleinement par la diversité des fonctions urbaines de cette avenue, par le potentiel économique local qu'elle représente, par le trafic que cette avenue supporte, par la réduction des déplacements avec véhicules motorisés, ...

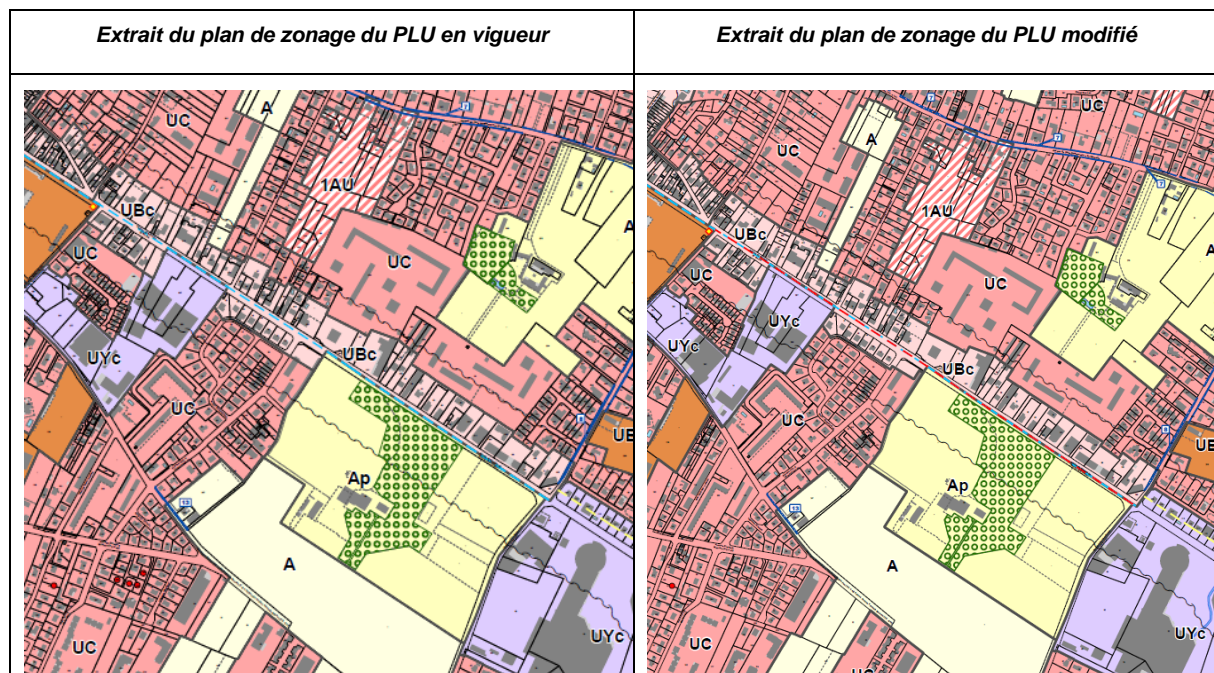
Toutefois, le souhait était que les bâtiments à construire soient à usage mixte. Or avec la rédaction réglementaire actuelle, un bâtiment accueillant 100% de logements ou 100% de commerces est possible.

Il est donc nécessaire de reprendre l'alinéa 2.2 de l'article UB pour assurer la diversité et la mixité des fonctions souhaitées.

*2.2 - En secteur UBc, concerné par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifié sur le plan de zonage (avenue du Général de Gaulle), les opérations mixtes sont autorisées à condition que :*

- la future destination comprenne à la fois à de l'habitat et du commerce de proximité ou d'artisanat ou du bureau,*
- l'habitat soit à l'étage,*
- et les rez-de-chaussée des constructions soient à vocation d'artisanat ou de bureau ou de commerce de proximité.*

Il est par ailleurs nécessaire de compléter le zonage afin d'identifier cette séquence de l'avenue Charles de Gaulle (zone UBc) en application d'un périmètre de diversité commerciale, comme dans la bastide.



## **VI. Modification de l'article 7 du règlement de la zone UB**

L'article 7 définit les prescriptions réglementaires en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone UB, l'implantation de la piscine est conditionnée par sa visibilité depuis l'espace public. Si la piscine est visible depuis l'espace public, le recul imposé correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut ( $h/2$ ) avec un minimum de 3 mètres. Mais cette règle n'est pas sans poser de problème de gestion de l'implantation de la piscine.

Ce point réglementaire avait été rédigé dans l'objectif d'implanter la piscine dans une zone de terrain non visible. Mais à l'usage de cette règle, le fait est que c'est parfois impossible de positionner la piscine pour qu'elle soit invisible depuis l'espace public. De plus, la plupart du temps, les secteurs des parcelles invisibles sont en général en bande C et cette implantation est impossible.

Afin de simplifier la gestion des implantations des piscines, il est proposé de supprimer la condition de non visibilité depuis l'espace public pour les piscines, pour que toutes les piscines puissent déroger à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Le nouvel alinéa est ainsi rédigé (exemple zone UB) :

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

*7.2.1 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.*

*7.2.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes, ~~non-visibility de l'espace public.~~*

*7.2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.*

*7.2.4 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.*

## **VII. Modification de l'article 12 du règlement de la zone UB**

L'article 12 définit les obligations réglementaires des constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement.

L'article UB12 définit les normes de stationnement pour les constructions autorisées (habitat, hébergement hôtelier, bureau, commerces et activités de services, bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions.)

La zone UB englobe aussi le pôle Gare-Epinette. Ce secteur représente à lui seul :

- 5 000 voyageurs par jour en gare SNCF d'avril à octobre,
- 1 parc relais de stationnement de 87 places sur le site de la gare,
- 12 lignes régulières de bus, déployées par les bus de Trans-Gironde dont 2 lignes vers Bordeaux proposent respectivement 10 et 18 allers-retours par jour,
- 3 lignes sur 4 de Calibus, transport urbain, s'arrêtent sur le site même de la gare,
- 2 ha de friches ferroviaires, propriété SNCF/RFF servent de parc public de stationnement gratuit,
- 1 complexe de loisirs avec parking privé et un stationnement public gratuit de 89 places,
- 1 jardin public créé en 1907 de 3,5 ha, le parc de l'Épinette,
- 1 cinéma multiplexe de 10 salles.

La gare ferroviaire de Libourne draine environ 1,5 million de voyageurs par an. La gare des autocars TransGironde conduit, chaque jour, plusieurs milliers de collégiens, lycéens, chalands. Le trafic Paris-Bordeaux s'intensifie et a un impact sur la desserte de Libourne. Il s'agit d'un véritable pôle d'échange multimodal.



Le projet urbain mené par la municipalité sur le site de la Gare Epinette permet de répondre aux enjeux de mobilité, de spatialité et économiques.

Il doit rendre plus efficace et lisible cet espace multimodal et améliorer les liaisons à Bordeaux, tout en maintenant les liaisons directes à Paris.

Il s'agit également de réinvestir les friches ferroviaires (en exemple de réalisation, l'ancienne halle de fret accueille depuis décembre 2018, un complexe de loisirs) et de mettre en valeur les connexions et les abords du quartier de l'Épinette.

Dans ce cadre une étude sur un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) qui associe La CALi, la Ville de Libourne, le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, le Conseil Départemental de Gironde et Gares&Connexion, a été lancée pour permettre d'optimiser et organiser le stationnement, non seulement le stationnement des usagers du pôle multimodal de la gare mais aussi des résidents dans un périmètre élargi le long de l'avenue Galliéni. Cette étude a pour objet de mieux connecter et déployer tous les modes de déplacements autour de la gare.

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU des nouvelles aires de stationnement ont été créées à proximité de la bastide, de nouvelles modalités ont été mises en place :

- optimisation du parking cours Tourny et mise en place du paiement afin de maîtriser la rotation
- création de 150 places supplémentaires sur le site des casernes
- ouverture d'une nouvelle aire de stationnement dans l'emprise du site de la gare de 89 places « parking pistouley »

De plus depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, le réseau de transport en commun gratuit a été rénové et déployé puisque désormais les rotations horaires ont été augmentées et les lignes de bus ont un arrêt commun à la gare.

