

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



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

6^{ème} Révision à objet unique du PLU prescrite par D.C.C. du 3 mars 2020

6^{ème} Révision à objet unique du PLU arrête par D.C.C. du 30 septembre 2020

6^{ème} Révision à objet unique du PLU soumise à Enquête Publique du au

6^{ème} Révision à objet unique du PLU approuvée par D.C.C. du

Révision à un seul objet du PLAN LOCAL d'URBANISME

1. NOTICE EXPLICATIVE spécifique à la 6^{ème} révision à objet unique du PLU de Libourne

Sommaire

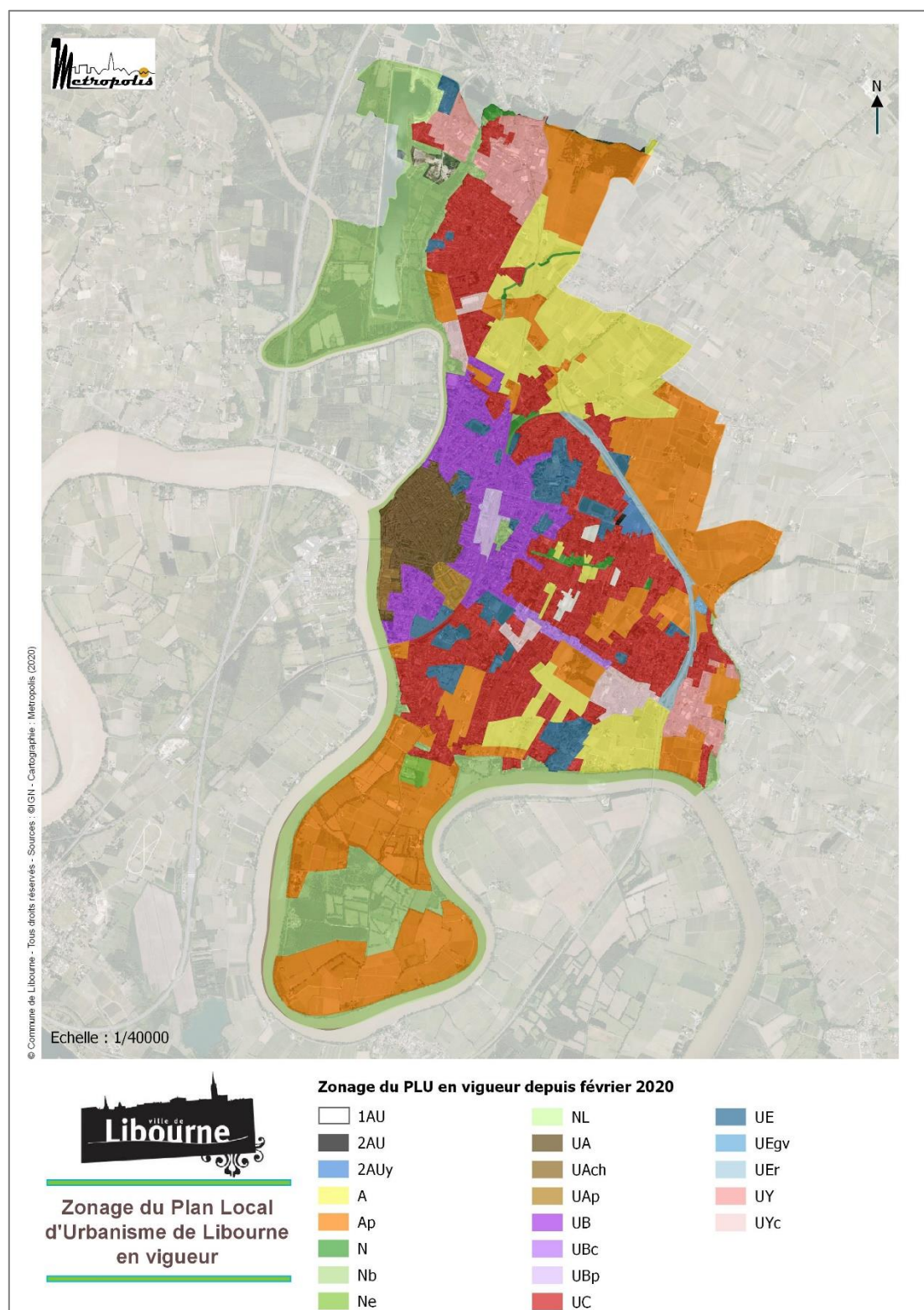
I - OBJET DE LA PROCEDURE DE LA REVISION A OBJET UNIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
A. RAPPEL	6
B. OBJET DE LA REVISION A OBJET UNIQUE DU PLU DE LIBOURNE	7
C. CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR L'ILOT GRELOT	8
D. COMPOSITION DU DOSSIER DE REVISION A OBJET UNIQUE	8
II - RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE	9
III - FOCUS SUR LE SITE VOUE A MUTER	31
A. LOCALISATION	32
B. CARACTERISTIQUES DU SITE VOUE A MUTER	33
I. Patrimoine naturel et biodiversité	33
II. Paysage	37
III. Réseaux	43
IV. Risques et nuisances	44
IV - OAP ILOT GRELOT	47
A. L'OAP	48
I. Justifications	48
II. Orientations d'aménagement	54
B. ADAPTATION DU REGLEMENT	66
I. Règlement	66
II. Zonage	67
C. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	69
V - ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION ET COMPENSATION ASSOCIEES	71
A. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES NOTABLES DE LA REVISION A OBJET UNIQUE N°6 DU PLU DE LIBOURNE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC » ASSOCIEES	72
I. Patrimoine naturel et biodiversité	72
II. Paysage	73
III. Eau	74
IV. Risques et nuisances	78
B. EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000	79
I. Le réseau Natura 2000	79
II. La Directive « Oiseaux »	79
III. La Directive « Habitat Faune Flore »	80
IV. Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle du projet de renouvellement urbain du site de Grelot	80

V.	<i>Analyse des incidences potentielles liées au projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot</i>	82
VI.	<i>Conclusion</i>	82
C.	INDICATEURS DE SUIVI	83
VI - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE		85
A.	RAPPEL PREALABLE	86
B.	SYNTHESE DES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR APPELANT A UNE ARTICULATION	86
C.	ARTICULATION AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS	87
D.	ARTICULATION AVEC LE PLH	91
VII - CONTEXTE REGLEMENTAIRE		95
VIII - RESUME NON TECHNIQUE		97
A.	OBJET DE LA REVISION A OBJET UNIQUE DU PLU DE LIBOURNE	98
B.	FOCUS SUR LE SITE DE GRELOT	99
C.	EVOLUTIONS INDUITES PAR LA REVISION A OBJET UNIQUE DU PLU	100
D.	INCIDENCES ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION ET DE COMPENSATION ASSOCIEES	101
E.	ARTICULATION ET INDICATEURS DE SUIVI	101
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC		103
ANNEXE		105

**I - OBJET DE LA PROCEDURE DE LA
REVISION A OBJET UNIQUE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

A. RAPPEL

Le présent dossier concerne le projet de révision à objet unique n°6 du PLU de Libourne, commune située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI).



Zonage du PLU de Libourne applicable depuis février 2020

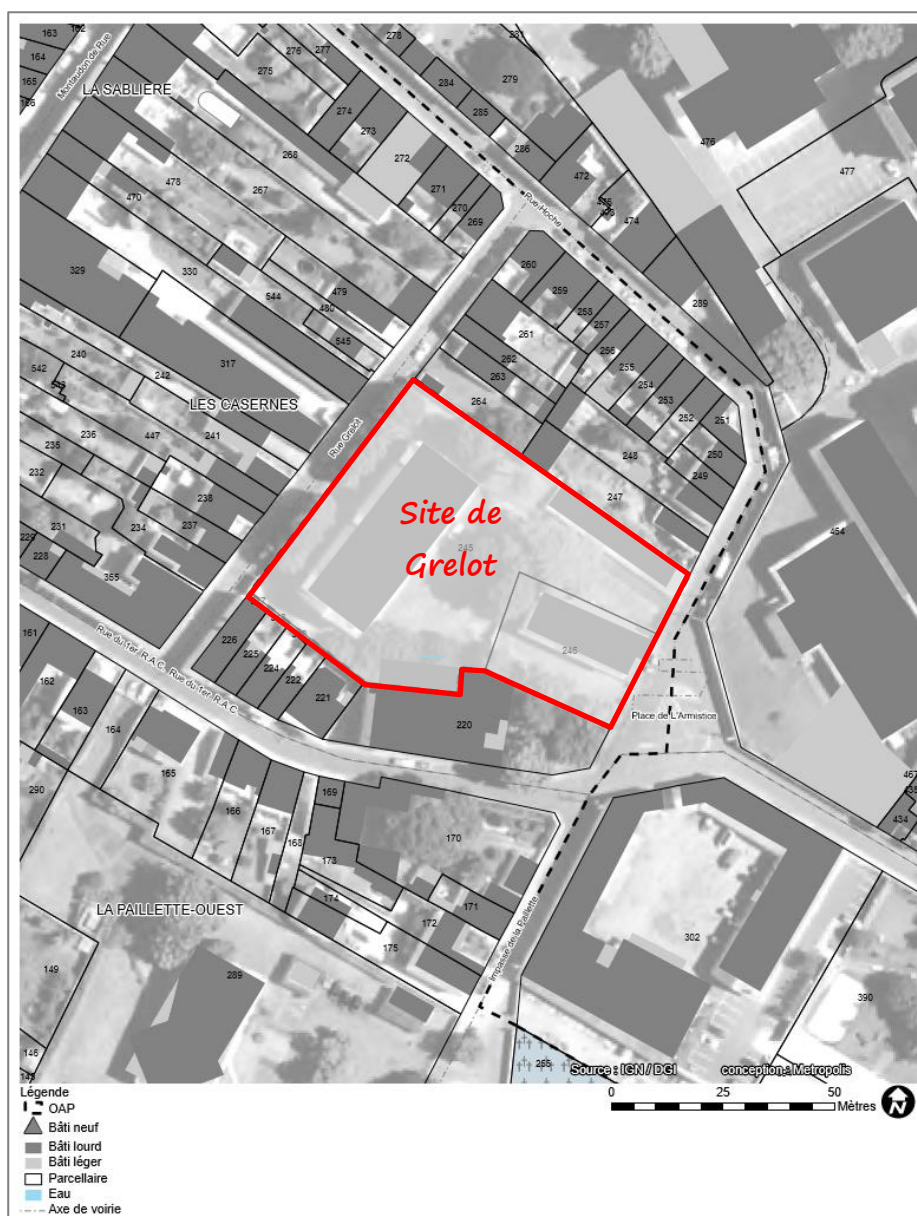
La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 15 décembre 2016, puis adapté par un 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20 février 2020.

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

La modification simplifiée N°1 n'a pas été soumise à évaluation environnementale, en vertu de la décision de la MRAE du 2 janvier 2020 (avis N°2020DKNA1).

B. OBJET DE LA REVISION A OBJET UNIQUE DU PLU DE LIBOURNE

La présente procédure de révision a pour objet le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot, situé entre la rue Grelot et la place de l'Armistice. Celui-ci est localisé en zone UB dans le PLU en vigueur, approuvé en décembre 2016.



C. CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR L'ILOT GRELOT

La présente révision à objet unique porte sur la requalification de l'îlot dit « Grelot ». Cet îlot a été ciblé de façon prioritaire dans le **programme Action Cœur de Ville** pour lequel la Ville de Libourne a été retenue.

Une convention **Action Cœur de Ville** a été signée entre la Ville de Libourne et l'Etat le 28 septembre 2018.

La présente procédure de révision à objet unique vise 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 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.

La création de l'OAP sur l'îlot Grelot répond pleinement aux deux derniers objectifs du programme Action Cœur de Ville.

Pour cela, une procédure de révision à objet unique est nécessaire en application de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme (cf. chapitre 7 de la présente notice explicative).

D. COMPOSITION DU DOSSIER DE REVISION A OBJET UNIQUE

La révision à objet unique proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

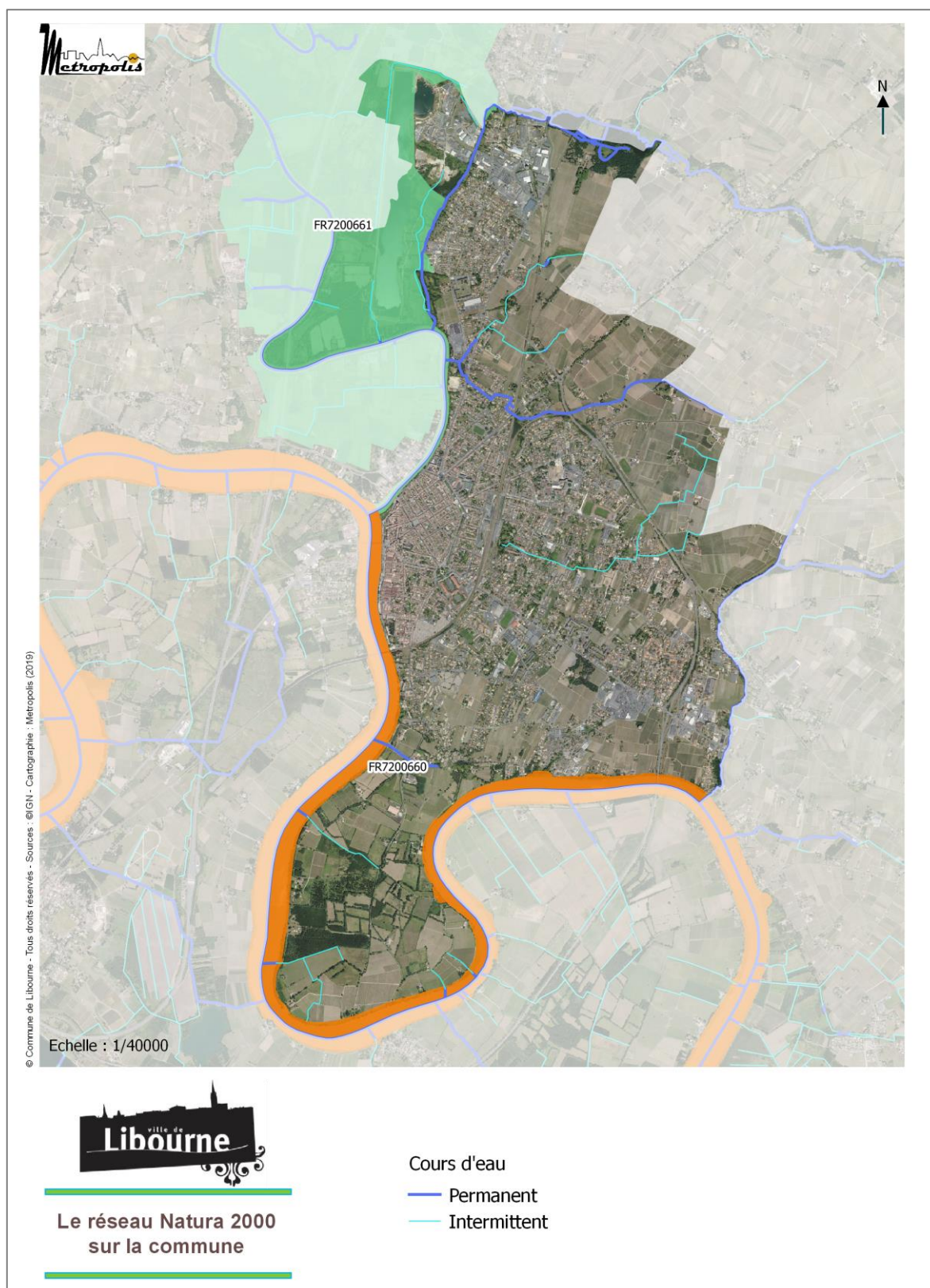
- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°3 : Le plan de zonage
- Pièce n°4 : Le règlement écrit et ses annexes modifiées
- Pièce n°5 : Le plan des prescriptions

