

## **CALI** **REVISION A OBJET UNIQUE N°5 DU PLU DE LIBOURNE**

### **REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE EN PRESENCE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, LE 15/12/2020 COMPTE RENDU**

#### **Vision conférence**

---

##### **Présents :**

<i>DDTM</i>	M. BEN LAGHA M. RAILLARD
<i>CALi Urbanisme</i>	M. MAUFRONT
<i>CALi Habitat</i>	Mme BATHANY
<i>CALi Développement Economique</i>	M. DECOCK
<i>I'UDAP</i>	Mme GAYDON Mme HARMAND
<i>PETR du Grand Libournais</i>	Mme BROUILLAC
<i>Mairie de Libourne</i>	Mme DESTAND Mme MAURICE
<i>Equipe d'étude</i>	M. DUPUY, Métropolis

##### **Excusés :**

<i>Conseil Départemental</i>	<i>excusé</i>
<i>INAO</i>	<i>excusé</i>

---

#### **A - Déroulement de la Réunion :**

- 1 – Compte tenu du contexte particulier de confinement, la réunion d'examen conjoint se tient par visio-conférence.
- 2 - Expression des avis des différentes personnes publiques associées présentes ainsi que celles transmises par courrier.
- 3 - Des remarques sont faites au fur et à mesure de la présentation.
- 4 - A l'issue de la présentation, il est décidé de la suite à donner à la procédure administrative.
- 5 - Les personnes publiques associées ayant donné leur avis, il est décidé de terminer la réunion d'examen conjoint.

## **B – Déroulement de la Réunion et Avis exprimés en direct :**

La révision à objet unique n°5 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.

## **C - Les Avis écrits exprimés :**

Les avis exprimés par écrit sont annexés au présent PV d'examen conjoint.

## **D - Analyse des avis et décisions prises :**

### **CALI Habitat :**

La création d'une servitude de mixité sociale dans l'OAP créée (12 logements) ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par le PLH sur ce site mais avec le travail mené sur un autre site, l'objectif sera atteint. Cependant, l'objectif de mixité social affiché dans l'OAP est un objectif minimal.

L'objectif fixé par le PLH sur Libourne est de 49%. En effet, la création de SMS supérieure à la moyenne sur d'autres sites permettra d'atteindre l'objectif moyen de 49% sur Libourne.

**Cependant, la Cali Habitat émet un avis favorable**

### **PETR :**

La densité sur le site est supérieure à la densité de la bastide de Libourne. Quelle typologie de logements sera produite ? Sûrement de petits logements vu la densité !

### **CALI Habitat :**

Les petites surfaces de logements répondent aux besoins et aux demandes exprimées par le PLH.

### **METROPOLIS :**

Un paragraphe sera développé dans la notice explicative présentant les données sur les logements permettant de répondre aux besoins exprimés par le PLH (Cf. diagnostic du PLH).

### **PETR :**

En fonction de la typologie de logements, il faudrait apporter des éléments de réponses sur la façon dont le stationnement est géré sur le site.

### **Mairie de Libourne et Metropolis :**

Le site est bien desservi par les transports en commun. La bastide est un périmètre d'exonération de stationnement pour préserver le site architectural. Il existe de nombreuses offres de stationnement au droit de l'îlot Lyrot. Enfin, le site d'étude se situe à proximité du PEM de la Gare.

### **DDTM :**

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.

### **UDAP 33 :**

Le site de Lyrot se situe en secteur A du SPR. Il faut préciser dans la notice explicative que le règlement du SPR s'applique et que l'OAP ne s'oppose pas à cette servitude d'utilité publique.