Un périmètre de modération du stationnement est ainsi créé englobant :

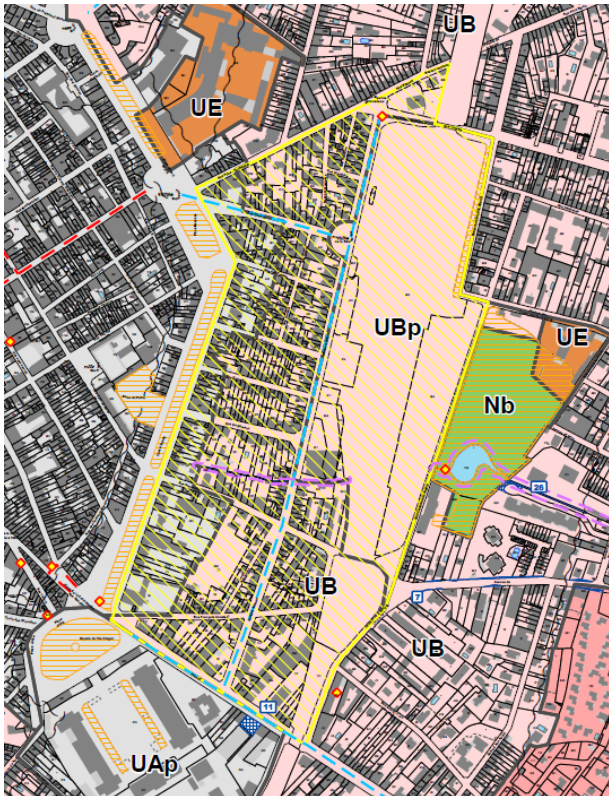
- le secteur UBp (qui correspond au secteur de projet de la Gare-Epinette et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la gare et plus particulièrement l'arrière (ancienne halle de fret), quartier en 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.

Du fait de la densité urbaine du secteur de la zone UB, des aménagements existants, du projet urbain de la Gare Epinette, des réflexions en matière de piétonisation, des sites privilégiés aux abords et dans cette zone pour la création de sites multimodaux et de possibilités de parkings silos, les constructions nouvelles et les constructions existantes, quelques soient les destinations, n'ont plus d'obligation réglementaire en terme de stationnement.

Il s'agit ici de privilégier les déplacements doux et communs et de limiter les entrées des véhicules dans un site en pleine mutation.

En effet, les façades et le rythme des façades de ce secteur de faubourgs ne seront pas altérés pour assurer le percement d'ouvertures et de passages afin d'assurer la création d'aire de stationnement sur les parcelles.



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.*

## VIII. Modification de l'article 9 du règlement des zones UB et UC

L'article 9 définit les prescriptions réglementaires en matière d'emprise au sol des constructions. Dans les zones UB et UC de Libourne, les emprises au sol sont volontairement limitées pour limiter 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 UB et 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.

Afin de permettre l'adaptation des constructions en bandes B et C, la règle de l'article 9 des zones UB et UC est à compléter pour laisser une marge d'extension aux constructions existantes.

Il est donc proposé de compléter l'article 9 des zones UB et UC par l'alinéa suivant :

*Dans les bandes B et C des zones UB et UC, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.*

## IX. **Modification de l'article 10 du règlement des zones UB et UC**

L'article 10 définit les prescriptions réglementaires en matière de hauteur des constructions. Dans les zones UB et UC de Libourne, la hauteur des constructions est volontairement limitée pour restreindre les possibilités de construction et permettre à la municipalité de mener à bien sa politique de revitalisation de la bastide.

Cependant, comme précédemment, il existe des constructions existantes dans les bandes B et C des parcelles des zones UB et UC.

Le règlement, tel que rédigé actuellement, induit une différence de traitement entre les nouvelles constructions et les constructions existantes.

En effet, les hauteurs sont limitées à 3m au maximum. De plus, les surélévations des constructions existantes ne sont pas possibles en application de l'alinéa 10.2.1 (La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel).

La présente modification simplifiée est l'occasion de compléter les articles 10 des zones UB et UC pour permettre les surélévations des constructions existantes jusqu'à la même hauteur que les constructions existantes sur la zone.

Il est proposé d'ajouter l'alinéa suivant à l'article 10 des zones UB et UC :

*10.4 - Dans l'ensemble des bandes B et C :*

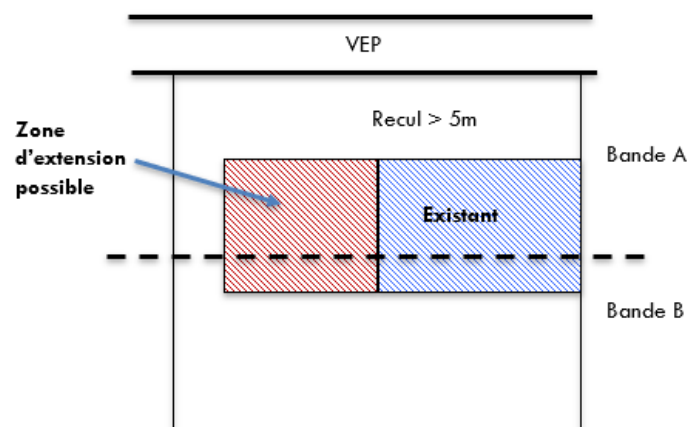
*10.4.1 - Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une surélévation. La hauteur maximale ne pourra excéder 6m à l'égout du toit.*

## X. **Modification de l'article 6 de la zone UC**

L'article 6 définit les prescriptions réglementaires en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Lors de la révision du POS en PLU, pour les constructions existantes, il avait été souhaité que le recul d'une extension de construction serait compris entre la façade avant et la façade arrière de la construction existante. Or à l'usage de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le texte peut être compris que le recul correspond à tous les reculs entre l'alignement et la façade existante.

Afin de lever cette ambiguïté d'interprétation, il est proposé d'ajouter à l'alinéa 6.2 de la zone UC (page 206 à la fin du règlement avec les autres schémas) un schéma explicatif pour que l'extension de la construction existante se fasse dans le prolongement de la construction existante (forme urbaine présente en zone UC).



## **XI. Modification de l'article 12 du règlement de la zone UC**

L'article 12 du règlement fixe les prescriptions réglementaires en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Dans la zone UC, il est demandé :

*- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 100m<sup>2</sup>, au minimum 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale 1 place de stationnement par tranche de 400m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place de stationnement.*

*- Pour les livraisons : si les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m<sup>2</sup>, une aire de livraison minimum au moins égal à 10 % minimum de la surface de réserve sera aménagée, avec un minimum de 25m<sup>2</sup>.*

*- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration seront réalisées.*

Cette règle permet de gérer la création de petits commerces et d'activités de services dans cette zone UC à dominante résidentielle.

Cependant, le long des entrées de villes, il existe encore des disponibilités foncières qui permettraient à des surfaces commerciales de plus de 300m<sup>2</sup> de s'implanter, l'espace commercial constructible étant limité aujourd'hui par l'exigence de stationnement associé sur la parcelle.

La municipalité souhaite limiter la création de surface de stationnement pour faciliter l'implantation de ces surfaces commerciales de plus de 300m<sup>2</sup>, à proximité des lignes de transports en commun, et en complément avec les commerces de proximités de la bastide.

Il est donc proposé de compléter le point 12.1 de l'article UC12 concernant les commerces et les activités de services par la règle suivantes :

*- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 300m<sup>2</sup>, au maximum 10 places de stationnement.*

## **XII. Modification du règlement de la zone UE**

### **1. Modification des articles 1 et 2 de la zone UE**

Un projet de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) est en cours d'étude sur le territoire de Libourne. Ce projet est porté administrativement et financièrement par la Ville de Libourne, la CALi mais aussi les communautés de communes voisines (du Grant Saint Emilionnais et du Fronsadais).