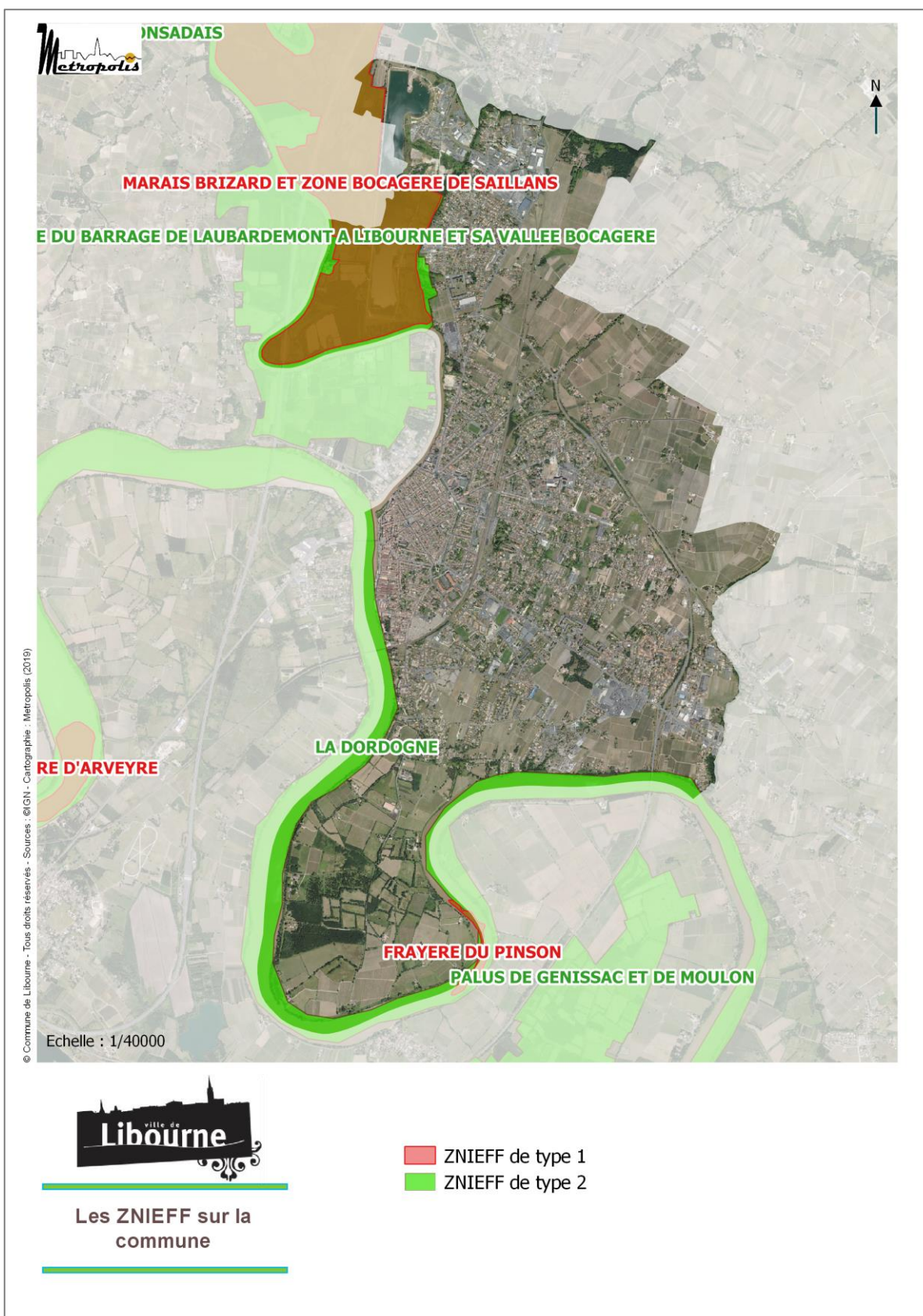
Le PLU de Libourne datant de 2016, un rappel du contexte environnemental dans lequel évolue la commune a été réalisé et formalisé dans ce présent dossier. Il s'agit également de mettre à jour certaines informations, notamment celles relatives à l'assainissement et la ressource en eau potable, afin de disposer des derniers éléments de connaissance sur ces items.

II - RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Les principaux éléments de contexte environnemental dans lequel s'inscrit la commune, sont rappelés dans les tableaux suivants.

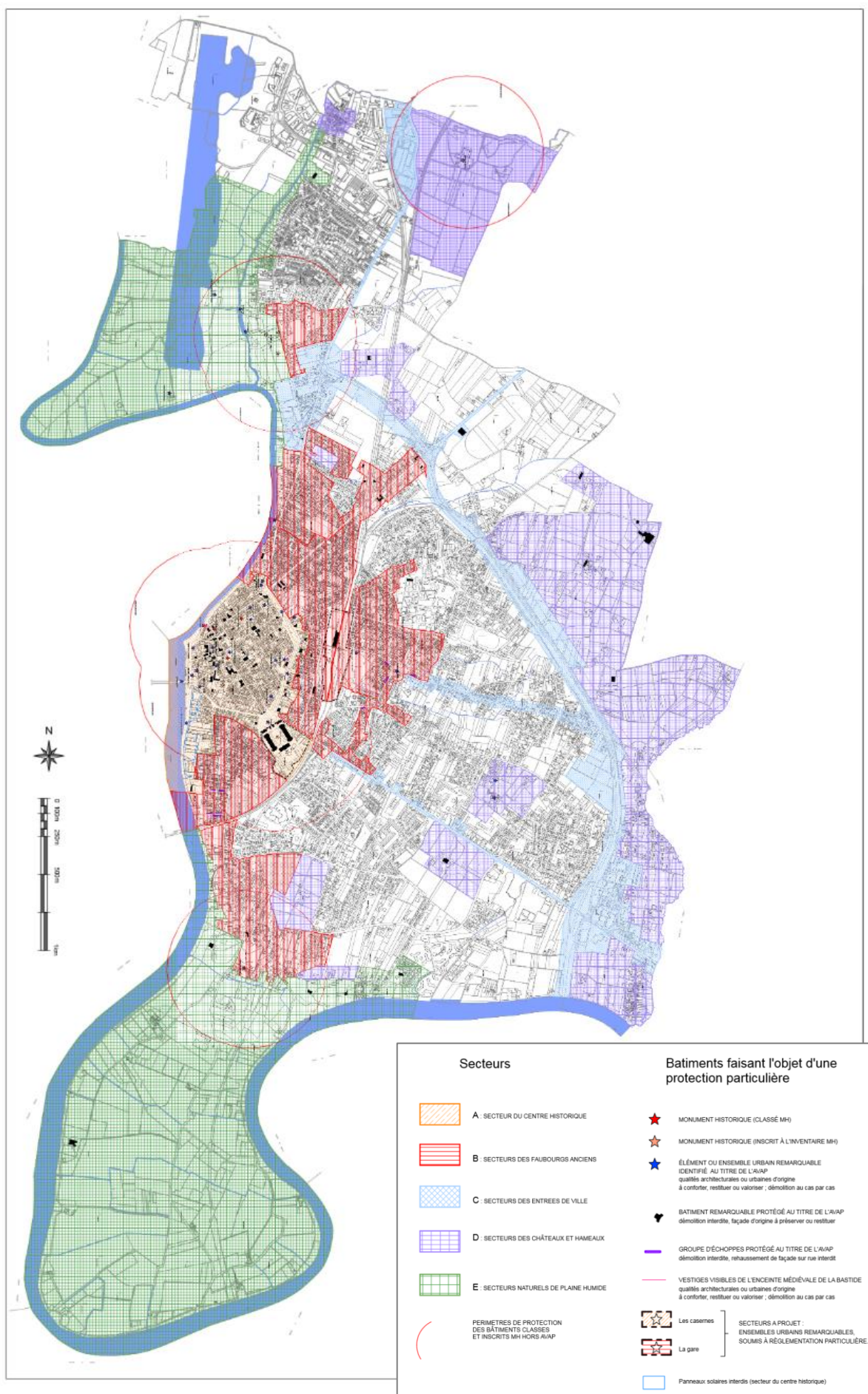
Contexte écologique et paysager	
Source : DREAL Nouvelle Aquitaine ; site Géoportail (pour la cartographie des mesures compensatoires d'atteinte à la biodiversité prescrites et diffusées par le CEREMA) ; portail cartographique de l'Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine	
Périmètre(s) d'inventaire	<p>La commune de Libourne recense plusieurs périmètres d'inventaire (en tout ou partie) sur son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 ZNIEFF de type 1 : <ul style="list-style-type: none"> o Frayère du Pinson ; o Marais Brizard et zone bocagère de Saillans ; - 2 ZNIEFF de type 2 : <ul style="list-style-type: none"> o La Dordogne ; o L'Isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère ; <p>➔ Cf. Cartographie dans les pages suivantes</p>
Périmètre(s) règlementaire(s)	<p>La commune de Libourne recense :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 sites Natura 2000 : <ul style="list-style-type: none"> o Le site FR7200660 « La Dordogne » ; o Le site FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». - 2 sites inscrits : <ul style="list-style-type: none"> o Les quartiers anciens ; o La Place Abel Surchamp. <p>En revanche, elle ne répertorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ; - Aucune Réserve Naturelle Nationale ou Régionale ; - Aucun site classé. <p>Il convient de préciser que la commune de Libourne dispose d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé le 24 septembre 2014.</p> <p>➔ Cf. Cartographie dans les pages suivantes</p>
Périmètre(s) de protection par maîtrise foncière	<p>La commune de Libourne n'est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aucun périmètre d'intervention du Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine ; - aucun périmètre Espace Naturel Sensible (ENS) ; - aucune zone de préemption Espace Naturel Sensible (ZPENS).
Autre(s) donnée(s)	<p>La commune de Libourne est concernée par l'inscription de mesures compensatoires prescrites dans le cadre des atteintes à la biodiversité (consultation de la base de données mise à disposition par le CEREMA au 04/10/2019). Celles-ci sont liées au projet de la ZAE Ballastières-Dagueys et du centre aquatique de Libourne, et au projet de protection des berges de l'Isle à Libourne (source : Géoportail).</p> <p>Une Trame Verte et Bleue a été déterminée à l'échelle de la commune, dans le cadre du PLU.</p> <p>➔ Cf. Cartographies dans les pages suivantes</p>