**En conclusion, le dossier de la révision à objet unique n°5 sera complété par les précisions demandées à la suite de l'enquête publique et avant l'approbation.**



## **PRÉFÈTE DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde**

### **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

**réunion du 2 décembre 2020**

#### **Commune de LIBOURNE**

**Plan local d'urbanisme**

**Saisine au titre des articles L151-12 et L151-11 du code de l'urbanisme**

#### **Avis sur les projets de révision à objet unique n<sup>os</sup> 2, 4, 5 et 6**

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 2 décembre 2020 à la cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de monsieur Hervé SERVAT, directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant madame la préfète de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur FEDIEU Dominique, conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du conseil départemental de Gironde,
- Monsieur COUSSO Frédéric, maire de Croignon, représentant l'association des maires de Gironde
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Monsieur WERNO Jérôme, représentant le président de la fédération départementale des chasseurs,
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde.

Étaient excusés :

- Madame TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. FEDIEU),
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association nationale des sociétés et groupements agricoles pour l'exploitation en commun – ANSGAEC – (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- Madame LAULAN Annie, présidente de la propriété privée rurale de Gironde (pouvoir transmis à M. BOCCACCI),
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Monsieur PEINTRE Jean-Claude, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur COURAU Laurent, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (4 pouvoirs compris) : 13 (si vote de l'INAO), 12 le cas échéant  
Quorum : le quorum est atteint.

## PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté d'agglomération du Libournais qui sollicite un avis sur la révision à objet unique n°2 du PLU de la commune de Libourne prescrite par délibération en date du 3 juillet 2018, et sur les révisions à objet unique n°s 4, 5 et 6 prescrites par des délibérations en date du 20 février 2020.

Le projet de révision à objet unique n° 2 porte sur le projet suivant :

– une maison du hameau de Carré en zone naturelle est soumise au classement en espace boisé classé (EBC) – parcelle BV55 – ce qui est incohérent avec la réalité. Il est proposé de réduire l'EBC afin que la maison ne soit plus concernée.

La zone supprimée d'EBC correspond à une emprise de 5 mètres autour du bâti, soit une surface cumulée de 83 m<sup>2</sup>, qui correspond aux terrasses, jardin engazonné et zone de stationnement.

Au regard de la faible évolution apportée sur l'emprise de l'EBC et de l'occupation des sols de la zone concernée par cette réduction (espaces artificialisés), la révision du PLU de Libourne ne saurait être de nature à générer des incidences négatives notables sur le patrimoine naturel et la biodiversité locale.

Le projet de révision à objet unique n° 4 porte sur le projet suivant :

– adapter l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) du secteur des Dagueys et sur sa traduction réglementaire.

La présente procédure concerne la zone 1AUy du PLU en vigueur dont le périmètre est maintenu. L'OAP du secteur a été réalisée sur la base de principes d'aménagement d'un scénario retenu prévoyant, sur une surface d'environ 8,3 hectares :

– 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.

Le projet de révision à objet unique n° 5 porte sur le projet suivant :

L'îlot "Lyrot Gambetta" a été ciblé pour une requalification prioritaire dans le programme action cœur de ville pour lequel la ville a été retenue. La procédure vise à établir des OAP sur cet îlot dans le respect et pour la mise en œuvre des objectifs du programme action cœur de ville :

– résorber la vacance en cœur de ville et réhabiliter les poches d'habitat dégradé,

– rendre le cœur de ville plus attractif en améliorant les conditions d'habitabilité en cœur de ville par des opérations de curetage d'îlots ou de préservation d'espaces de respiration, d'arbres remarquables en cœur d'îlot,

– diversifier l'offre de logement, introduire une plus grande mixité de typologies et répondre aux objectifs du PLH par la création d'une offre nouvelle de logement social.

Le site voué à muter se situe dans le tissu urbain (zone UA du PLU en vigueur), dans le périmètre de l'ancienne bastide, au niveau de la rue Lyrot et de la rue Gambetta. La superficie concernée par le projet est d'environ 1 362 m<sup>2</sup>, regroupant 11 parcelles. D'un point de vue environnemental, le site évolue dans un contexte très urbain, particulièrement minéralisé, globalement peu attractif pour la biodiversité locale.