A ce stade des premières faisabilités avec un bailleur social qui vont être affinées afin de réduire au maximum les voiries au vu de l'économie générale assez tendue sur ce projet de RHVS, les zones UE sont actuellement ciblées pour accueillir ce type de structures. En effet, ces zones sont toutes maîtrisées par des collectivités publiques.

Pour mémoire, selon le décret du 9 mai 2017, une résidence hôtelière à vocation sociale relève soit de la destination habitat et de la sous-destination hébergement, soit de la destination commerce et activités de service et de la sous-destination hébergement hôtelier et touristique.

Vis-à-vis du PLU approuvé, en zone UE, le règlement ne permet pas la création d'une telle structure, malgré le fait que la RHVS comprend 30% de logements pour l'hébergement d'urgence (pour rappel les logements d'urgence sont autorisés sous condition et que l'hébergement hôtelier est lié aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif).

D'une façon générale, l'hébergement hôtelier et l'habitation étant interdits en zone UE, une RHSV ne peut y être réalisée.

Il est donc nécessaire de modifier les articles 1 et 2 de la zone UE pour permettre la réalisation de cette RHVS.

L'article UE1 interdit les constructions et opérations à usage d'hébergement hôtelier [...].

Il est nécessaire de lever cette interdiction afin d'assurer la possibilité de réaliser la RVHS qui entre dans le champ de définition des hébergements hôteliers.

L'article UE1 serait ainsi rédigé après modification :

*Sont interdits :*

1.1 - Les constructions et opérations à usage de commerce, ~~d'hébergement hôtelier~~, d'industrie, d'entrepôt, agricole ou forestier.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs suivants.

Parallèlement, l'article UE2 définit que :

« Sont autorisés sous conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation strictement limité : au gardiennage (...), logement de fonction (...), installation de **logement d'urgence** ;

- (...)

- les constructions à usage de commerce, de bureau, hébergement hôtelier, artisanat, à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif »

Le projet doit réserver 30 % de la surface de la RHSV à destination de logement d'urgence. Le projet de la RHVS doit donc nécessairement se détacher de l'exception du règlement qui autorise, notamment, les constructions à usage d'hébergement hôtelier si elles sont « liées » aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Il est donc nécessaire de modifier cette condition qui rattache l'usage d'hébergement hôtelier à la notion « d'intérêt collectif ».

De plus, la doctrine administrative rattache l'hébergement d'urgence à la sous destination « hébergement » :

« La **sous-destination hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. **Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence**, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) ».

cf. Fiche technique 6 : réforme des destinations de construction - Ministère du logement et de l'habitat durable

- [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme\\_des\\_destinations\\_de\\_construction.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/6-reforme_des_destinations_de_construction.pdf)

Ainsi, il est proposé de modifier l'article UE2 de la façon suivante :

*Sont autorisés sous conditions particulières :*

2.1 - *L'extension des constructions à usage d'habitations, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale.*

2.2 - *Les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.*

2.3 - *Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :*

- *au gardiennage avec un maximum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *au logement de fonction à condition d'être intégré ou accolé au volume de la construction à usage d'équipement.*
- *à l'installation de logements d'urgence.*

2.4 - *Les constructions à usage de commerce, bureau, hébergement hôtelier, artisanat à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

2.5 - *Les résidences hôtelières à vocation sociale.*

2.6 - *En secteur UEgv, seuls les constructions et aménagements nécessaires à la gestion et à la mise en œuvre d'une aire d'accueil des gens du voyage.*

2.7 - *En secteur UEr, seuls les installations et aménagements nécessaires à la gestion de l'infrastructure routière de la rocade (RD1089).*

## **2. Modification de l'article 10 de la zone UE**

Dans le PLU, il s'agissait dans les zones UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ces périmètres permet de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité.

Il s'agit aussi de favoriser le développement des espaces de loisirs en cohérence avec leur contexte « végétalisé » c'est-à-dire permettre la mise en place d'un règlement adapté aux besoins des équipements et maintenir la vocation de ces équipements en permettant des adaptations de projets comme par exemple des constructions comme la résidence hôtelière à vocation sociale.

La fonction spécifique de la zone à vocation de grands équipements et de services doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage de commerce, d'industrie, d'entrepôt, agricole ou forestier.



L'article 10 définit les prescriptions réglementaires en matière de hauteur des constructions. Dans les zones UE de Libourne, la hauteur des constructions limitée à 9m des constructions peut poser des difficultés pour faire aboutir la réalisation de projet tels que le RHVS. En effet, le bailleur a besoin de développer un bâtiment en R+3 compte tenu de la configuration des terrains disponibles et pour optimiser les coûts de construction d'une telle structure.

La présente modification simplifiée est l'occasion d'adapter l'article 10 de la zone UE pour faciliter la réalisation d'une RHVS sur Libourne. Il est donc proposé que les résidences hôtelières à vocation sociales puissent déroger à la règle de hauteur.

L'article 10 de la zone UE est ainsi adapté :

*10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.*

*10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :*

*- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

*- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).*

*- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.*

*- Dans le cas de résidences hôtelières à vocation sociale.*

### **XIII. Modification du règlement de la zone UY**

#### **1. Modification de l'article 2 de la zone UY**

L'alinéa 2.3 article UY2 autorise « l'extension des constructions, existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ».

Sous cette rédaction, l'alinéa 2.3 s'applique à l'ensemble des constructions existantes sur la zone. Or, l'objectif poursuivi est au contraire de favoriser l'optimisation du foncier pour les activités industrielles et de limiter les potentialités d'extension des habitations afin de ne pas engendrer de nuisances respectives trop importantes.

Il est donc nécessaire de préciser que cette extension limitée de 20% de la surface de plancher n'est applicable qu'aux habitations.

La rédaction de l'alinéa 2.3 de l'article UY2 est ainsi modifié :

*2.3 - L'extension des constructions **d'habitation**, existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale*

#### **2. Modification de l'article 13 de la zone UY**

L'alinéa 13.2.2 de l'article UY13 définit que « l'aménagement d'espaces verts d'un seul tenant et regroupant au minimum 10% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ».

L'alinéa 13.2.3 définit que « pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles (d'aménagement d'espaces verts) ci-dessus ne s'appliquent pas ».

La rédaction de ces deux alinéas était contradictoire quant à la règle applicable aux « constructions publiques », aux « installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ».

La ville de Libourne souhaite maintenir la dérogation à la règle pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs afin de faciliter leur implantation sachant que la collectivité responsable propose toujours la création d'espaces verts concomitants et de qualité.

L'alinéa 13.2.2 doit être modifié afin de maintenir la règle applicable aux opérations d'ensemble et, en même temps, de maintenir la dérogation applicable aux constructions publiques

La rédaction de l'alinéa 13.2.2 de l'article UY13 est ainsi modifié :

*13.2.2 - L'aménagement d'espaces verts d'un seul tenant et regroupant au minimum 10% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être prévu pour toute opération d'ensemble, à l'exception des constructions publiques.*

#### **XIV. Modification du règlement concernant la dérogation à l'application de l'article R.151-21 §3 du code de l'urbanisme dans les zones UA, UB, UC et 1AU**

En chapeau du règlement des zones UA, UB, UC et 1AU, il est précisé que :

*L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas*

*Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

Cette dérogation permettant de faire appliquer la totalité du règlement édicté à la fois sur les limites de l'unité foncière d'une opération comme sur plusieurs unités foncières contiguës s'avère contre-productive depuis l'approbation du PLU en 2016, pour des opérations d'habitat social principalement.

En effet, cette dérogation ne permet pas d'optimiser le foncier de ces opérations, limitant ainsi la densification de ces opérations.