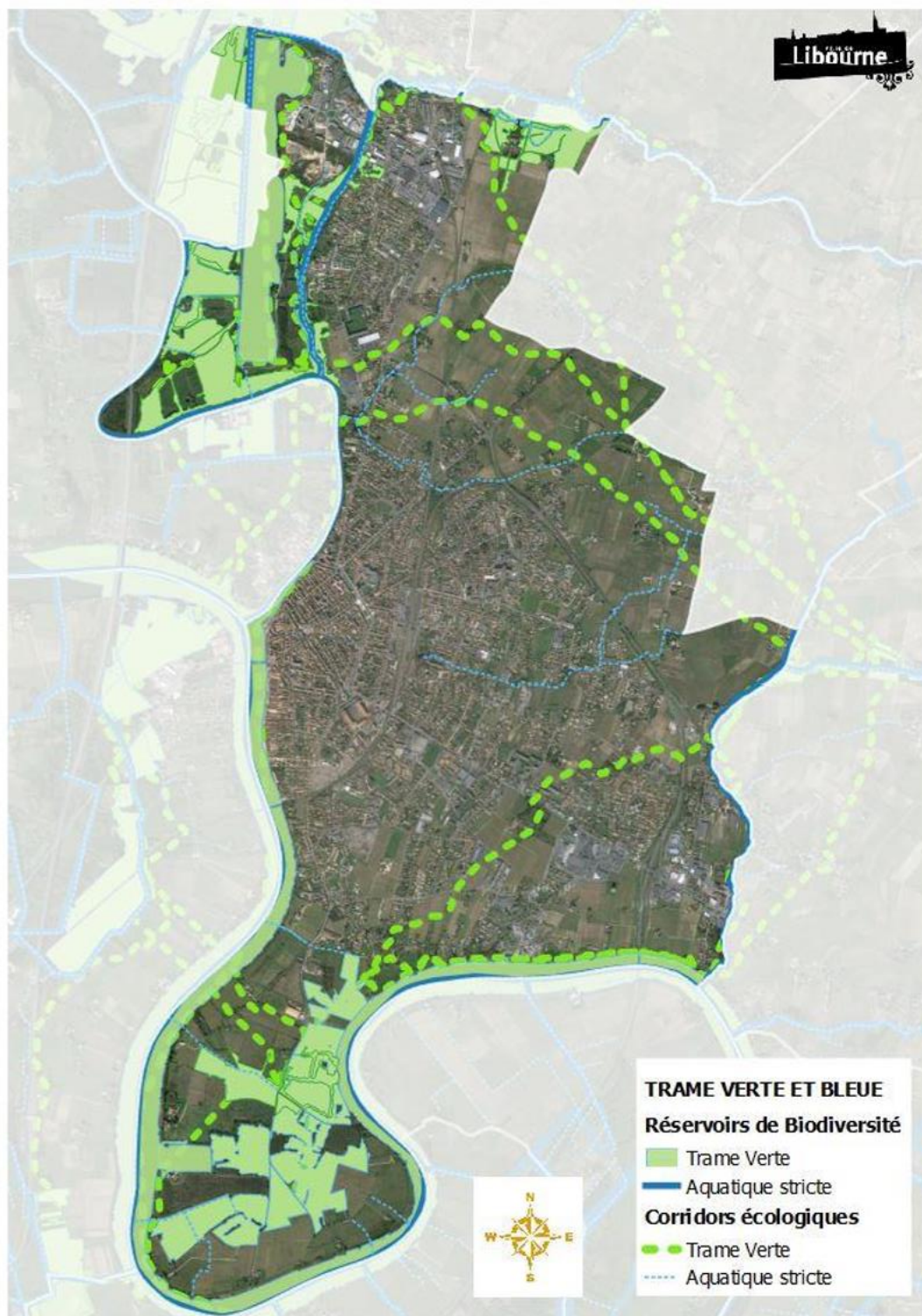




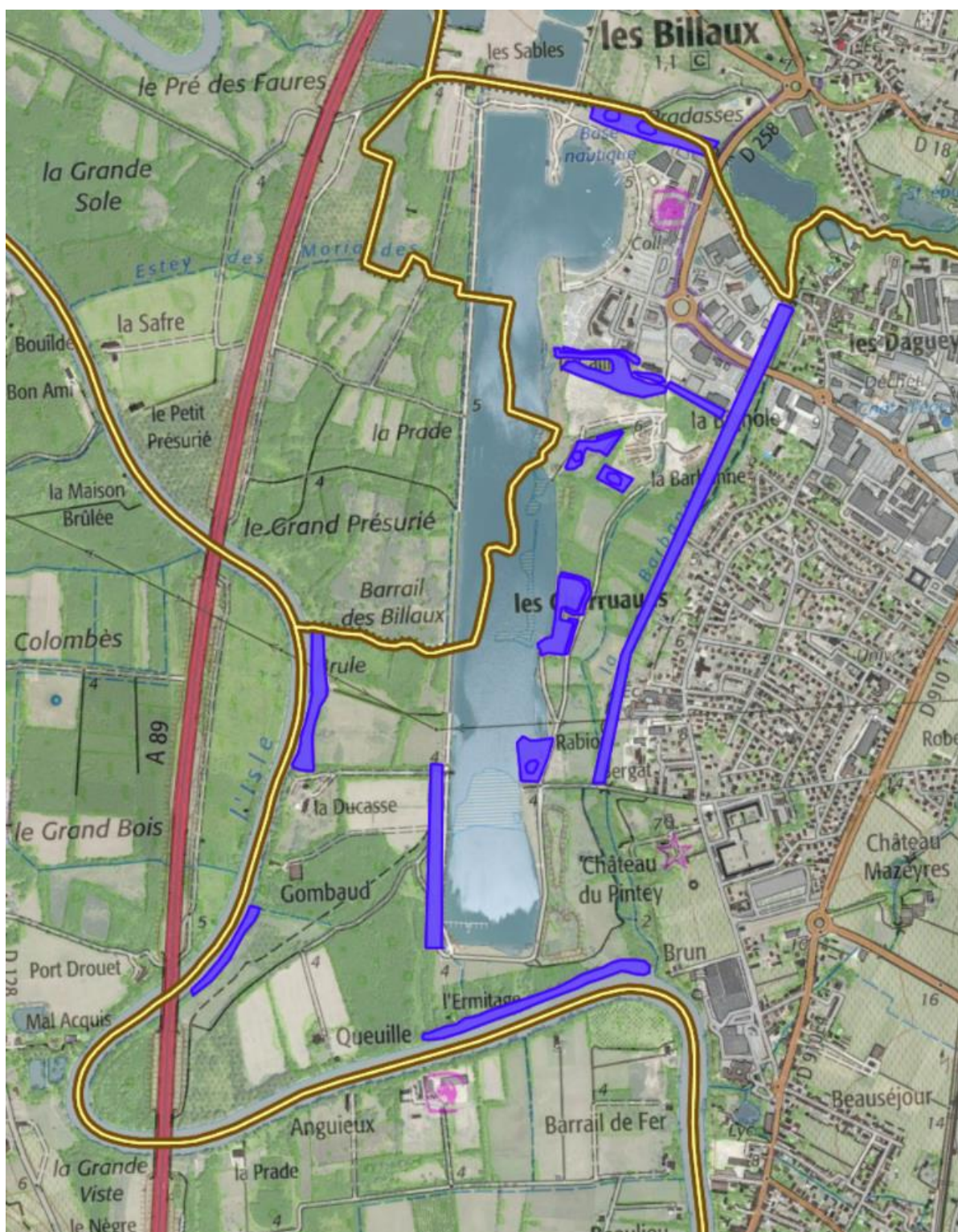


Les sites inscrits répertoriés sur la commune de Libourne





Trame Verte et Bleue à l'échelle de Libourne



Etat des mesures compensatoires prescrites dans le cadre des atteintes à la biodiversité (consultation de la base de données mise à disposition par le CEREMA au 15/05/2020 – Données : Géoportail).

Éléments de contexte sur les risques, les nuisances et les pollutions

Source : DDRM Gironde, site Géorisques, DDTM Gironde, DREAL Nouvelle Aquitaine, base de données BASOL (consultation au 15/05/2020), base de données nationale sur les ICPE (consultation au 15/05/2020,).

Risques naturels et technologiques

Selon le DDRM de Gironde, la commune est concernée par :

- Un risque naturel majeur : le risque inondation ;
- Un risque technologique majeur : la rupture de barrage.

Par rapport aux **risques naturels**, la commune de Libourne :

- est considérée comme exposée à un territoire à risque important d'inondation (TRI de Libourne) ;
- fait l'objet d'un programme de prévention : PAPI de la Dordogne
- est soumise aux prescriptions d'un PPRI : le PPRI Vallées de la Dordogne et de l'Isle – secteur du Libournais, approuvé le 16/06/2003.

Par rapport **aux porter à connaissance que sont les cartes d'aléas du BRGM** :

- *Aléa retrait-gonflement des argiles* : la commune se caractérise par un aléa de niveau moyen (*rappel de la limite d'interprétation de la carte fixée par le BRGM : 1/50000*).
- *Remontée de nappes souterraines* : globalement, la commune est partiellement exposée à l'aléa remontée de nappes souterraines, notamment aux inondations de caves (*rappel de la limite d'interprétation de la carte fixée par le BRGM : 1/100000*).

Selon la base de données Géorisques, la commune :

- ne recense pas de cavités souterraines abandonnées ;
- recense **un mouvement de terrain**, lié à l'érosion des berges (près de la rue Louise Michel) ;

Par rapport aux **risques technologiques**, la commune de Libourne :

- n'est concernée par aucun PPRT ;
- n'est pas traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses.

➡ Cf. Cartographies dans les pages suivantes

Nuisances et pollutions

Selon la base de données Géorisques, la commune de Libourne :

- est concernée par 8 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). **Aucune n'est de type SEVESO**. Les ICPE répertoriées dans la base de données nationale au 15/05/2020, sont présentées dans le tableau suivant.

Nom établissement - N° inspection	Statut Seveso	Régime	Etat d'activité	Priorité nationale	IED-MTD
AROLI-PARIS(EX LANVIN) - N°0052.00896	Non Seveso	/	En cessation d'activité	Non	Non
CENTRE HOSPITALIER DE LIBOURNE - N°0031.03445	Non Seveso	E	En fonctionnement	Non	Non
CENTRE HOSPITALIER DE LIBOURNE - N°0052.07384	Non Seveso	E	En fonctionnement	Non	Non
CEVA SANTE ANIMALE (ex SANOFI) - N°0052.00894	Non Seveso	E	En fonctionnement	Non	Non
COLOMES - N°0052.13107	Non Seveso	/	En cessation d'activité	Non	Non
ETABLISSEMENTS JEAN PIERRE MOUEIX - N°0052.05308	Non Seveso	E	En fonctionnement	Non	Non
LYCEE PROFESSIONNEL HENRI BRULLE - N°0052.11448	Non Seveso	E	En fonctionnement	Non	Non
SFCME - N°0052.00001	Non Seveso	A	En fonctionnement	Non	Non

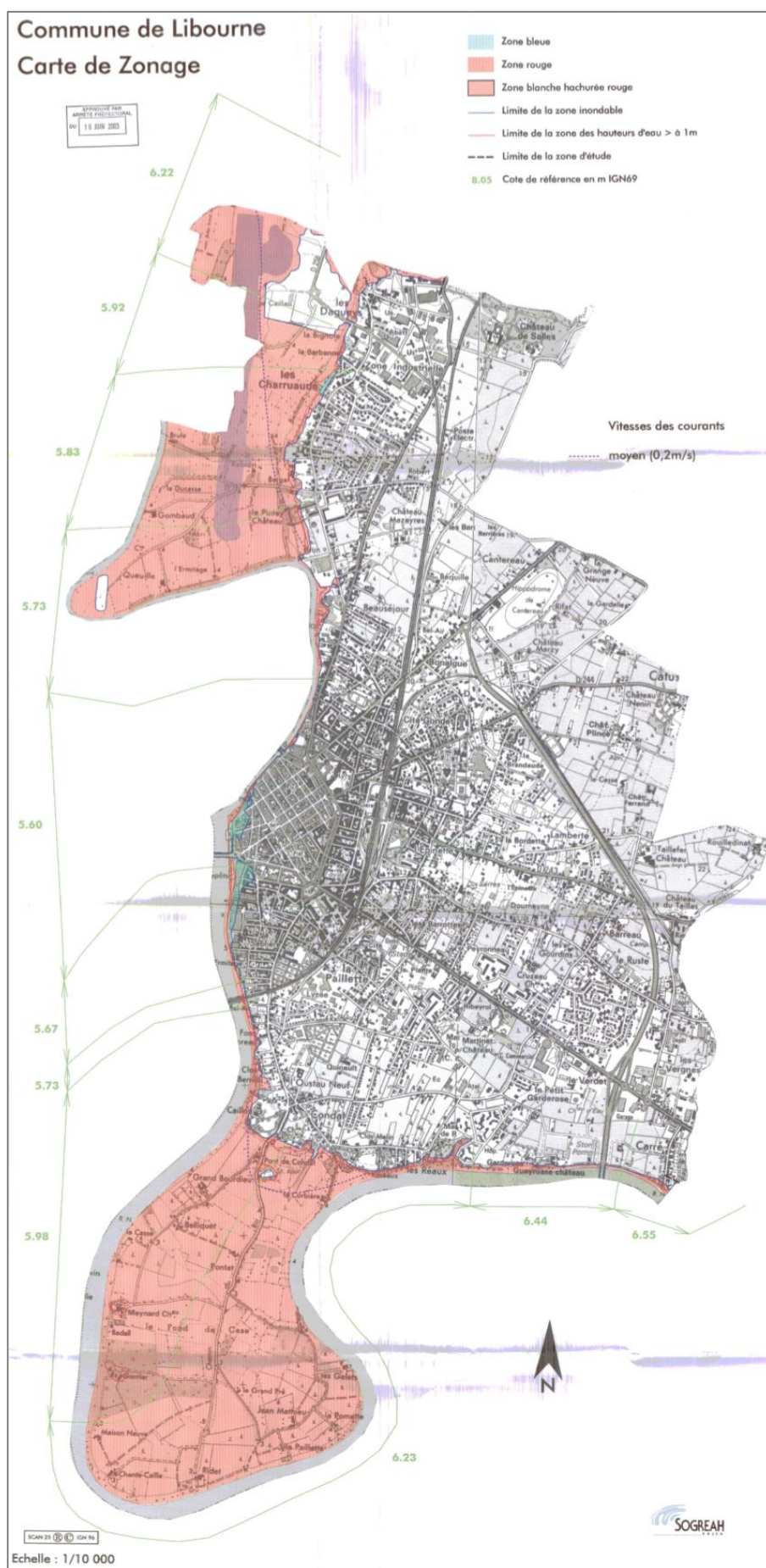
E : Enregistrement
A : Autorisation

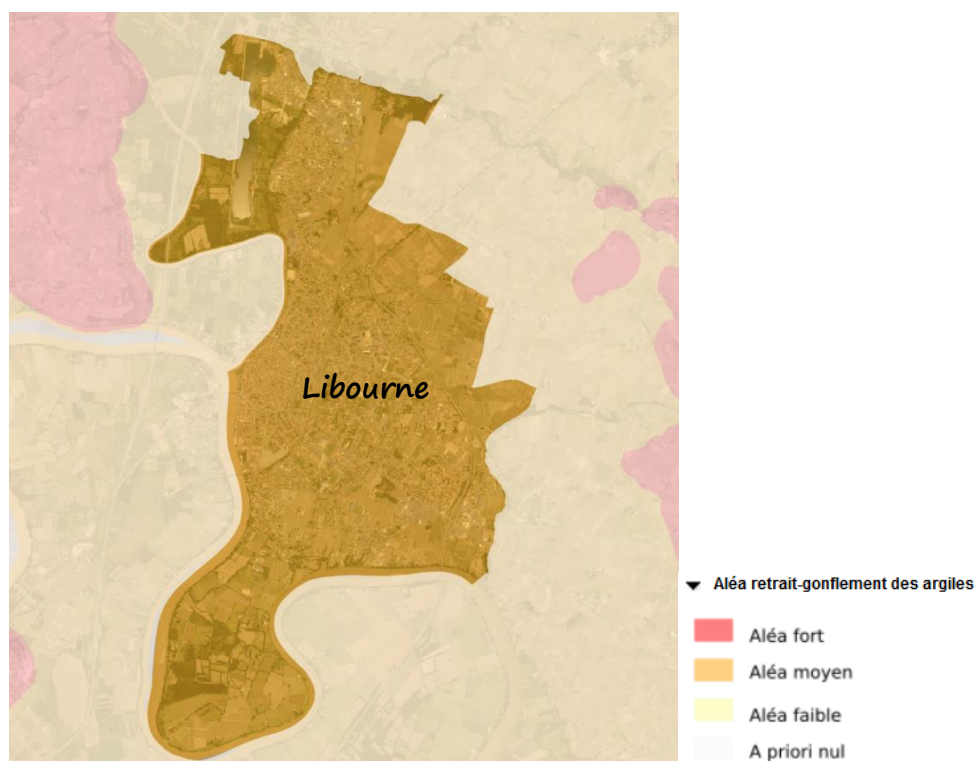
- répertorie deux sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics (BASOL, selon la base de données au 15/05/2020) :
 - *l'ancienne usine à gaz – centre EDF-GDF Services* : située au Sud-Est du centre-ville de Libourne, d'une superficie totale d'environ 13000 m². Cette usine à gaz a fabriqué, de 1847 à 1957, du gaz à partir de la distillation de la houille. Le site est occupé par une agence clientèle et un centre d'exploitation EDF-GDF Services (bâtiments administratifs et techniques). ENGIE est propriétaire des terrains. **Le site a été traité. Il est également associé à un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), qui a été intégré lors de la procédure de modification n°1 du PLU en vigueur.**
 - *Le site SFCME* : Usine de fabrication d'appareillage électrique Moyenne Tension (interrupteurs MT notamment) exploitée par la Société SFCME en zone industrielle de la Ballastière sur la commune de Libourne (33). L'établissement est autorisé par l'arrêté préfectoral du 11/08/1995. Les activités de traitement de surface électrolytique et de peinture ont été arrêtées en 2000. **Le site a été traité.**
- présente plusieurs infrastructures de transport terrestre identifiées comme bruyantes par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016.

