



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Affaire suivie par :  
**Richard RAILLARD**  
Chargé d'études planification aménagement  
Tél : 05 57 55 30 88 OU 06 80 90 84 11  
Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

Libourne, le 07 décembre 2020

**Le Chef d'Unité**

**à**

**Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais**

N/Réf. : ddtm/sar-RR/CG-ualhg/2020-019

**Objet** : Avis de l'État sur projet de Révision à objet unique n°2 – Commune de Libourne

Monsieur le Président,

Par délibération du 3 juillet 2018, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de révision à objet unique n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016.

Cette procédure a pour objet la diminution d'un espace boisé classé protégeant les boisements le long du ruisseau le « Taillas », pour une superficie de 83 m². Il s'agit de rectifier une erreur matérielle constatée sur le règlement graphique où une partie de construction d'habitation est incluse dans l'aplat EBC, empêchant toute évolution du bâti qui serait rendue nécessaire par le caractère inondable de la zone.

L'enjeu de cette révision à objet unique est donc de corriger l'erreur matérielle portant sur l'emprise de l'EBC, sans remettre en cause la nécessaire protection des boisements alluviaux situés le long du « Taillas » et de la Dordogne.

Le rapport de présentation détaille les enjeux environnementaux et explique l'incohérence de cette protection sur la partie de parcelle artificialisée concernée. Le dossier présenté permet la bonne compréhension des objectifs recherchés.

Il sera cependant utile de préciser quelles sont les dispositions du PPRI qui ne peuvent être appliquées à cause de la présence d'un EBC (par exemple, création d'un étage permettant la mise en sécurité des personnes et des biens).

**En conclusion**, de cet avis préparatoire à la réunion d'examen conjoint, je vous invite à compléter le dossier par les précisions demandées.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

*signé*

**Nabile BEN LAGHA**

Copie : S/Préfecture Libourne – Service Urbanisme  
Mairie de Libourne

35, rue de Géreaux  
33500 Libourne  
Tél : 05 57 55 30 70  
Mél : [sar.ddtm-33@gironde.gouv.fr](mailto:sar.ddtm-33@gironde.gouv.fr)  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)





**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Affaire suivie par :  
**Richard RAILLARD**  
Chargé d'études planification aménagement  
Tél : 05 57 55 30 88 OU 06 80 90 84 11  
Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

Libourne, le 07 décembre 2020

Le Chef d'Unité

à

Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais

N/Réf. : ddtm/sar-RR/CG-ualhg/2020-022

**Objet** : Avis de l'État sur projet de Révision à objet unique n°6 – Commune de Libourne

Monsieur le Président,

Par délibération du 20 février 2020, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de révision à objet unique n° 6 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016.

Cette procédure a pour objet la requalification de l'îlot dit « Grelot » situé entre la rue Grelot et la place de l'Armistice. Cet îlot a été ciblé de façon prioritaire dans le programme Action Cœur de Ville (ACV) pour lequel la Ville de Libourne a été retenue dans le cadre de la convention signée entre la Ville de Libourne et l'État le 28 septembre 2018.

La présente procédure de révision à objet unique vise ainsi à établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et à adapter, si nécessaire, le règlement du PLU sur cet îlot dans le respect et pour la mise en œuvre des objectifs du programme ACV (*résorption de la vacance en cœur de ville et réhabilitation des poches d'habitat dégradé, amélioration des conditions d'habitabilité en cœur de ville par des opérations de curetage d'îlots ou de préservation d'espaces de respiration, rendant le cœur de ville plus attractif, diversification de l'offre de logement pour une plus grande mixité de typologies répondant aux objectifs du PLH par la création d'une offre nouvelle de logement social*).

Le rapport de présentation détaille les enjeux environnementaux et explique la démarche de création de l'OAP et les modifications apportées au règlement écrit et graphique pour permettre la réalisation de l'opération concernée. L'ensemble apparaît concourir à la bonne atteinte des objectifs recherchés, toutefois le dossier devra être complété par un extrait du règlement écrit modifié.