Afin de faciliter la production de logements notamment sociaux pour atteindre les objectifs portés dans la PADD du présent PLU de Libourne, la municipalité a choisi de lever la dérogation à l'application du paragraphe 3 de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Le chapeau du règlement des zones UA, UB, UC et 1AU est donc ainsi modifié :

*L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas, à l'exception des opérations ~~des opérations~~ collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.*

Cette adaptation réglementaire ne permet :

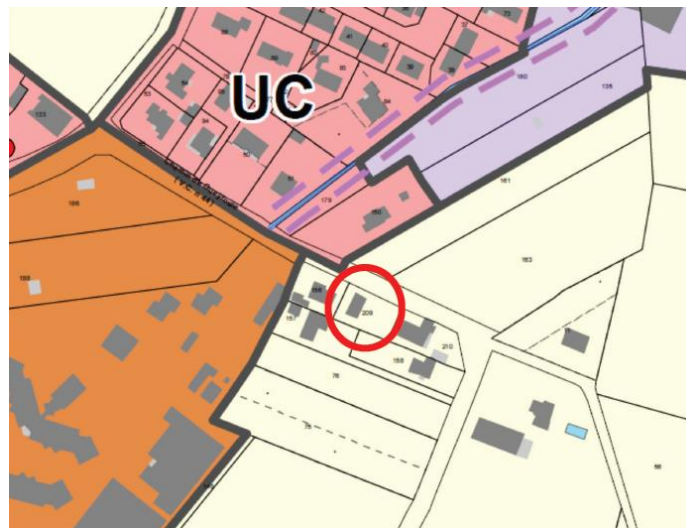
- Aucune augmentation, ni aucun changement de la capacité d'accueil à destination d'habitat ou d'activités économiques,
- Aucune extension urbaine spatiale sur des espaces naturels et agricoles,
- Aucune consommation d'espace agricole, naturel et forestier car situé dans l'enveloppe urbaine de Libourne. Il n'y a aucune artificialisation supplémentaire.



## B. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

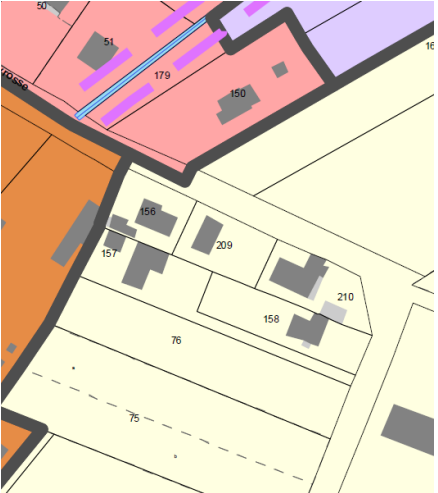

### I. Changement de destination en zone A

Dans un courrier du 25 juin 2019, suite à une rencontre avec le service urbanisme de la Ville de Libourne, la propriétaire de la parcelle AP209 (12 chemin de Gueyrosse) souhaite faire acter le changement de destination de la construction sur cette parcelle, à vocation d'habitation. Elle souhaite transformer son bien immobilier, jusqu'ici en location, pour devenir un cabinet médical pour 3 ou 4 professionnels de santé.



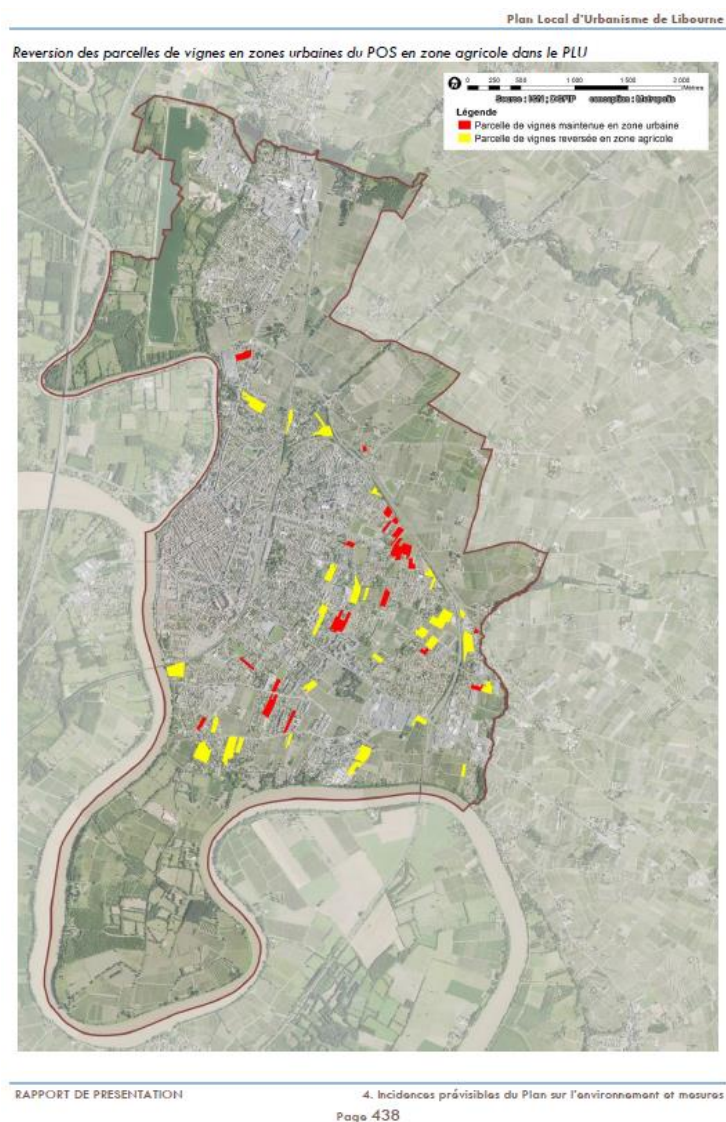
La parcelle AP209 est classée en zone agricole A dans le PLU approuvé. Le secteur de Gueyrosse n'a pas vocation à évoluer car il se situe dans un espace à dominante agricole. Toutefois, la parcelle se situe à proximité immédiate de la zone UE de l'hôpital de Garderose. Le projet de création de ce cabinet médical est toutefois pertinent à proximité de cette structure hospitalière.

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 d'un cabinet médical (application des nouvelles dispositions de la LAAAF). De plus, la capacité d'accueil de ce secteur n'est pas augmentée.

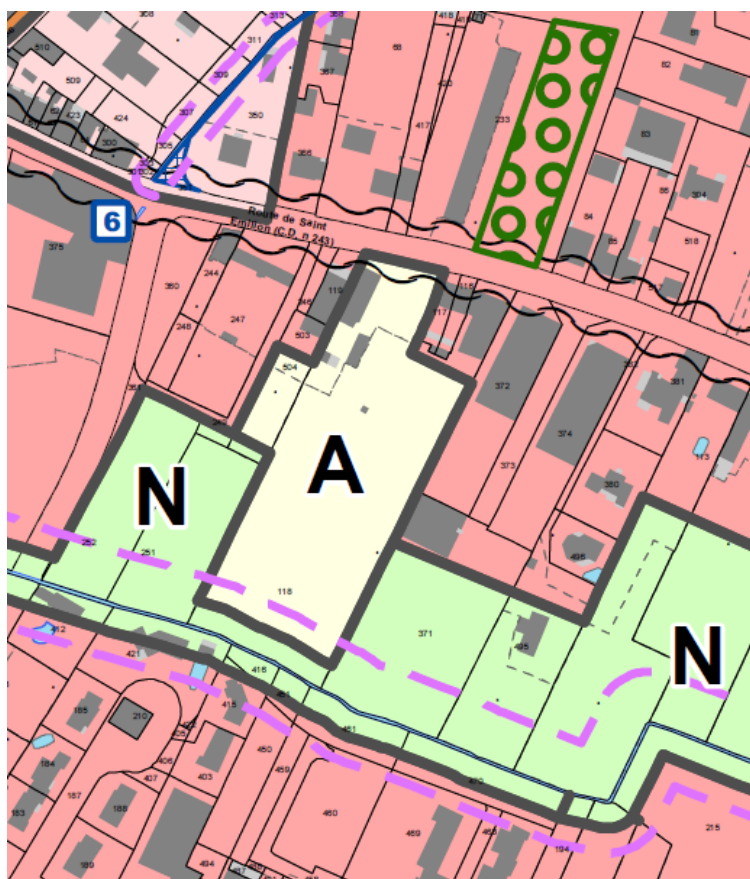
Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle AP209 12 chemin de Gueyrosse - classement en A dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation d'habitat.</p> <p>Le projet est de transformer la construction en cabinet médical</p>		

## II. Reclassement des parcelles BP119, 246 et 503 de la zone UC en zone A

Lors de l'élaboration du PLU de Libourne, les parcelles BP118 et 504 ont été classées en zone agricole A après le travail réalisé avec les professionnels de la viticulture ainsi que la chambre d'agriculture pour définir les parcelles viticoles maintenues en zone agricoles dans le PLU en compatibilité avec le SCOT.