➡ Cf. Cartographies dans les pages suivantes

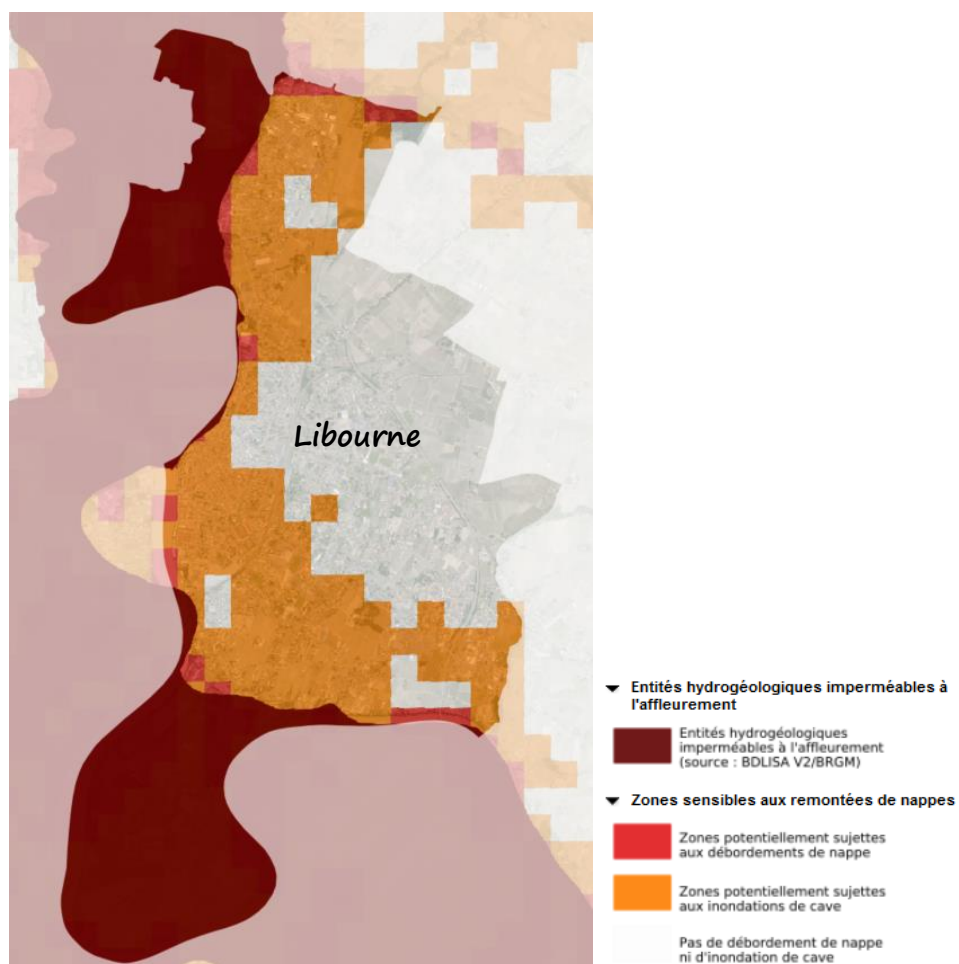
COMMUNES	INONDATION	FEUX DE FORÊT	ÉBOULEMENT	EFFONDREMENT	PHÉNOMÈNES LITTORAUX	RETRAIT-CONFLEMENT	INDUSTRIEL	NUCLÉAIRE	RUPTURE DE BARRAGE	NOMBRE DE RISQUES
LARTIGUE										1
LARUSCADE										2
LATRESNE										4
LAVAZAN										1
LÈGE-CAP-FERRET										2
LÉOGÉATS										1
LÉOGNAN										2
LERM-ET-MUSSET										1
LESPARRE-MÉDOC										2
LESTIAC-SUR-GARONNE										3
LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES (LES)										0
LIBOURNE										2
LIGNAN-DE-BAZAS										1
LIGNAN-DE-BORDEAUX										2
LIGUEUX										0
LISTRAC-DE-DURÈZE										0
LISTRAC-MÉDOC										2
LORMONT										4
LOUBENS										1
LOUCHATS										1
LOUPES										1
LOUPIAC										2
LOUPIAC-DE-LA-RÉOLE										1
LUCMAU										1
LUDON-MÉDOC										2
LUGAIGNAC										1
LUGASSON										1
LUGON-ET-L'ÎLE-DU-CARNEY										4
LUGOS										1
LUSSAC										2
MACAU										3
MADIRAC										0
MARANSIN										2
MARCENAI										1
MARCHEPRIME										1
MARCILLAC										2
MARGAUX										1
MARGUERON										1
MARIMBAULT										2
MARIONS										1
MARSAS										1
MARTIGNAS-SUR-JALLE										3
MARTILLAC										2
MARTRES										0
MASSAILLES										1
MASSUGAS										0
MAURIAC										0
MAZÈRES										1
MAZION										0
MÉRIGNAC										2
MÉRIGNAS										2
MESTERRIEUX										1
MIOS										1
MOBRIER										0
MONGAUZY										3
MONPRIMBLANC										0
MONSÉGUR										1

Extrait du DDRM de Gironde en vigueur





Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles (source : Géorisques) / Limite d'interprétation : 1/50000



Cartographie de l'aléa remontée de nappes souterraines (source : Géorisques) / Limite d'interprétation : 1/100000



Mouvement de terrain recensé sur Libourne – en rouge (source : Géorisques)



Site BASOL de la SFCME (en rouge), 18 avenue de la Ballastière (source : Géorisques)



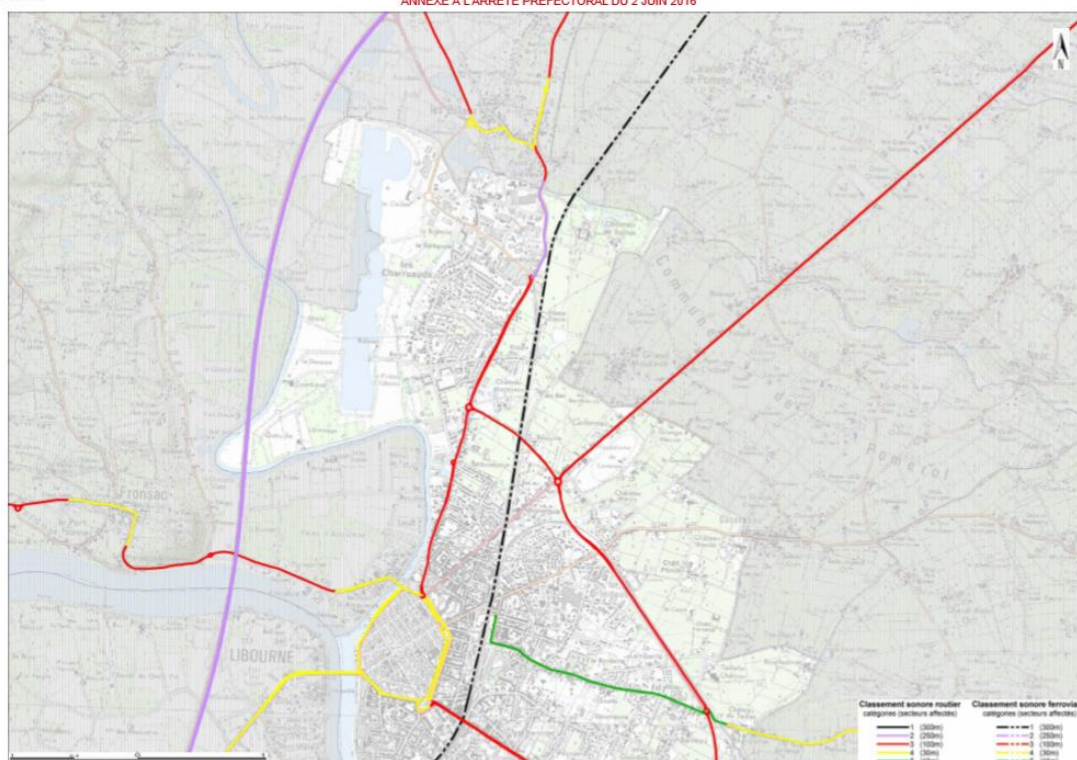
Site BASOL de l'ancienne usine à gaz de Libourne (en rouge), 67 rue de Montaudon (source : Géorisques)



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Commune de LIBOURNE

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016



Sources : DOTM 33 / Références : BDD Carth 2011 ©IGN - Paris - reproduction interdite protocole IGN / MEDDE - MAA 2012

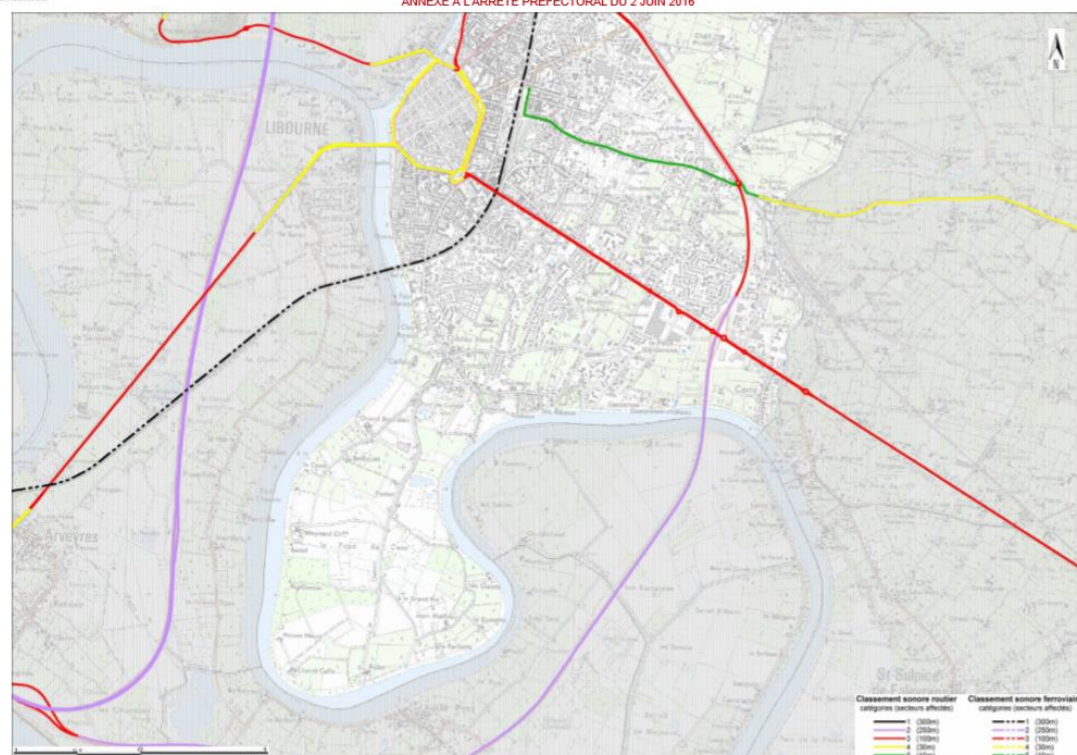
classement sonore - LIBOURNE page 1/3



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Commune de LIBOURNE

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016



Sources : DOTM 33 / Références : BDD Carth 2011 ©IGN - Paris - reproduction interdite protocole IGN / MEDDE - MAA 2012

classement sonore - LIBOURNE page 2/3

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Commune de LIBOURNE

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016



PRÉFET DE LA GIRONDE

CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES

Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Niveau	Largeur	TMAJ	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laeq jour	Laeq nuit	Catégorie
A99	limite de commune Frontzac	limite de commune Frontzac	O	20	19690	130	8	77	71	2
A99	limite de commune Frontzac	limite de commune Les Billaux	O	20	19690	130	8	77	71	2
A99	limite de commune Sallans	limite de commune Libourne	O	20	19690	130	8	77	71	2
Cours des Girondins	Quai Général d'Arnade	Place Joffre	O	7	9000	50	3	67	55	4
D1069	P aggio Libourne	Avenue de l'Europe Jean Monnet	O	7	22760	70	6	74	66	3
D1069	P70 25+250	P70 27+330	O	7	22760	70	6	74	66	3
D1069	P70 27+330	RD670 23+530	O	7	22760	90	6	76	67	3
D1069	RD670 23+530	limite de commune Moulon	O	7	26702	90	6	77	68	2
D1069	Limite de commune Pomerol	P aggio Libourne 25+230	O	7	13530	70	8	72	64	3
D1069	Av de l'Europe Jean Monnet	Av Georges Pompidou	O	7	22760	70	6	74	66	3
D1069	P aggio Libourne	Sortie Libourne	O	7	22760	50	6	72	63	3
D2069	Début D2069 27+250	P90 (pont) 27+530	O	7	11100	50	3	68	59	4
D2069	Entrée Libourne	Entrée Port du Noyer	O	7	11100	50	3	68	59	4
D243	Début limitation 30 km/h	fin limitation 30 km/h	O	7	5100	30	2	61	52	5
D243	fin limitation 30 km/h	Sortie aggio Libourne	O	7	5100	50	2	64	55	5
D243	Sortie aggio Libourne	Début limitation 70 km/h	O	7	5100	50	2	64	55	5
D243	Début limitation 70 km/h	Fin limitation 70 km/h	O	7	5100	70	2	67	58	4
D243	D244	Début limitation 30 km/h	O	7	5100	50	2	64	55	5
D670	Limite commune Libourne	Rond point	O	7	9947	50	16	70	62	4
D670	Rond point	Rond point Caserne	O	17	13333	30	16	67	60	4
D670	Rond point Caserne	N89	O	7	13333	50	16	71	63	3
D670	N89	Sortie d'agglomération	O	7	12310	50	16	71	63	3
D910	Sortie d'agglomération Les Billaux	Entrée d'agglomération Libourne	O	7	32495	90	6	78	69	2
D910	Entrée d'agglomération	D910	O	9	32495	50	6	73	65	3
D910	D910	RD670	O	7	32495	50	6	73	65	3
quai des Salinières	D670	D2069	O	8	11000	50	0	67	58	4

CLASSEMENT SONORE DES VOIES FERROVIAIRES

Numéro de l'axe	Ligne	Début	Fin	Nombre de voies	Laeq jour	Laeq nuit	Catégorie
570000	Bordeaux à Paris	Ambarès et Lagrave	Coultras	2 voies ou plus	62	81	1

Éléments de contexte sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement

Source : RPQS AEP pour l'exercice 2018 de la ville de Libourne ; RPQS Assainissement collectif pour l'exercice 2018 de la ville de Libourne ; SCOT du Grand Libournais (rapport de présentation) ; éléments transmis par la collectivité dans le cadre de l'appel d'offre concernant le projet d'extension-reconstruction de la STEP de Condat, ainsi que pour le suivi de la mission depuis début 2020.