En effet, pour conserver un caractère opposable formel, les prescriptions réglementaires détaillées dans les OAP doivent obligatoirement figurer dans le corps du règlement de la zone concernée telles celles listées en page 62 du rapport :

- R1 Alignement ou > 3 m
- R2 = de limites séparatives à limites séparatives ou au moins sur une des limites séparatives
- ES (emprise au sol) < 50 %
- EPT (espace en pleine terre) > 50 %
- H : R+3 maximum

Le règlement modifié étant absent du dossier fourni et il n'a pas été possible de vérifier l'intégration de ces prescriptions réglementaires. Celles-ci n'étant pas applicables à l'ensemble de la zone concernée, il sera peut-être nécessaire de créer un sous zonage dédié à cet îlot.

La problématique locale de stationnements devra être abordée dans le rapport, de façon à adapter les mesures réglementaires éventuelles.

Par ailleurs, la notice présente un contexte urbain à dominante pavillonnaire (page 38) alors que le quartier est composé d'échoppes et de maisons de ville situées entre les cours et la voie ferrée (page 59 de la même notice). Cette incohérence sera rectifiée.

**En conclusion**, je vous invite à prendre en compte les réserves mentionnées dans cet avis préparatoire à la réunion d'examen conjoint.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

*signé*

**Nabile BEN LAGHA**

Copie : S/Préfecture Libourne – Service Urbanisme  
Mairie de Libourne



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Affaire suivie par :  
**Richard RAILLARD**  
Chargé d'études planification aménagement  
Tél : 05 57 55 30 88 OU 06 80 90 84 11  
Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

Libourne, le 07 décembre 2020

Le Chef d'Unité

à

Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais

N/Réf. : ddtm/sar-RR/CG-ualhg/2020-021

**Objet** : Avis de l'État sur projet de Révision à objet unique n°5 – Commune de Libourne

Monsieur le Président,

Par délibération du 20 février 2020, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de révision à objet unique n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016.

Cette procédure a pour objet la requalification de l'îlot dit « Lyrot » situé entre la rue Gambetta et la rue Lyrot. Cet îlot a été ciblé de façon prioritaire dans le programme Action Cœur de Ville (ACV) pour lequel la Ville de Libourne a été retenue dans le cadre de la convention signée entre la Ville de Libourne et l'État le 28 septembre 2018.

La présente procédure de révision à objet unique vise ainsi à établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et à adapter, si nécessaire, le règlement du PLU sur cet îlot dans le respect et pour la mise en œuvre des objectifs du programme ACV (*résorption de la vacance en cœur de ville et réhabilitation des poches d'habitat dégradé, amélioration des conditions d'habitabilité en cœur de ville par des opérations de curetage d'îlots ou de préservation d'espaces de respiration, rendant le cœur de ville plus attractif, diversification de l'offre de logement pour une plus grande mixité de typologies répondant aux objectifs du PLH par la création d'une offre nouvelle de logement social*).

Le rapport de présentation détaille les enjeux environnementaux et explique la démarche de création de l'OAP et les modifications éventuelles à apporter au règlement écrit et graphique pour permettre la réalisation de l'opération concernée. L'ensemble apparaît concourir à la bonne atteinte des objectifs recherchés. Le dossier conclue à l'absence de nécessité de modifier les règlements graphique et écrit (page 61 de la notice).

Pour conserver un caractère opposable formel, les prescriptions réglementaires détaillées dans les OAP doivent être reprises dans le corps du règlement de la zone concernée telles celles listées en page 59 du rapport :

- R1 Alignement
- R2 = 0m
- ES < 70%
- EPT (espace en pleine terre) > 30 %
- H : 15 m

Ce règlement étant absent du dossier fourni, il n'a pas été possible de vérifier la présence de ces prescriptions réglementaires.

**En conclusion**, de cet avis préparatoire à la réunion d'examen conjoint, je vous invite à compléter le dossier par un extrait du règlement écrit de la zone.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

*signé*

**Nabile BEN LAGHA**

Copie : S/Préfecture Libourne – Service Urbanisme  
Mairie de Libourne



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Affaire suivie par :  
**Richard RAILLARD**  
Chargé d'études planification aménagement  
Tél : 05 57 55 30 88 OU 06 80 90 84 11  
Mél : [richard.raillard@gironde.gouv.fr](mailto:richard.raillard@gironde.gouv.fr)

Libourne, le 07 décembre 2020

**Le Chef d'Unité**

à

**Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais**

N/Réf. : ddtm/sar-RR/CG-ualhg/2020-020

**Objet** : Avis de l'État sur projet de Révision à objet unique n°4 – Commune de Libourne

Monsieur le Président,

Par délibération du 20 février 2020, le conseil communautaire de la CALi a lancé une procédure de révision à objet unique n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne, approuvé le 15 décembre 2016.