Extrait rapport de présentation page 438



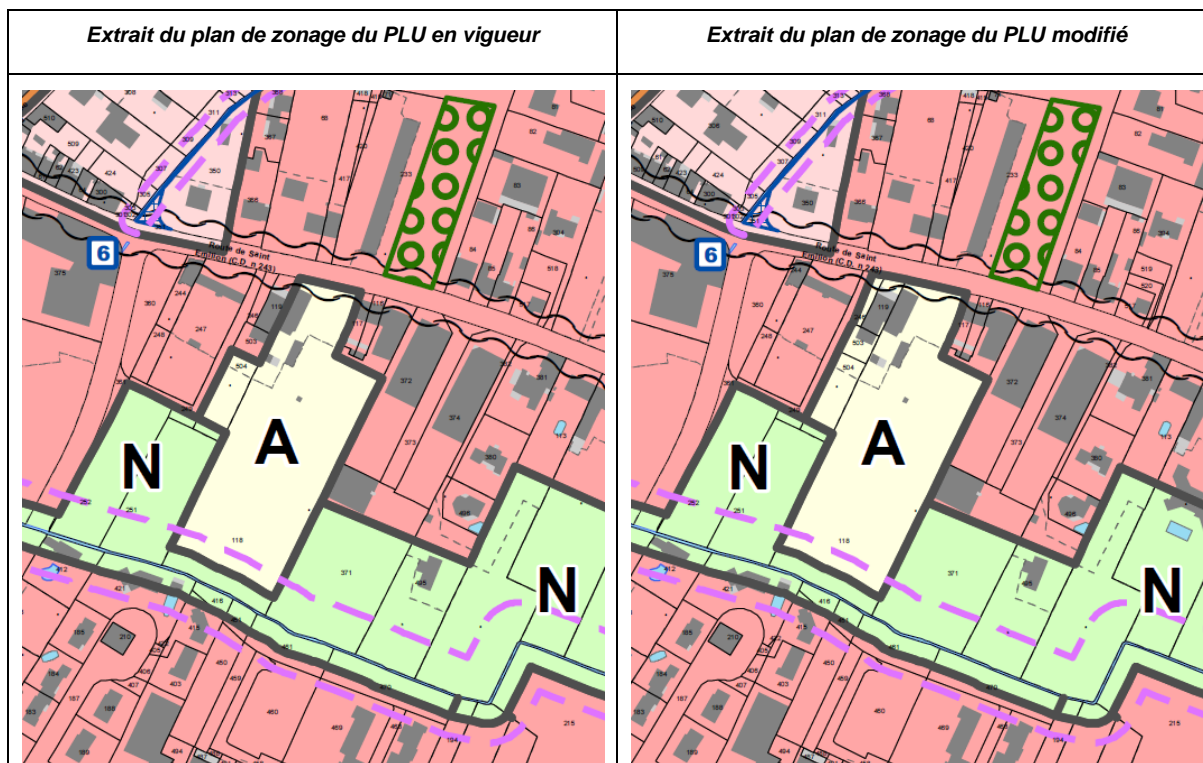
*Extrait du plan de zonage*

Les parcelles BP119, 246 et 503 comptent des constructions agricoles qui appartiennent à l'unité foncière des parcelles agricoles.



Afin d'assurer le maintien de cette exploitation et la création de nouvelles constructions agricoles, la présente modification simplifiée est l'occasion de revoir le classement des parcelles BP119, 246 et 503 de la zone UC vers la zone A.

En effet, le règlement de la zone UC ne permet que l'extension des constructions agricoles existantes. Toutefois, les exploitations viticoles maintenues en zone agricole dans le PLU approuvé nécessitent le développement des constructions agricoles sur les parcelles BP119, 246 et 503. Il est choisi de reclasser ces parcelles de la zone UC vers la zone agricole A.



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

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	378,68	18,35	378,53	18,34
A	240,39	11,65	240,47	11,65

Le plan de zonage complet et modifié est intégré à ce dossier de modification : 4.0 Zonage.

Cette adaptation du zonage ne permet :

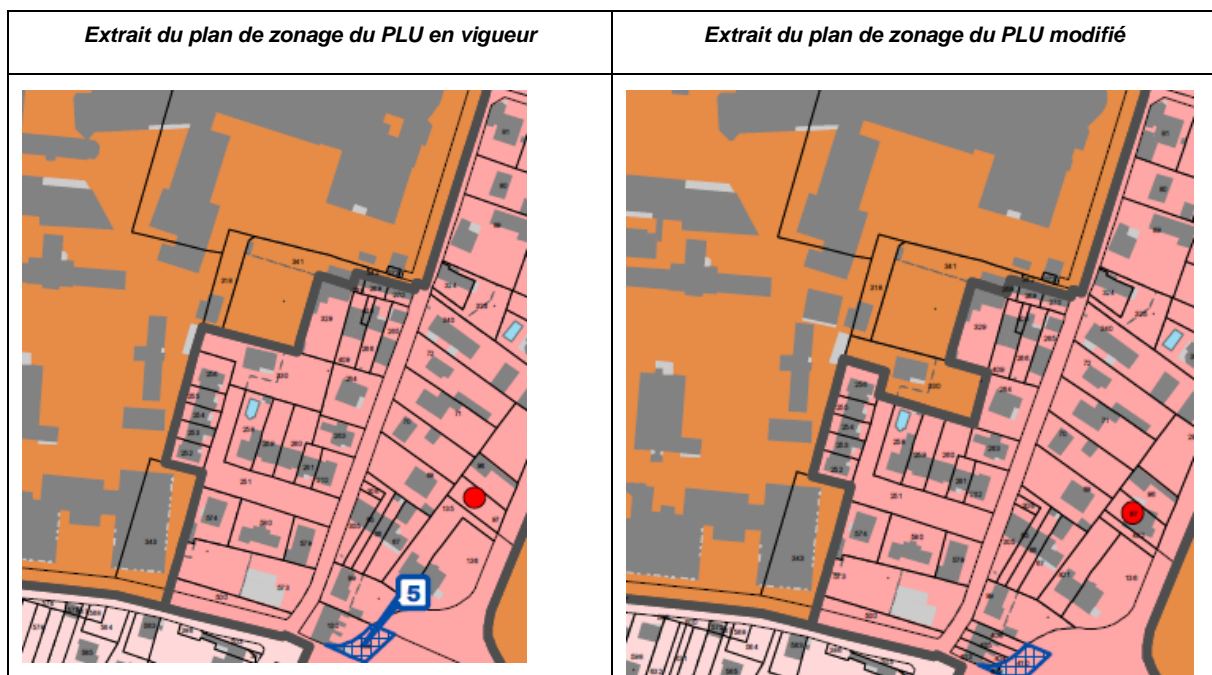
- Aucune augmentation de la capacité d'accueil à destination d'habitat ou d'activités économiques,
- Aucune extension urbaine spatiale sur des espaces naturels et agricole,

- Aucune consommation d'espace agricole, naturel et forestier car situé dans l'enveloppe urbaine de Libourne. Il n'y a aucune artificialisation supplémentaire.