Alimentation en Eau Potable

La ressource en termes de capacité

L'alimentation en eau potable sur la commune de Libourne est assurée par 3 forages puisant dans l'Eocène moyen (nappe déficitaire), qui disposent cumulativement d'une capacité de production journalière de 11 000 m³.

Nom	Capacité de production	Traitement
Bordes	3 000 m ³ /j	Déferri-sation biologique et désinfection au bioxyde de chlore
Gueyrosse	5 000 m ³ /j	Déferri-sation biologique et désinfection au bioxyde de chlore
ZI Ballastière	3 000 m ³ /j	Déferri-sation physico-chimique et désinfection au bioxyde de chlore
TOTAL	11 000 m³/j	

Le volume annuel autorisé pour la commune de Libourne est de 2 400 000 m³ (source : SCOT du Grand Libournais).

En 2018, les volumes produits ont été de 2 253 770 m³ (volumes sur la période de relève des compteurs nombre de jours entre 2 relèves en 2018 : 365), soit environ 6 174,7 m³/jour. Par rapport au volume prélevable autorisé, le taux de sollicitation est de 93,9%. La capacité résiduelle est d'environ 146 230 m³.

En 2018, le rendement des réseaux observé est de 85,2%.

L'eau distribuée en 2018 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques analysés. En outre, 96% des échantillons analysés dans le cadre du contrôle sanitaire se sont révélés conformes aux normes concernant les paramètres microbiologiques. Trois dépassements des limites de qualité ont été constatées les 26/11/2018 et 13/12/2018 en raison de la présence d'Escherichia Coli (1 unité pour 100 mL), suite à un défaut de chloration sur le site de Gueyrosse.

Investissements et programme de travaux

En 2018, les opérations réalisées par la Ville furent :

- le renouvellement de réseau d'eau potable rues Logrono, Belliquet, Lyrot, Tarreyre, Donnet et Avenue Port du Roy pour un total de 678 ml,
- l'extension de réseau rue J.J. Rousseau,
- la fin des travaux de rénovation des réservoirs d'eau potable Rue des Bordes,
- la réalisation de travaux sur l'usine de Gueyrosse (couverture des filtres) ;

Par ailleurs, plusieurs projets portés par la Ville (en vue d'améliorer la qualité du service aux usagers et les performances environnementales du service) sont à l'étude, dont :

- la poursuite des opérations de renouvellement des réseaux d'eau potable (renouvellement en cumul de 2339 ml de canalisations entre 2013 et 2018, dont 678 ml en 2018). Des opérations étaient attendues en 2019 rue Carrère, quai du Priourat, Chemin de Carré, résidence du Stade et rue Orbe.
- la création d'un nouveau forage profond (de plus de 300 m) au niveau des Dagueys, pour une exploitation prévue en 2022 (pompages d'essais prévus en septembre 2020, qui seront poursuivis par les procédures administratives et la construction de la station de potabilisation).

Assainissement

La commune de Libourne est dotée d'une station d'épuration de 30 000 EH, collectant les effluents de Libourne et Pomerol mais également d'une petite partie des effluents des communes de St Emilion et de St Sulpice de Faleyrens. Le tableau suivant précise ses principales caractéristiques.

Localisation	Lieu-dit Condat
Année de mise en service	1979 (+ extension en 1992)
Filière eau	Boues activées
Filière boues	Centrifugation + compostage
Capacité nominale de traitement	30 000 Equivalent habitants
Télésurveillance	OUI
Milieu récepteur	La Dordogne

Les normes de rejets imposées par arrêté préfectoral du 28 avril 2017 sont les suivantes :

Paramètre	Rendement minimum (%)	ET/OU	Concentration maximum (mg/l)	Concentration réductible (mg/l)
DCO	75%	OU	125	250
DBO5	80%	OU	25	50
MES	90%	OU	35	85

Selon le dernier RPQS (2018), les concentrations moyennes en sortie de station sont conformes à la réglementation européenne (arrêté ministériel du 21 juillet 2015) et à l'arrêté préfectoral du 28 avril 2017.

	DCO	DBO5	MES	NGL	Pt
Nombre de bilans disponibles	52	52	52		
Nombre de bilans retenus	46	49	49		
Rendement épuratoire moyen annuel (%)	91%	96%	95%	63%	55%
Prescription de rejet – Rendement minimum (%)	75%	80%	90%		
Concentration moyenne annuelle en sortie (mg/l)	46,4	9,7	12,0	19,5	3,7
Prescription de rejet – Concentration max. (mg/l)	125	25	35		

Rendement épuratoire et qualité des rejets observés en 2018 (source : RPQS 2018)

Les volumes d'effluents et la charge polluante actuellement collectés et traités sont synthétisés dans les tableaux suivants.

	unité	2015	2016	2017	2018	2015-2018
Volume total en amont de la STEP	m ³ /an	1 855 690	2 006 448	1 791 797	2 079 746	7 733 680
Volume total en amont de la STEP moyen	m ³ /j	5 084	5 482	4 909	5 698	5 293
Percentile 95% du volume total en entrée de la STEP	m ³ /j	6 804	7 967	6 912	8 800	7 963
Volume journalier de référence	m ³ /j	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500
Volume de référence	m ³ /j	5 668	5 668	5 668	5 668	5 668
Pluviométrie	mm	528	796	709	743	2 773

Synthèse des débits reçus entre 2015 et 2018 (source : Programme associé à l'appel d'offre d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'extension et reconstruction de la station d'épuration de Condat)

2015-2018	DBO5	DCO	MES	NGL	Pt
moyenne	1 322	3 091	1 500	307	44
max	3 189	7 229	4 493	484	81
percentile 95%	2 018	4 606	2 563	392	71

Charges polluantes reçues entre 2015 et 2018 (source : Programme associé à l'appel d'offre d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'extension et reconstruction de la station d'épuration de Condat)

Selon les informations transmises par la collectivité, on observe que :

- ✓ **Pour le volet hydraulique**
 - le débit nominal journalier est quasi toujours dépassé ;
 - le débit de référence est quasiment atteint, même en période de temps sec ;
 - le débit de référence est dépassé à chaque période pluvieuse.
 - On peut noter que la situation s'est dégradée en 2018 avec un volume moyen journalier en entrée de STEP (5300 m³/j) bien supérieur au débit nominal de la STEP.
- ✓ **Pour les charges polluantes**

La STEP dépasse sa charge nominale de 1800 kg/j en DBO₅ au percentile 95%. (33 635 EH pour une charge nominale à 30 000 EH).

Conclusion : la STEP actuelle est en surcharge hydraulique et arrive à saturation de charge organique.

La Ville de Libourne a engagé des travaux importants sur son système d'assainissement afin de se mettre en conformité avec les exigences du Code de l'Environnement à l'échéance fin 2021.

C'est pourquoi ces dernières années, d'importants travaux de réhabilitation des réseaux et de mise en séparatif ont été réalisés (notamment Avenue de Gaulle, Boulevard Kléber, rues Nhévoit, Guillaumet, Saint-Exupéry, Chanzy, Trocard, Montaudon, Hoche et place Joffre). Les travaux de réhabilitation des réseaux de la bastide, ainsi qu'hors bastide, se poursuivent sur la partie réseau de collecte.

La station d'épuration doit également faire l'objet d'une extension-reconstruction. La commune a lancé un appel d'offre pour une assistance à maîtrise d'ouvrage concernant l'extension et la reconstruction de la STEP de Condat. La date prévisionnelle d'exécution du marché était prévue en décembre 2019. **Le calendrier a été tenu et la ville a missionné en décembre 2019 le bureau d'études EGIS dans le cadre de cette AMO** (source : ville de Libourne en mai 2020).

Le projet de base est établi pour une mise en conformité de la station d'épuration à horizon 2030 sur la base d'une capacité minimum de 40 000 EH. Le projet devra intégrer les options suivantes pour permettre une mise en conformité à horizon 2050 avec une capacité de 47 000 EH :

- ✓ Extension de capacité ;
- ✓ Digestion / Méthanisation ;
- ✓ Traitement des matières exogènes.

ETAPES CLEFS DU PROJET	DATE ESTIMÉE
DESIGNATION D'UN ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE	1 ^{er} décembre 2019
PERMIS DE CONSTRUIRE	Janvier 2021
ARRETE PREFECTORAL	Janvier 2021
CONSULTATION D'UN GROUPEMENT DE CONCEPTEURS-CONSTRUCTEURS	Janvier – février 2020
DEMARRAGE REALISATION DES TRAVAUX	Janvier 2021
MISE EN SERVICE	Mars 2022

Planning indicatif (ante-COVID 19) attendu sur ce projet (source : règlement de consultation associé à l'appel d'offre d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'extension et reconstruction de la station d'épuration de Condat)

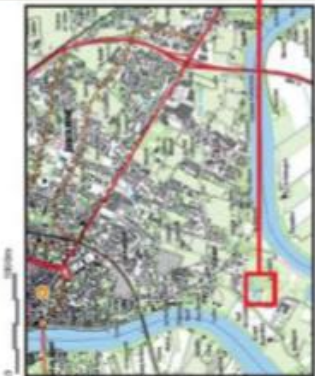
Il convient de préciser que du fait du contexte particulier lié à la pandémie de la COVID-19, le calendrier prévisionnel a été retardé de quelques mois. Ainsi, le planning mis à jour en avril 2020 par le bureau d'études EGIS prévoit un démarrage des travaux en juin 2021 (initialement prévu pour janvier 2021). Pour autant, la procédure visant l'extension et la reconstruction de la STEP de Condat est bel et bien lancée.

La mise en service de la STEP redimensionnée est prévue pour 2022.



STEP Condat
Situation actuelle

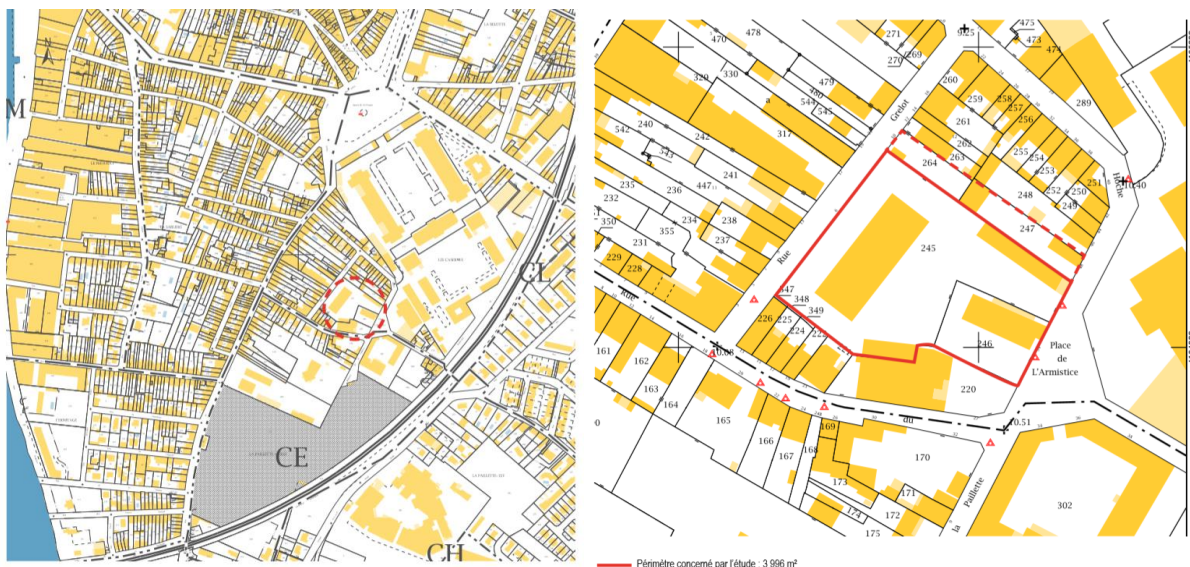
- Légende :**
- 41 Limite parcellaire et m²
 - Entée STEP
 - Ouvrages existants
 - 41 Parcelles disponibles pour l'extension



III - FOCUS SUR LE SITE VOUE A MUTER

A. LOCALISATION

Le site voué à muter se situe dans le tissu urbain (zone UB du PLU en vigueur), au niveau de la rue Grelot et de la rue Hoche. La superficie concernée par le projet est d'environ 4 000 m².



Localisation du site de Grelot dans le tissu urbain libournais (Fond : Géoportail)

B. CARACTERISTIQUES DU SITE VOUE A MUTER

I. Patrimoine naturel et biodiversité

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.

Le site de Grelot évolue dans un contexte urbain où des espaces de nature urbaine sont localement et ponctuellement plus prégnants (cœurs d'îlots privés davantage végétalisés et arborés, site des Casernes et square du 15^{ème} Dragon à proximité...). Au regard de cette relative perméabilité du tissu bâti, la commune de Libourne a souhaité que soient menées des investigations de terrain. Ainsi, des prospections ont été réalisées sur le site de Grelot le 12 mai 2020 (période favorable pour l'expertise naturaliste / temps couvert et frais), par le bureau d'études spécialisé ELIOMYS. Les éléments suivants restituent l'état écologique *in situ* sur le site de Grelot.