Le projet de révision à objet unique n° 6 porte sur le projet suivant :

L'îlot "Grelot" a été ciblé pour une requalification prioritaire dans le programme action cœur de ville pour lequel la ville a été retenue.

La procédure vise à établir des OAP sur cet îlot dans le respect et pour la mise en œuvre des objectifs du programme action cœur de ville :

– résorber la vacance en cœur de ville et réhabiliter les poches d'habitat dégradé,

– rendre le cœur de ville plus attractif en améliorant les conditions d'habitabilité en cœur de ville par des opérations de curetage d'îlots ou de préservation d'espaces de respiration, d'arbres remarquables en cœur d'îlot,

– diversifier l'offre de logement, introduire une plus grande mixité de typologies et répondre aux objectifs du PLH par la création d'une offre nouvelle de logement social.

D'un point de vue environnemental, le site ne présente pas d'enjeu notable, comme en témoigne l'état initial de l'environnement établi sur la zone de projet. Des investigations écologiques, réalisées par un bureau d'études spécialisé, n'indiquent pas d'enjeux forts en termes de biodiversité. Le site évolue en effet dans un contexte déjà urbanisé, et donc fréquenté par des espèces communes des milieux anthropisés. Le site de Grelot :

– se situe hors emprise (en tout ou partie) des sites Natura 2000 répertoriés sur la commune ;

– se situe hors emprise (en tout ou partie) des sites reconnus en qualité de ZNIEFF et présents sur Libourne ;

– n'est concerné par aucun élément de la Trame Verte et Bleue identifiée sur Libourne lors de l'élaboration de son PLU ;

– n'est pas concerné par aucune inscription de mesures compensatoires prescrites dans le cadre des atteintes à la biodiversité.

## DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF n'a pas d'observation particulière et émet un avis favorable sur les procédures engagées par la collectivité.

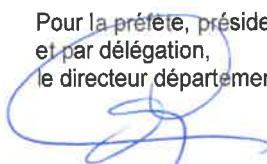
## RÉSULTATS DU VOTE

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

0 abstention.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental des territoires et de la mer adjoint



Hervé SERVAT



Mission régionale d'autorité environnementale  
Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur la révision n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune  
de Libourne (Gironde)**

N° MRAe : 2021ANA5

Dossier PP-2020-10209

**Porteur du plan** : Communauté d'agglomération du libournais

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 21 octobre 2020

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 10 décembre 2020

**Préambule**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

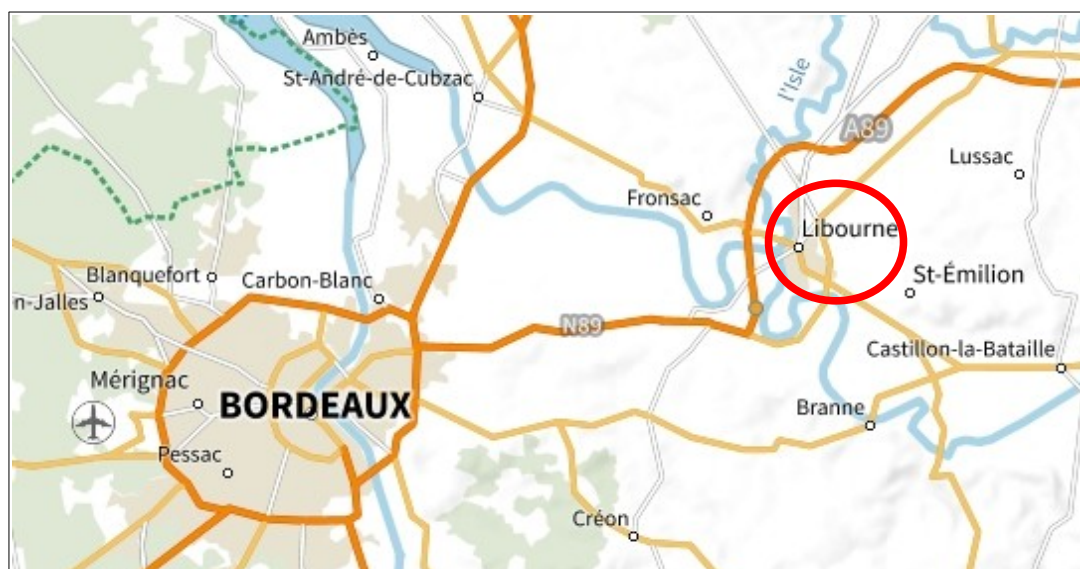
*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 15 janvier 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