### III. **Modification du périmètre de la zone UE sur la zone UB de l'hôpital**

Dans le cadre du développement de l'Hôpital Rober Boulin de Libourne, l'établissement public a acquis la parcelle BN330 au sud est du périmètre de la zone UE de l'hôpital.

La présente modification simplifiée est l'occasion d'adapter le zonage de la zone UE en intégrant cette parcelle BN330 à la zone UE de l'hôpital, permettant à l'hôpital de Libourne d'appliquer le règlement de la zone UE sur cette parcelle est ainsi faciliter la mutation en cours du pôle hospitalier du libournais.



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

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UE	82,54	4,00	82,32	3,99
UB	131,77	6,39	131,96	6,39

Le plan de zonage complet et modifié est intégré à ce dossier de modification : 4.0 Zonage.

Cette adaptation du zonage ne permet :

- Aucune augmentation de la capacité d'accueil à destination d'habitat ou d'activités économiques,
- Aucune extension urbaine spatiale sur des espaces naturels et agricole,

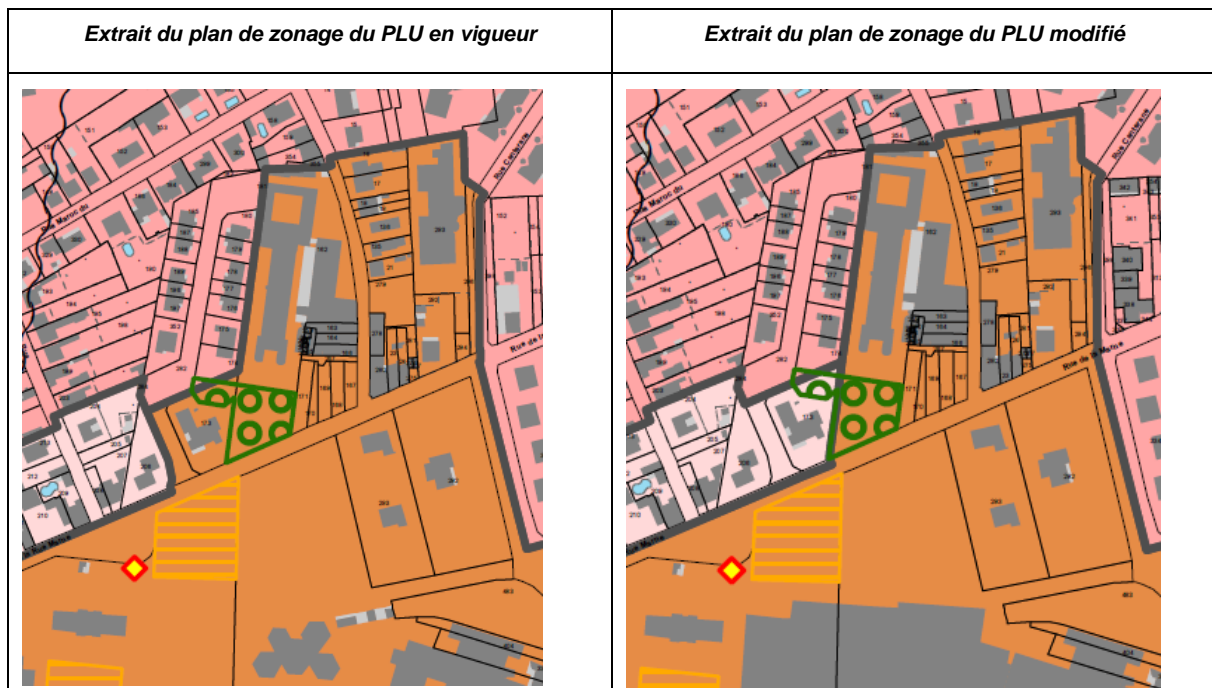
- Aucune consommation d'espace agricole, naturel et forestier car situé dans l'enveloppe urbaine de Libourne. Il n'y a aucune artificialisation supplémentaire.

#### IV. **Modification du périmètre de la zone UB sur la zone UE de l'hôpital**

Dans le cadre du développement de l'Hôpital Rober Boulin de Libourne, l'établissement public souhaite développer un accueil hôtelier pour y accueillir des familles, dont les personnes seraient hospitalisées par exemple. Dans ce cadre, cet « équipement hôtelier » aurait une exploitation privée commerciale et ne pourrait dès lors correspondre à la philosophie de la zone UE qui a été créée autour de l'hôpital lors de l'élaboration du PLU.

L'hôpital de Libourne s'est rendu propriétaire du n°117 avenue de la Marne. Aujourd'hui cette parcelle BI173 est constituée d'une maison mais est soumise au règlement de la zone UE, correspondant, de façon globale, à des possibilités de construction d'équipements ou de bâtiments d'intérêt collectif. En l'état du PLU approuvé, une structure hôtelière ne peut pas être réalisée en zone UE.

Aussi, la présente modification simplifiée est l'occasion d'adapter le zonage de cette parcelle BI173 afin de l'inclure en zone UB (zonage mitoyen mixte) ce qui permettrait ce type de construction et d'exploitation (construction à usage hôtelier).



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

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UE	82,54	4,00	82,32	3,99
UB	131,77	6,39	131,96	6,39

Le plan de zonage complet et modifié est intégré à ce dossier de modification : 4.0 Zonage.

Cette adaptation du zonage ne permet :

- Aucune augmentation de la capacité d'accueil à destination d'habitat ou d'activités économiques,
- Aucune extension urbaine spatiale sur des espaces naturels et agricole,
- Aucune consommation d'espace agricole, naturel et forestier car situé dans l'enveloppe urbaine de Libourne. Il n'y a aucune artificialisation supplémentaire.



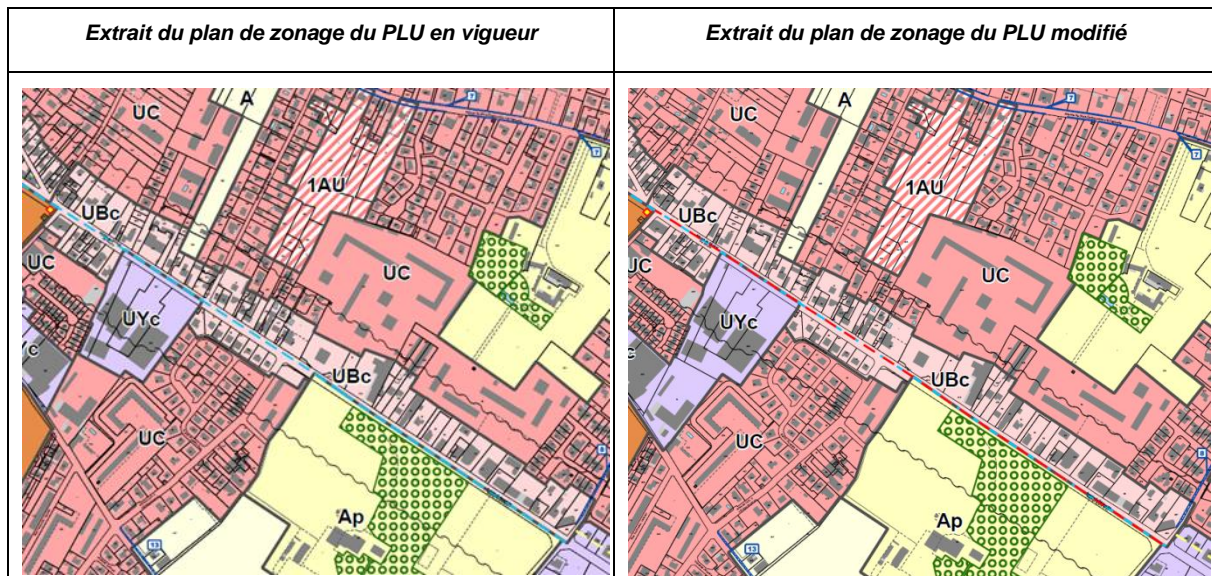
## C. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES PRESENTES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2016

### I. Modification du zonage de la zone UBc le long de l'avenue du Général de Gaulle

L'article 6.2 définit « qu'en secteur UBc, le long de l'avenue du Général de Gaulle concernée par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m par rapport à l'alignement. ».