Quinze (15) espèces d'oiseaux et 3 espèces de mammifères ont été recensées lors de la visite de mai 2020. L'ensemble des espèces recensées et potentiellement présentes est listé dans le tableau suivant.

Avifaune contactée/potentielle sur le site de Grelot					
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection Nationale	Statut européen	LR Nationale (Nicheur)	Statut sur le site
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	X		VU	Nicheur possible dans les arbres du site ou des jardins voisins
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>	X		LC	Transit alimentaire
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>		Annexe II Directive Oiseaux	LC	Nicheur possible dans le parc du site ou des jardins voisins
Héron garde-boeufs	<i>Bubulcus ibis</i>	X		LC	Transit
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	X		NT	Transit
Merle noir	<i>Turdus merula</i>		Annexe II Directive Oiseaux	LC	Nicheur possible dans le parc du site ou des jardins voisins
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	X		LC	Nicheur probable dans les arbres du site (présence de jeunes fraîchement envolés)
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	X	Annexe I Directive Oiseaux	LC	Transit alimentaire
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	X		LC	Nicheur possible dans les bâtiments du voisinage
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>		Annexe II Directive Oiseaux	LC	Transit alimentaire

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection Nationale	Statut européen	LR Nationale (Nicheur)	Statut sur le site
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	X		LC	Nicheur possible dans les arbres du site ou des jardins voisins
Rougequeue à front blanc	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X		LC	Nicheur possible dans le parc du site ou des jardins voisins
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X		LC	Nicheur possible dans les bâtiments du voisinage
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	X		VU	Nicheur possible dans les arbres du site ou des jardins voisins
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>		Annexe II Directive Oiseaux	LC	Nicheur possible dans les arbres du site ou des jardins voisins
Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	X		VU	Nicheur possible dans les arbres du site ou des jardins voisins

Enjeu faible, Enjeu modéré, Enjeu fort LR : Liste rouge / LC : Préoccupation mineure, VU : Vulnérable, NT : Quasi-menacée

Autre faune contactée/potentielle sur le site de Grelot					
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection Nationale	Statut européen	LR nationale/régionale	Statut sur le site
MAMMIFERES					
Fouine	<i>Martes foina</i>			LC/LC	Présence dans les greniers et caves du bâtiment et dans le parc
Renard roux	<i>Vulpes vulpes</i>			LC/LC	Transit alimentaire
Pipistrelle indéterminée	<i>Pipistrellus sp.</i>	X	Directive Habitats Annexe IV	NT/LC	Gîtes ponctuels avérés dans les volets roulants et possibles dans les arbres les plus âgés
REPTILES					
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	X	Directive Habitats Annexe IV	LC/LC	Présence potentielle d'une population sur les vieux murs bordant le parc

Enjeu faible, Enjeu modéré, Enjeu fort LR : Liste rouge / LC : Préoccupation mineure, VU : Vulnérable, NT : Quasi-menacée

Le cortège faunistique observé se compose à la fois d'espèces inféodées aux espaces urbains et d'espèces liées aux espaces de parcs et jardins.

Concernant l'avifaune, plusieurs espèces connues pour nicher dans l'espace bâti sont présentes : Le Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*), le Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), le Moineau domestique (*Passer domesticus*) et l'Etourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*). Aucune n'a été observée en nidification dans le bâtiment ciblé par le projet d'aménagement, mais toutes nichent potentiellement sur le secteur. Le second cortège observé se compose de 6 espèces dont 3 sont des espèces au statut de conservation précaire en France (« Vulnérable ») mais encore régulières en Gironde : le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*) et le

Serin cini (*Serinus serinus*). Ces espèces sont potentiellement nicheuses dans les arbres du parc du site ou dans les jardins voisins.

Deux autres groupes faunistiques sont également présents sur le site. Ainsi, plusieurs espèces de mammifères fréquentent le site. La Fouine (*Martes foina*) occupe les greniers et la cave du bâtiment (De crottes ont été trouvées en différents endroits). Le Renard roux (*Vulpes vulpes*) vient chasser dans le parc (présence de crottes).

Enfin, des chauves-souris occupent ponctuellement certains volets roulants (présence de crottes). Il s'agit probablement de Pipistrelles (*Pipistrellus sp.*) qui utilisent les volets comme gîtes ponctuels. En revanche, aucune trace de fréquentation n'a été notée dans le bâtiment. Le faible nombre de guanos observés montre que la fréquentation de ces gîtes reste irrégulière, ponctuelle et sans doute le fait d'individus isolés. Les arbres les plus âgés présents dans le parc sont également favorables à l'accueil de ces espèces.

Enfin, l'ensemble des murs de pierres entourant le parc constitue un habitat favorable pour abriter une population de Lézard des murailles (*Podarcis muralis*). Les conditions météorologiques fraîches n'ont pas permis d'observer l'espèce, mais, cette espèce est régulière des espaces urbains et péri-urbains du Libournais (Eliomys, com. pers.).

Préconisations

Dans le cadre du projet d'aménagement, plusieurs d'actions en faveur de la faune sont à envisager :

- Mise en place de gîtes artificiels sur le (s) bâtiment(s) en faveur des oiseaux cavicoles (Moineau domestique, Rougequeue noir, Rougequeue à front blanc, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet) et des Chauves-souris (Pipistrelles notamment). On peut également proposer des gîtes favorables au Martinet noir (*Apus apus*), qui chassent autour du bâtiment actuel.
- Préservation au maximum des arbres, en particulier les plus anciens (Cèdre et Tilleul au centre du parc, linéaire boisé à l'entrée du site) en faveur des passereaux granivores (Serin cini, Chardonneret élégant, Verdier) et les espèces recherchant les cavités naturelles (Mésanges, Pipistrelles).
- Préservation des vieux murs entourant le site en faveur du Lézard des murailles.

Photographies prises sur site (source : Y BERNARD / ELIOMYS)



Crotte de Fouine devant le
soulpirail donnant accès à la cave
– Photo : Y. BERNARD/ELIOMYS

Crotte de chauve-souris à l'aplomb d'un
volet roulant C – Photo : Y.
BERNARD/ELIOMYS



Vue de la façade avec les volets roulants
fréquentés ponctuellement par les chauves-
sours – Photo : Y. BERNARD/ELIOMYS



Vieux mur de pierres favorable au Léopard
des murailles – Photo : Y.
BERNARD/ELIOMYS

Vieux Cèdre du Liban favorable aux
espèces cavicoles – Photo : Y.
BERNARD/ELIOMYS



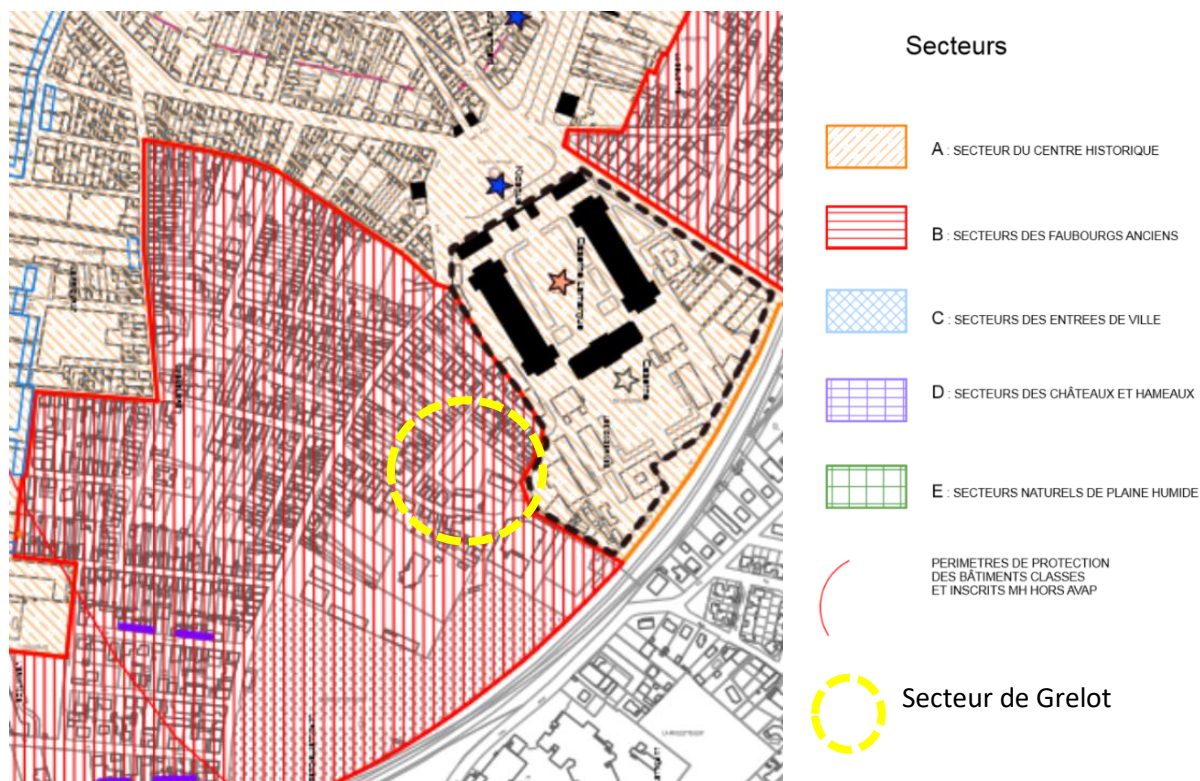


Vieux Tilleul (à gauche) et linéaire
de feuillus matures (à droite)
favorables aux espèces cavicoles
– Photo : Y. BERNARD/ELIOMYS



II. Paysage

Le site de Grelot est localisé hors emprise des sites inscrits « Les quartiers anciens » et « Place Abel Surchamp ». En revanche, il est situé dans un secteur couvert par l'AVAP : secteur B, lié aux faubourgs anciens.



D'un point de vue paysager, le site évolue dans un contexte urbain à dominante pavillonnaire. Cette zone de projet est composée de 2 ensembles :

- Un 1^{er} ensemble, avec un bâti ancien imposant, d'architecture militaire (construction datant de 1914), sur plusieurs étages. Ses abords immédiats sont minéralisés. La construction, aujourd'hui inoccupée, s'accompagne :
 - o d'un parc enherbé avec :
 - un alignement d'arbres mûres le long de la rue Grelot, mais dont l'important développement tend toutefois à limiter la perception sur le bâti militaire depuis l'espace public (d'autant plus que le site est surélevé par rapport au niveau de rue Grelot) ;
 - des arbres isolés, dont 2 arbres remarquables mûres : un Tilleul, ainsi qu'un Cèdre du Liban qui joue localement le rôle de marqueur paysager (déjà protégé par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLU). Notons qu'un second cèdre est présent mais son état sanitaire est extrêmement dégradé et appelle à un très probable abattage par souci de sécurité publique ;
 - une haie de thuya peu qualitative et non entretenue (certains individus semblent également présenter un état sanitaire dégradé) ;
 - o D'un ensemble de garages fermés (box), le long d'un des murs de clôture.
- Un 2nd ensemble bâti, avec les locaux actuels du GRETA. La construction ne présente aucun intérêt particulier d'un point de vue architectural. Les abords sont très minéralisés. Trois arbres feuillus sont présents en bordure du site.

Trois portails permettent d'accéder à l'ensemble du site :

- 1^{er} ensemble : un premier accès depuis la rue Grelot, l'autre depuis la place ;
- 2nd ensemble : sur la place de l'Armistice afin d'entrer au GRETA. Par sa présence, une vue qualitative sur le bâtiment ancien d'architecture militaire se dégage depuis la rue du 1^{er} Régiment d'Artillerie Coloniale.

Notons que le site de Grelot étant partiellement inoccupé, il renvoie l'image globale d'un site délaissé et en souffrance, malgré la qualité paysagère et architecturale indéniable qui se dégage de l'ancien bâti d'architecture militaire et des éléments arborés remarquables associés. Bien qu'actuellement en activité, le site du GRETA est quant à lui sans intérêt particulier par rapport au paysage urbain, au regard de la faible qualité architecturale du bâti.



▷ Perspective
sur le bâti
militaire



Vue sur le site depuis la rue Grelot (METROPOLIS)



Vue sur l'avant du bâtiment ancien, côté rue Grelot (METROPOLIS)



Vue sur l'arrière du bâtiment ancien, côté cœur d'îlot (METROPOLIS)



Vue sur le tilleul (METROPOLIS)



Vue sur le cèdre du Liban (élément remarquable) et les garages fermés (METROPOLIS)



Vue sur le **second cèdre (état sanitaire extrêmement dégradé)** et les garages fermés (METROPOLIS)



Vue sur le vieux mur de clôture en pierre, situé le long des parcelles CL264 et 247 (METROPOLIS)



Vue sur la haie de thuya et l'arrière du vieux bâtiment militaire (METROPOLIS)



Haie de thuya non entretenue, qui présente des individus à l'état sanitaire dégradé (METROPOLIS)



Vue sur le site du GRETA, depuis la place de l'Armistice (METROPOLIS)



Vue sur le bâtiment actuellement occupé par le GRETA (METROPOLIS)



Perspective sur le vieux bâtiment militaire, depuis la Place de l'Armistice (METROPOLIS)

III. Réseaux

Compris entre la rue Grelot et la rue Hoche / Place de l'Armistice, le site de Grelot est desservi par les réseaux :

- ✓ d'eau potable ;
- ✓ d'assainissement collectif des eaux usées ;
- ✓ de collecte des eaux pluviales ;

Comme évoqué précédemment dans la partie « éléments de contexte », la rue Hoche a fait partie de l'importante campagne de travaux de réhabilitation des réseaux et de mise en séparatif.

Précisons que le site de Grelot est également situé à moins de 200 mètres de plusieurs hydrants, permettant ainsi la défense du secteur en cas d'incendie (*Cf. carte suivante*).