Cette procédure a pour objet l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le site d'extension de la zone d'activités des Dagueys et la création d'un parc aquatique, situé au nord-ouest de Libourne.

Cette OAP a été créée lors de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Libourne pour permettre l'extension du parc d'activités économiques Ballastière-Dagueys et la création du centre aquatique sur la commune de Libourne.

Elle a été réalisée sur la base de principes d'aménagement d'un scénario retenu prévoyant, sur une surface d'environ 8,3 ha :

- la réalisation de 8 lots (environ 4 ha) à destination d'activités tertiaires,
- un lot pour le Centre aquatique (environ 3 ha),
- et 1 ha environ pour les espaces publics.

Il se trouve qu'une seule et même entreprise locale (implantée sur Libourne) a acquis l'ensemble du foncier à vocation économique pour pouvoir se développer sur ce site.

L'OAP en vigueur, ayant été conçue sur une base de 8 lots et d'un espace public commun, bloque le projet porté par cette entreprise sur les 4 ha de foncier, notamment l'espace public central et l'ellipse de circulation qui ne sont plus d'actualité.

Sur la forme, la procédure apparaît conforme à la législation en vigueur et n'appelle pas d'observation de ma part.

Sur le fond, le dossier appelle des questionnements auxquels il conviendra d'apporter des réponses précises.



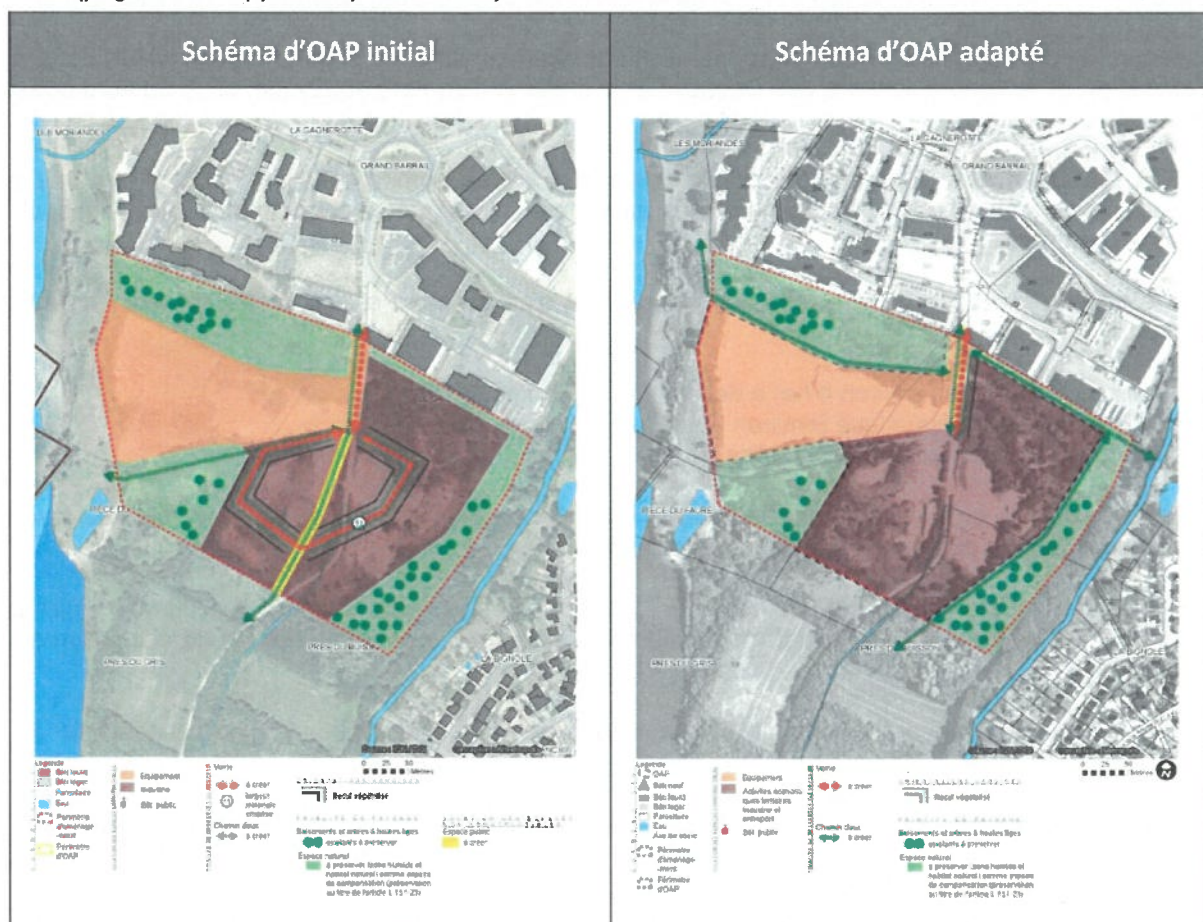
En effet, il apparaît nécessaire d'apporter les explications permettant de comprendre l'impact des modifications apportées aux orientations, au regard des objectifs recherchés initialement. S'il est aisé de comprendre que l'implantation d'une seule entreprise sur un seul macro-lot nécessite des ajustements, l'impact de ces ajustements sur les attendus initiaux, notamment la préservation des enjeux environnementaux et paysagers, apparaît insuffisamment détaillé.