Or sur les plans tant de servitude que de zonage, le trait matérialisant le secteur de diversité commerciale à protéger art L 151-16, n'existe que dans la bastide.

Il est donc nécessaire de rectifier cette erreur matérielle sur le plan de zonage et le plan des servitudes, en faisant figurer l'identification de la séquence de l'avenue Charles de Gaulle (zone UBc) en application de périmètre de diversité commerciale correspondant à l'entrée de ville de Libourne depuis l'Est, basé sur le fondement de l'article des articles L151-9 et L151-16 du code de l'urbanisme



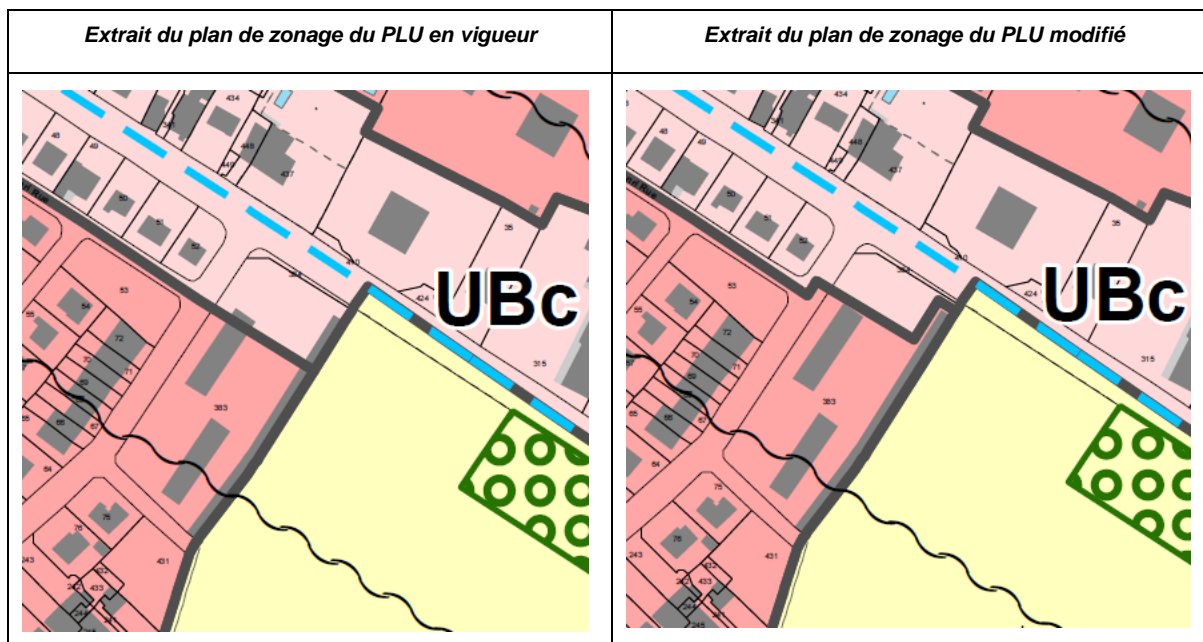
### II. Extension de la zone UC sur la zone UBc le long de l'avenue du Général de Gaulle

Le bâtiment « La plante », parcelle CI383 le long de l'avenue du Général de Gaulle, est à cheval à la fois sur la zone UC et sur la zone UBc. Les règles du PLU n'étant pas les mêmes dans ces deux zones, l'instruction des autorisations d'urbanisme pose des problèmes au service instructeur.

Il en est de même pour l'application du droit de préemption urbaine (DPU simple) et DPU renforcé sur ces deux zones.

Il est proposé dans cette modification simplifiée de reverser la partie de la parcelle CI383 où est implanté le bâtiment « La Plante » en zone UC comme l'autre bâtiment de cette résidence.

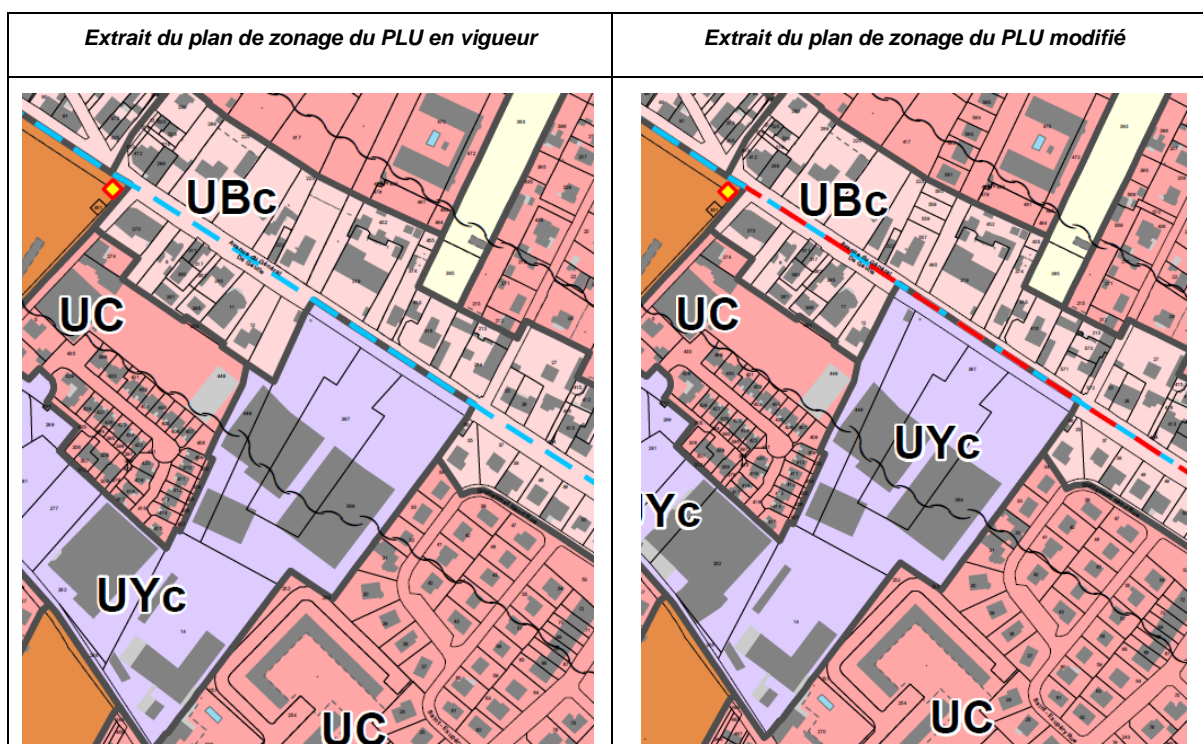




### III. Extension de la zone UYc le long de l'avenue du Général de Gaulle sur la zone UBc

La partie de la parcelle C1449, le long de l'avenue du Général de Gaulle (RD670), est classée en zone UBc alors qu'elle fait partie de la zone d'activités commerciales UYc. Ce bout de parcelle n'accueillera pas de nouvelle construction d'habitation. Elle accueille une voie cyclable depuis l'avenue du Général de Gaulle et le bâtiment commercial ainsi que les aménagements paysagers et l'aire de stationnement des commerces de la zone.

Il est proposé dans cette modification simplifiée de reclasser la partie de la parcelle C1449 le long de l'avenue du Général de Gaulle en zone UYc.