IV. Risques et nuisances

Le site de Grelot :

- est localisé en **zone d'aléa « moyen » concernant le retrait-gonflement des argiles** (selon la cartographie de 2^{de} génération du BRGM concernant cet aléa) ;
- est localisé en **zone d'aléa « potentiellement sujette aux inondations de cave »** (rappel : la limite d'interprétation fixée par le BRGM est de 1/100000^{ème})
- est localisé hors zone d'emprise du PPR inondation ;

- n'est pas concerné par la problématique des mouvements de terrain ;
- n'est pas concerné par la proximité d'un établissement identifié en qualité d'ICPE ;
- n'est pas concerné par la présence d'un site BASOL ;
- **est concerné par une voie identifiée dans l'annexe de l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 établissant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre** : il s'agit de la voie ferroviaire de la ligne « Bordeaux-Paris » (tronçon Ambarès-et-Lagrave – Coutras). Cette voie est classée en catégorie 1, associée à un secteur de 300 m au sein duquel des mesures d'isolement acoustiques sont nécessaires.



Distance entre le site de Grelot et la voie ferrée

IV - OAP ILOT GRELOT

A. L'OAP

I. Justifications

Le projet urbain "[Libourne2025-la Confluente](#)" a été retenu en 2018 au dispositif "Action Cœur de ville" qui accompagne les projets de revitalisation des villes moyennes. Cela permet à la ville de bénéficier d'un accompagnement technique et financier inédit.

Les enjeux mis en évidence par cette étude sont de faire de la bastide un centre-ville fort et dynamique du point de vue de l'habitat, de l'offre commerciale et de service, de la culture, tirant l'économie de la ville vers le haut.

Les objectifs poursuivis par cette étude :

- Embellir la bastide, revaloriser ses espaces publics et ses façades,
- La rendre plus accessible et praticable aux modes doux,
- Mettre aux normes les réseaux,
- Rendre les bâtiments publics accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Soutenir les commerces et les services en lien avec la demande,
- Mettre en valeur et développer l'offre culturelle dans les équipements et sur l'espace public.

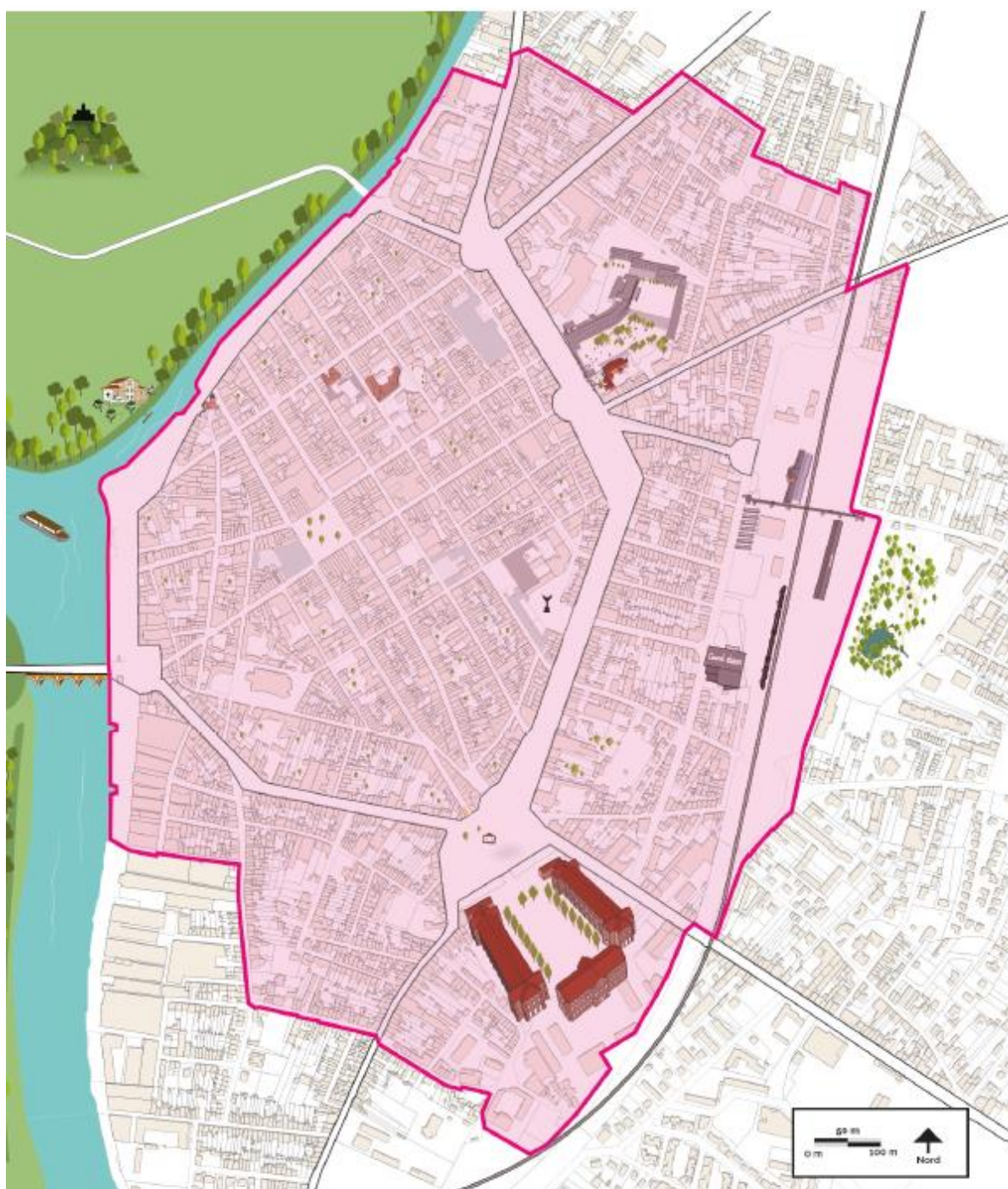
Pour cela :

- Une réflexion sur la requalification du bâti ancien et sa capacité à se renouveler pour répondre aux attentes des résidents a été lancée. L'analyse porte sur l'économie, l'habitat, les équipements et les services (2016-2017).
- Une action forte sur la réhabilitation de l'habitat ancien et la reconquête des immeubles en friche sont en cours. Le développement d'une action foncière volontaire (2017-2023) a été engagé en parallèle du PLH de la CALi.

Le programme « Actions cœur de ville que la ville de Libourne a lancé, a permis de définir un périmètre de l'opération d'aménagement approuvé par Délibération du Conseil Municipal en sa séance du 8 février 2018 (cf pages suivantes).



AXE 0 : Faire projet ensemble Une mobilisation transversale et coordonnée



..... **VILLE DE LIBOURNE - Revitalisation du Coeur de Bastide : plan guide du projet urbain**
Agence O+Urbanistes - groupement InCité + Place + AID + SCET + Otempora

A l'intérieur de ce périmètre, 4 axes stratégiques sont poursuivis par le projet et 12 orientations outillées structurent le programme d'intervention.

Parmi les 4 axes, l'axe 1 s'intitule : « Habiter la Bastide : agir sur le «déjà-là», préparer le «à venir», placer l'habitat et l'habitant au centre du dispositif ».

3 orientations sont développées :

- La lutte contre l'habitat indigne : une priorité du projet !
- Amélioration de l'habitat, requalification, renouvellement et offre nouvelles : une boîte à outils intégrée pour agir durablement
- L'encadrement, l'animation et le conseil aux programmes : porter et garantir le respect des objectifs urbains et sociaux : encadrer, animer, conseiller !

Au terme du diagnostic de cette étude, le projet de revitalisation doit être doté d'un programme d'actions qui doit s'inscrire dans le temps et l'espace de manières différenciées.

Certaines actions thématiques doivent être menées de manière « générique » à l'échelle de l'entier territoire de la Bastide voire de la Ville centre, et soutiendront dans la durée l'action de revitalisation qui va être portée par la collectivité et les acteurs privés, en premier lieu propriétaires immobiliers.

Elles nécessitent un portage et une animation au long cours.

Sur certains secteurs l'action doit permettre une restructuration plus conséquente de l'offre et du cadre d'habitat : elle doit s'appuyer sur une volonté politique forte et soutenue et mobiliser des outils conséquents et parfois coercitifs.

Actions au long cours à l'échelle du territoire du Centre Ville

La valorisation et l'amélioration de l'habitat est envisagée à l'échelle de la Ville centre ou en tout cas à une échelle plus large que celle de la Bastide afin d'éviter la surprotection de la Bastide pour privilégier la qualité urbaine d'ensemble.

Animation, gestion et coordination des outils de la revitalisation

Elle conjugue différents champs de compétence répartis entre différentes entités institutionnelles : il est primordial de travailler à une vision « intégrée » de l'intervention sur les champs de l'habitat.

Coordonner l'action des acteurs dans les différents champs autour d'objectifs communs et partagés en évitant les effets de frontière qui peuvent se créer par la distribution des compétences et le cadre de référence de chacun.

Ex : gestion éclatée des aides PIG, déconnection des gestions entre domaines de compétence habitat/urbanisme/santé publique.

Veille foncière

L'enjeu est d'avoir une bonne connaissance de l'évolution du marché et de pouvoir anticiper l'évolution du parc dès sa mise en vente, de se mettre en capacité d'intervenir auprès des acteurs de la transformation de la Bastide avec :

- Un observatoire permettant d'analyser la typologie, l'état, les surfaces et le prix des biens vendus
- Un dispositif de veille et d'alerte habitat indigne : prévention de l'apparition ou du maintien de situations
- Un dispositif de repérage pour orienter investisseurs locatifs ou accédants vers les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, pour identifier des biens à acquérir pour les recycler.

Accompagnement et encadrement des projets « Habitat »

La Bastide et la ville centre évoluent, se transforment, parfois se déforment, sans que la collectivité ait les moyens nécessaires pour maîtriser ces évolutions.

L'examen des autorisations d'urbanisme met en évidence que la plupart des travaux réalisés ne font l'objet que d'une DP et que très peu font l'objet d'une demande de permis de construire.

De plus, un nombre important de chantiers ne donnent pas lieu à affichage d'autorisation d'urbanisme.

Il est donc proposé de mettre en place une instance partenariale qui réunisse les acteurs intéressés à cette évolution de l'habitat.

Il aurait pour noyau dur :

- Le service instructeur des autorisations d'urbanisme
- L'ABF
- Le service habitat

Cette instance partenariale pourrait associer :

- L'animateur du dispositif d'amélioration de l'habitat
- Le service hygiène.

Elle aurait comme objectif : analyser en amont de toute intervention, les projets des propriétaires ou acquéreurs pour veiller au respect des objectifs en matière de politique de l'habitat : typologie, rapport typologie/surface, mixité des loyers, confort résidentiel, qualité technique et patrimoniale des opérations

Elle aurait comme Mode opératoire : examen collégial des intentions de projet et projets des propriétaires, acquéreurs de biens, le plus en amont possible et accompagnement pour faire évoluer le projet si nécessaire.

Sur les secteurs identifiés comme cumulant plusieurs critères de dégradation, il est proposé de déployer une combinaison d'outils, dont certains auront force coercitive.

Ce déploiement doit se faire dans un cadre organisé, qui permette de déployer de manière coordonnée et rythmée différents outils qui feront levier sur la transformation / amélioration de la Bastide et de certains îlots périphériques.

ORI : opérations de restauration immobilière

Il s'agit de programmes de travaux obligatoires soumis à Déclaration d'utilité publique : leur réalisation s'impose au propriétaire dans un délai fixé par la Collectivité.

Cette obligation doit être associée au dispositif d'aides financières de l'OPAH.

C'est une action qui doit concerner uniquement des immeubles qui présentent des désordres graves et/ ou cumulés en termes d'habitabilité, de sécurité, de salubrité, de mise à mal du patrimoine bâti.

Une ORI n'est pas exclusive de mesures de police qui peuvent utilement surligner des problèmes spécifiques et renforcer l'action engagée. Cette action pourra également être adossée ou combinée, pour les immeubles en situation de vacance longue, à des procédures d'abandon manifeste ou de bien vacant sans maitre.

Elles peuvent donner lieu à acquisition foncière par la collectivité ou son opérateur en cas de défaillance du propriétaire ou d'exercice de son droit de délaissement.

Opérations de recyclage immobilier sous initiative publique

Pour donner le « la » là où l'initiative privée est frileuse ou défaillante, la puissance publique prendra l'initiative pour concourir à la production d'une offre nouvelle :

- Là où la collectivité a la maîtrise de sites en mutation structurants,

- Sur des sites ou immeubles offrant un potentiel de production significatif en quantité et/ou qualité, programmer des DUP acquisitions pour maîtriser contenu, destination et calendrier des programmes de recyclage immobilier.

Si la forme urbaine de la Bastide apparaît relativement homogène, avec des « problématiques habitat » présentes sur l'ensemble du périmètre, différents secteurs revêtent un intérêt plus stratégique au regard des enjeux du projet Libourne 2025-Coeur de Bastide, secteurs où la transition attendue peut se mettre en marche.

Ces secteurs, qui cumulent un certain nombre de facteurs d'alerte (vacance, habitat indigne, bâti dégradé) et peuvent être représentatifs de problématiques spécifiques sur lesquelles il convient de déployer les outils adéquats, ont également par leur situation et leurs potentialités, un rôle à jouer dans l'attractivité de la Bastide, la qualité de vie que l'on peut y trouver qu'il est essentiel de mettre en avant notamment dans la perspective d'accueillir des résidents de tous horizons :

- les îlots situés de part et d'autre de la rue Carnot bénéficient de la proximité des quais de l'Isle, espace d'une très grande qualité résidentielle. Ce secteur trouve des prolongements dans le quartier le plus médiéval de la Bastide à la trame plus irrégulière, à la jonction des 2 quais.
- la rue Gambetta, entrée de Bastide, présente une problématique bien spécifique, celle de la vacance des étages liée à l'usage commercial des RDC.
- l'autre entrée que constitue la rue Thiers, en lien direct avec les allées, frontières d'aujourd'hui et potentielle référence d'une mixité en place
- enfin l'îlot des Recollets, qui, au-delà du choix des programmes qui pourra s'opérer, constitue d'ores et déjà un lieu ressource pour les résidents de la Bastide et donc un élément d'attractivité essentiel au titre de l'habitat et de la qualité urbaine. Et il peut demain ouvrir ce coeur de ville sur toute la Ville

Différentes échelles d'action sont proposées selon les îlots :

- les îlots sur lesquels une intervention forte de la collectivité, permettrait d'amorcer un projet s'inscrivant dans la durée et de marquer la volonté de la collectivité à agir: les îlots clés
- suivent les îlots sur lesquels un regard global doit être porté afin de garantir une évolution positive de l'ensemble de l'îlot, et où sont à déployer les outils incitatifs, coercitifs et de veille mis en place : les îlots à interventions coordonnées
- il s'agit néanmoins de se mettre en position d'agir sur l'ensemble de la bastide et d'assurer le suivi et la poursuite des objectifs sur le temps long : des actions « au fil de l'eau » utilisant essentiellement les outils de veille et d'encadrement seront mises en oeuvre chaque fois qu'une opportunité ou un motif d'agir se présente.
- enfin, le devenir de la bastide et ses franges étant liées, la mise en place d'un périmètre de sursis à statuer sur le périmètre élargi de l'étude permettra à la collectivité de se mettre en capacité d'agir sur un territoire plus large.