# I. Contexte et objectifs généraux du projet de schéma

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), porte sur le projet de révision n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Libourne, dont l'élaboration a été approuvée le 15 décembre 2016

Située dans l'est du département de la Gironde, la commune, d'une superficie de 20,63 km<sup>2</sup>, accueille 24 845 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 selon l'INSEE<sup>1</sup>. Elle appartient à la communauté d'agglomération du libournais et est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais, approuvé le 6 octobre 2016.



Localisation de la commune de Libourne (Source : Géoportail – Plan IGN et wikipédia)

La commune bénéficiant de la présence de deux sites Natura 2000 sur son territoire (*La Dordogne et Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne*), la présente procédure a été soumise à évaluation environnementale. Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter les incidences négatives, les réduire ou en dernier lieu les compenser.

La mise en œuvre de cette démarche est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

1 Institut national de la statistique et des études économiques.



L'OAP créée a pour objectif de donner un cadre global au réaménagement de cet espace, en prévoyant la réalisation de logements sociaux, en maintenant la mixité des fonctions urbaines par le maintien des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la rue Gambetta, en intégrant des dispositions paysagères par la création d'un espace vert central et enfin en prévoyant une possibilité de relier les rues Lyrot et Gambetta par une connexion dédiée aux piétons.



La commune de Libourne connaît toutefois des dysfonctionnements importants affectant la station d'épuration traitant les effluents de la commune. Celle-ci, d'une capacité théorique de 30 000 équivalents-habitants (EH) est affectée par des problèmes de surcharges hydrauliques et atteint son seuil de saturation en matière de traitement des matières organiques. Cette problématique, déjà identifiée dans le PLU approuvé, a incité la commune à réaliser des études et à prévoir la mise en conformité de cet équipement.

2 Le plan national « Action cœur de ville » est un plan porté par le ministère de la cohésion des territoires visant à mettre en place un plan partenarial de financement des actions de redynamisation des cœurs de ville des villes moyennes.

ainsi que des réseaux qui la desservent, et de porter ses capacités à 40 000 EH.

Le rapport de présentation contient les éléments de programmation liés à ces opérations, qui indiquent un retard dans leur exécution du fait de la situation sanitaire liée à la pandémie de COVID-19. Ceux-ci devraient toutefois commencer courant 2021 et être achevés en 2022. La MRAe considère qu'il conviendrait d'intégrer dans l'OAP une condition d'aménagement du secteur tenant à la capacité de la station d'épuration de gérer les effluents engendrés par la mise en œuvre de l'OAP.

**Au regard de l'OAP envisagée, du caractère anthropisé de l'espace, de l'absence de changement du règlement écrit ainsi que des éléments du dossier, la MRAe estime que le projet de révision n°5 du PLU de Libourne participera à la mobilisation d'un espace urbain vacant et à l'amélioration du cadre de vie des habitants et n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement sous réserve de conditionner le développement du site à l'amélioration des performances de la station d'épuration garantissant sa capacité à assurer un traitement satisfaisant des effluents engendrés par le projet d'aménagement.**

À Bordeaux, le 15 janvier 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le président de la MRAe

***signé***

Hugues AYPHASSORHO