En premier lieu, il sera nécessaire de développer les grandes lignes du projet porté par l'entreprise privée. En effet, les besoins générés par ce projet sont susceptibles d'avoir des effets totalement différents sur les notions d'emprise au sol selon le nombre et le volume de bâtiments souhaités (macro lot = ? macro bâtiment ?), les besoins en stationnements sur la parcelle, les espaces de pleine terre (multiples ou d'un seul tenant), sur l'imperméabilisation, les écoulements pluviaux.

La suppression de la boucle elliptique entraîne une importante diminution du linéaire viaire et donc de l'imperméabilisation liée à la création de voirie qui n'a pas été mise en avant. Sur ce point, il sera nécessaire de fournir les dispositions alternatives à la récupération des eaux pluviales qui était prévue sous cette voirie.

L'explication du passage de la cote de seuil de 6,60 m NGF à 6 m n'est pas argumenté : en quoi la diminution du linéaire de voirie permet-elle l'abaissement de la cote de seuil ?

Sans ces éléments de compréhension, il ne peut être conclu que « *Au regard des évolutions apportées sur le contenu de l'OAP, les incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité sont estimées comme faibles, voire nulles* » (page 54 du rapport de présentation).





De même, la démonstration de l'absence d'impact sur le paysage (toujours page 54 du rapport), n'apparaît pas reprendre pleinement les objectifs recherchés et détaillés pages 43 et 44 du même rapport :

- la perception des espaces dédiés au promeneur,
- les rangées d'arbres,
- l'espace de détente commun,
- « les possibilités de découverte et d'échappées par des cheminements piétons vers le lac, à l'ouest, vers les espaces naturels au sud »,
- les clôtures harmonisées (CALi),
- le cheminement piétonnier traversant qui est abandonné, etc.

Qu'advient-il du cahier des charges de prescriptions paysagères qui a été rédigé et avait pour objectif de tendre vers une qualité architecturale, paysagère et urbaine ?

Toutes les dispositions qui concourraient à créer un ensemble permettant la promenade et la détente en reliant la zone depuis la plage jusqu'au centre-ville pourraient être remises en question par l'absence de continuité des liaisons douces.

Enfin, pour la pleine évaluation environnementale des impacts du projet d'extension de la zone d'activités au regard de ce projet privé, il sera nécessaire d'étudier ou de renseigner le devenir du site sur lequel est actuellement implantée l'entreprise.

Par ailleurs, certaines « obligations » développées dans les OAP relèvent d'un caractère réglementaire. Pour conserver un caractère opposable formel, ces prescriptions réglementaires doivent obligatoirement figurer dans le corps du règlement de la zone concernée, telle la cote de seuil de 6.00 mètres imposée à la voirie ou aux plateformes.

**En conclusion**, je vous invite à prendre en compte les réserves mentionnées dans cet avis préparatoire à la réunion d'examen conjoint.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

*signé*

**Nabile BEN LAGHA**

Copie : S/Préfecture Libourne – Service Urbanisme  
Mairie de Libourne