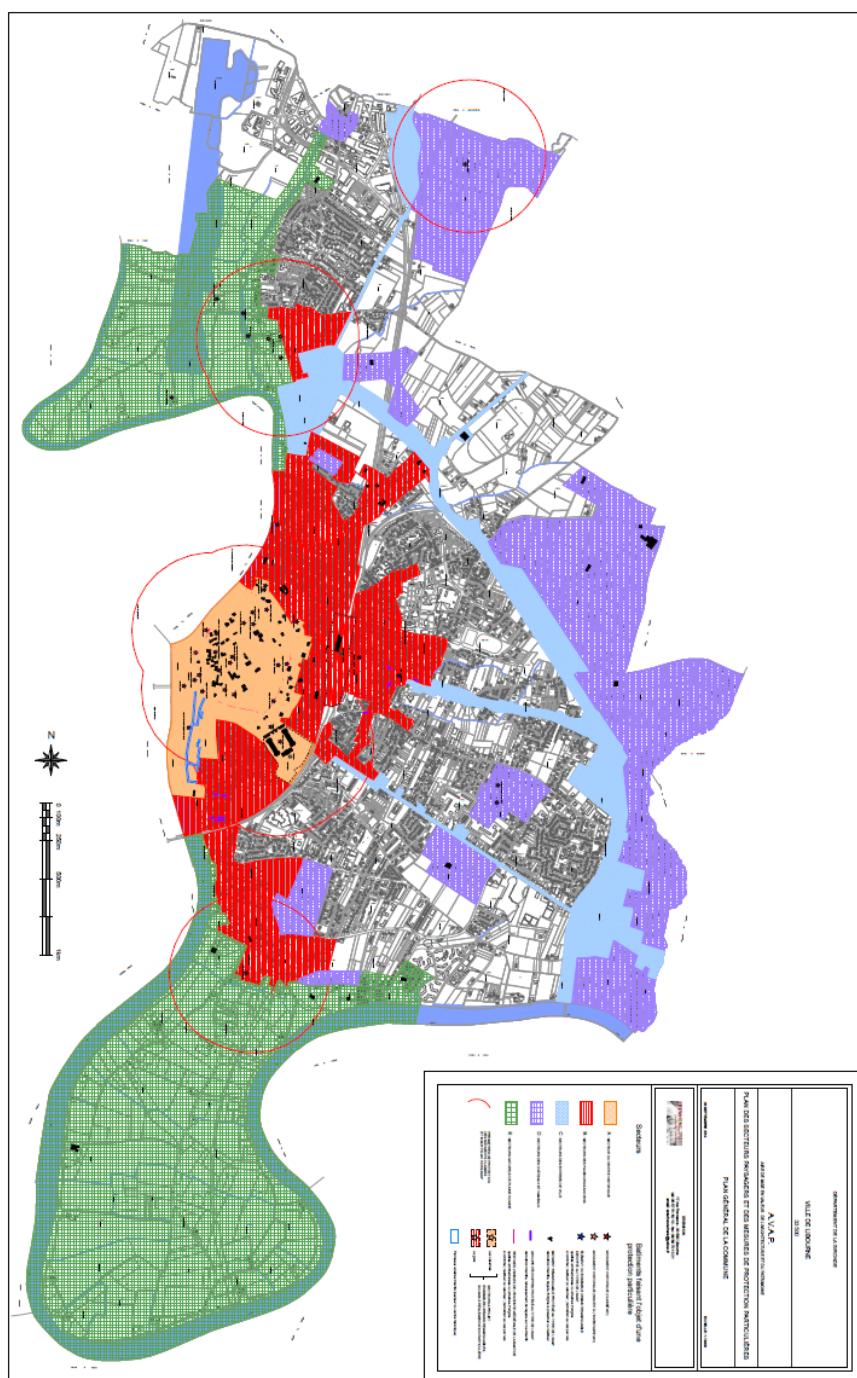


#### IV. Modification du plan de servitudes d'utilité publique

Lors de l'approbation du PLU en décembre 2016, le périmètre de l'AVAP intégré dans les servitudes d'utilité publique n'était pas celui qui a été approuvé.

La présente modification simplifiée est l'occasion de corriger le report de l'AVAP sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU (cf plan des servitudes du présent dossier de modification simplifiée).

Plan de l'AVAP










## V. *Rectification d'une erreur matérielle dans l'annexe du règlement sur le petit patrimoine à préserver*





Dans un courrier, M. Bordier, propriétaire du château Beauséjour, a signalé qu'il avait constaté une erreur dans l'identification du château Beauséjour dans les éléments de patrimoine. La photo du bâtiment ne correspond pas à celui du château.

Il est donc proposé dans cette procédure de modification simplifiée d'effectuer le remplacement des mauvaises photos dans les annexes du règlement et dans le rapport de présentation par les bonnes photos du château Beauséjour.

<p><b>C9</b></p>	<p><b>Parc du Château du Petit Beauséjour</b></p> <p>Chemin du Petit Beauséjour, entre le boulevard Sauvagnac et la voie SNCF</p> <p>AH 41</p>	  
------------------	--	---





<p>C9</p>	<p><b>Parc du Château du Petit Beauséjour</b></p> <p>17 Chemin du Petit Beauséjour, entre le boulevard Sauvagnac et la voie SNCF</p> <p>AH 41</p>	   
-----------	---	--

## **D. INTEGRATION DE DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DANS LES ANNEXES DU PLU**

### ***I. Intégration du règlement local de publicité dans les annexes du PLU de Libourne***

La commune de Libourne possède un règlement local de Publicité (RLP) approuvé le 15 février 2017. Lors de l'approbation du PLU, le RPL n'a pas été annexé au PLU.

La présente modification simplifiée est l'occasion de mettre à jour le PLU de Libourne en intégrant le RLP aux pièces du PLU.

### ***II. Intégration du Secteur d'Information des Sols (SIS)***

La commune était concernée par un SIS (= Secteur d'Information sur les Sols).

Pour mémoire, les Secteur d'Information sur les Sols (SIS) comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

La liste des SIS, une fois publiée par les services de l'Etat, doit être annexée au **plan local d'urbanisme (PLU)** ou au document d'urbanisme en vigueur.

(source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-dinformation-sur-les-sols>)

La présente modification simplifiée est l'occasion d'intégrer cet élément dans les annexes du PLU.

## E. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Les modifications apportées au zonage n'entraînent aucune modification des surfaces globales du PLU.

Tableau des surfaces

Type de zone	PLU approuvé en 2016 mis en compatibilité en 2017		PLU modifié	
	Surfaces en hectares	Surfaces en %	Surfaces en hectares	Surfaces en %
Total zones U	820,06	39,74%	819,83	39,73%
UA	58,91	2,85%	58,91	2,85%
UAch	6,78	0,33%	6,78	0,33%
UAp	9,07	0,44%	9,07	0,44%
UB	131,77	6,39%	131,96	6,39%
UBc	8,78	0,43%	8,59	0,42%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UC	378,68	18,35%	378,53	18,34%
UE	82,54	4,00%	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%	79,38	3,85%
UYc	30,63	1,48%	30,76	1,49%
Total zones A	777,91	37,70%	777,91	37,70%
A	240,39	11,65%	240,47	11,65%
Ap	537,51	26,05%	537,68	26,06%
Total zones N	445,54	21,59%	445,54	21,59%
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%



## **F. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE**

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le plan de zonage
- Pièce n°3 : Le règlement écrit modifié et ces annexes modifiées
- Pièce n°4 : Le Plan des Servitudes d'Utilité Publique mis à jour
- Pièce n°5 : Le Plan des Prescriptions mis à jour
- Pièce n°6 : Le Règlement local de publicité
- Pièce n°7 : Le Secteur d'Information sur les Sols (SIS) de Libourne

## **2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La présente notice est spécifique à la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tout renseignement 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 délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2016.

La présente démarche de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la communauté d'agglomération du libournais, elle constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification simplifiée engagée par délibération communautaire en date du 3 juillet 2018.

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

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