Sont également distingués des ensembles immobiliers, emprises délaissées et/ou mutables qui pourraient donner lieu à des opérations de recyclage foncier, ou comment faire du neuf, -sans exclure la conservation de l'existant-dans la bastide !

Cette échelle d'action est donc déclinée sur l'ensemble de la bastide au regard du présent diagnostic, des objectifs et potentiels déjà évoqués. Elle permet de proposer différents îlots clés sur lesquels un travail plus fin va être entrepris, afin d'illustrer le déploiement de la boîte à outils qui est proposée et d'établir un premier calendrier d'actions. L'objectif est d'amorcer un projet, non d'établir des frontières entre îlots ou quartier ou de mettre de côté des îlots où une concentration de problématiques serait mise à jour.

L'îlot Grelot se situe en dehors de la bastide, mais il se situe dans un secteur en devenir entre les Casernes sur lequel une réflexion de requalification est en cours et les équipements de loisirs de la Cali et de la Mairie (Espaces Jeunes, skate Park, ...).

Cet îlot présente un ensemble immobilier et foncier délaissés mutables qui pourrait donner lieu à des opérations de recyclage foncier.

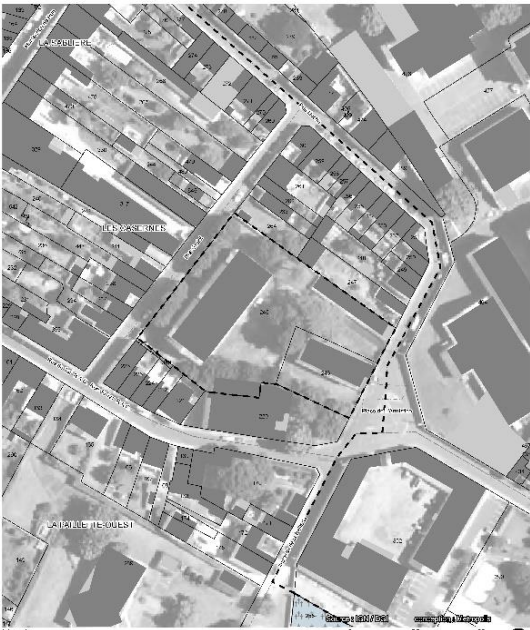
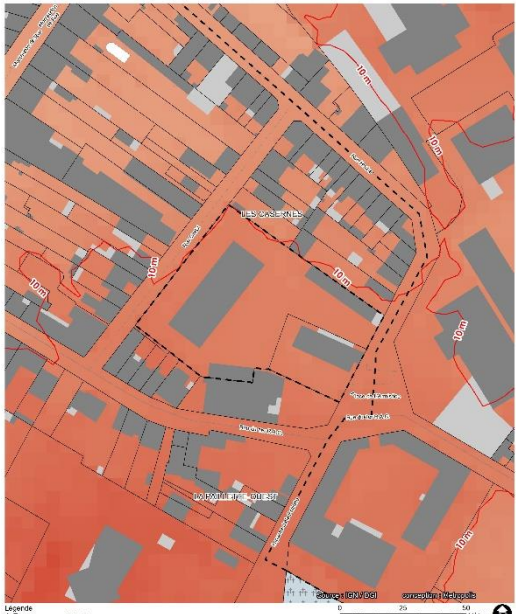
II. Orientations d'aménagement

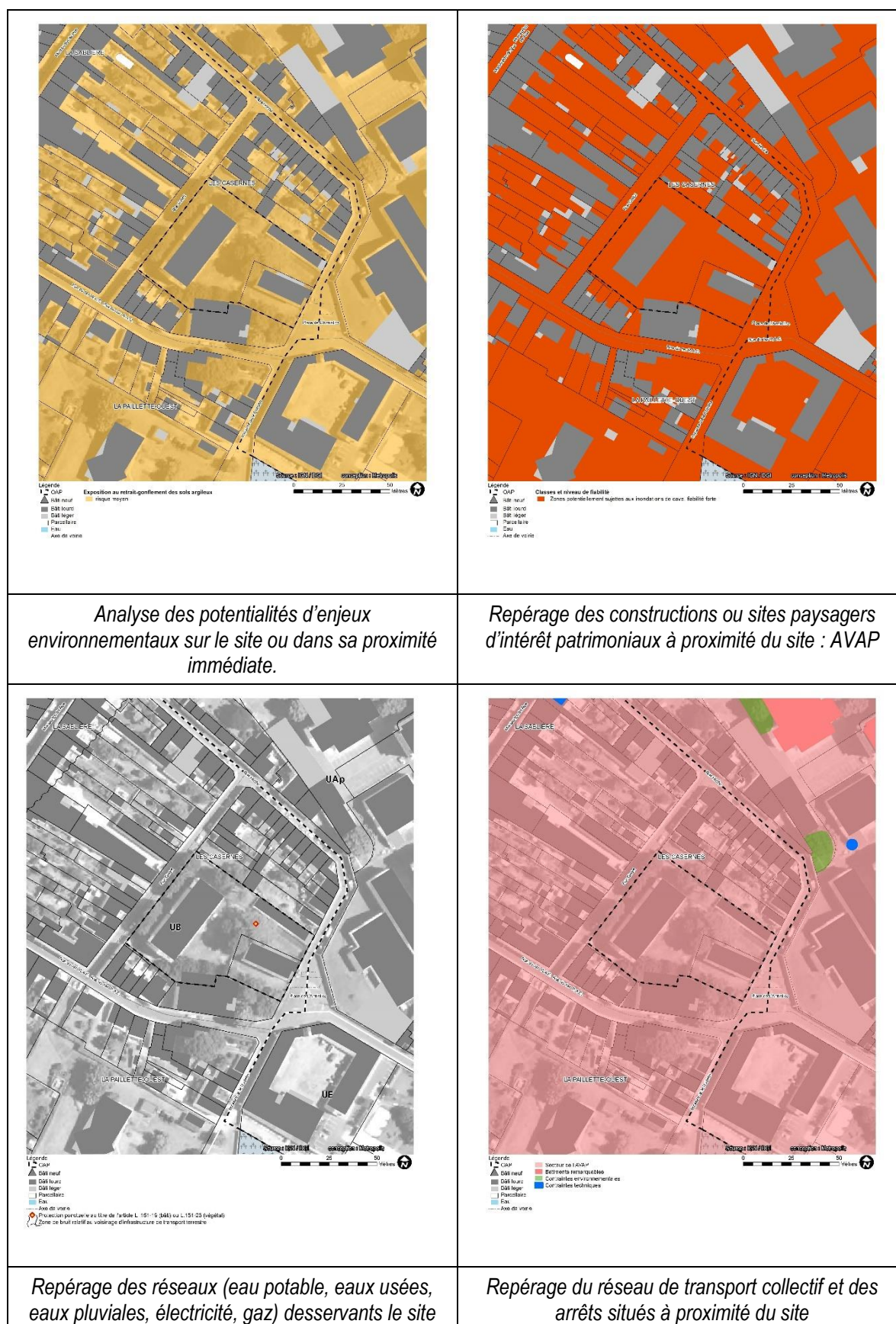
1. Conception de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

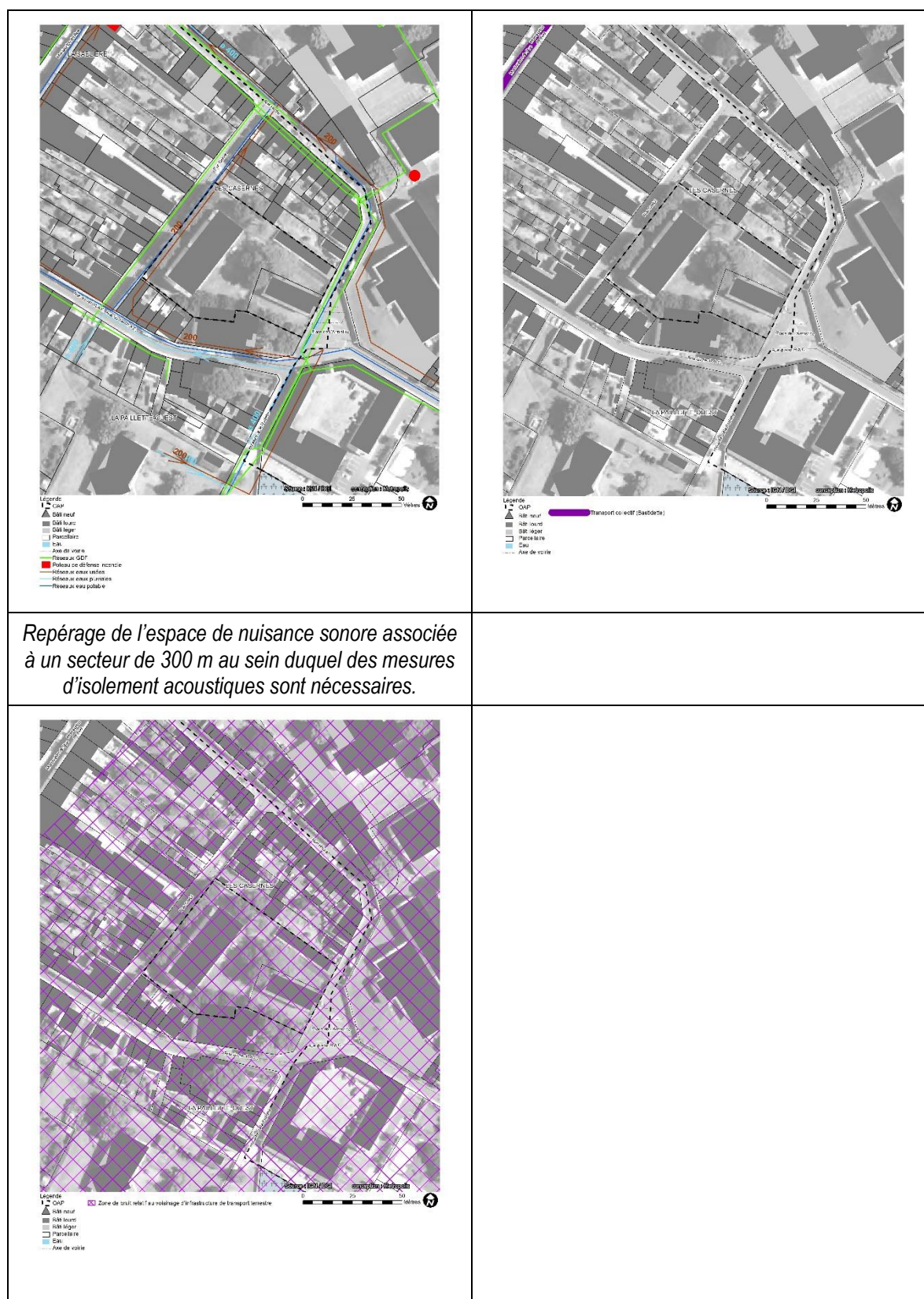
L'îlot Grelot a fait l'objet d'une analyse fine pour en définir les caractéristiques, les atouts et les contraintes.

Ainsi, chaque site a pu bénéficier de la mise en œuvre d'un atlas cartographique recensant toutes les données connues à prendre en considération le plus en amont possible d'un éventuel projet.

Atlas d'analyse cartographique d'un site mis en place préalablement à la visite de terrain réalisé par les experts de l'équipe d'études

Analyse du tissu parcellaire constitutif du site projeté en développement urbain	Analyse topographie du terrain
	
Analyse des contraintes réglementaires : retrait gonflement des argiles	Analyse des contraintes réglementaires : remontée de nappes phréatiques





C'est en s'appuyant sur cet atlas cartographique que le site a ensuite pu faire l'objet d'une visite de terrain par les différents experts de l'équipe d'études : urbaniste, paysagiste, écologue en particulier.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuie sur un schéma de principe et sur une notice explicative. Chaque notice explicative est composée d'un tableau comportant trois colonnes :

- **Une colonne de prescriptions réglementaires obligatoires** : celles-ci doivent être respectées obligatoirement, au même titre et en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
- **Une colonne de prescriptions soumises à compatibilité** : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service urbanisme de la ville de Libourne ;
- **Une colonne de recommandations** : celles-ci n'ont aucun caractère obligatoire mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU de Libourne précisent des principes d'aménagement afin de répondre aux enjeux partagés :

- Afin de « maîtriser » les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par cette OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable. Un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.
- L'OAP peut définir des tranches ou un phasage de l'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps :
 - Les tranches peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance,
 - Les phases doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.
- L'OAP présente un principe de structuration du réseau viaire afin d'assurer :
 - Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties,
 - Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. La notion de hiérarchisation des voies édictée traduit la volonté de différencier le traitement des voies à créer (double sens ou sens unique, aménagements piétons, aménagements paysagers...) afin de marquer de façon cohérente les voies principales, secondaires ou de desserte locale.
- L'OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser :
 - Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant à l'identité du territoire,
 - Par la définition d'orientations d'aménagement permettant de préserver les points de vue ou perspectives, les éléments de patrimoine bâti et naturel explicitement repérés ... ,
 - Par la définition de prescriptions architecturales, patrimoniales et paysagères spécifiques décrites dans le règlement.

- Il s'agit également, systématiquement, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :
 - Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité.
 - Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
 - Intégrer au sein de chaque opérations les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'intégration des dispositifs d'assainissement.

L'ensemble des dispositifs de prévention des risques, de valorisation paysagère et urbaine seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet – sur le site même couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, il est peu pertinent de corréliser directement la surface à urbaniser (ou urbaine), c'est-à-dire la surface brute, et le nombre de logements construits, par exemple pour le calcul de densités moyennes.

Pour le site de Grelot, qui est un site de renouvellement urbain, il s'agit essentiellement d'un îlot de centre-ville dégradés et/ou contraints. Les objectifs sont de (re)développer sa multifonctionnalité en assurant l'évolution du tissu urbain existant et en favorisant le développement de nouvelles opérations mixtes.

Les enjeux de (re)constitution de centralités multifonctionnelles sont majeurs afin de valoriser des quartiers de vie locale, autour de projets d'infrastructures et d'équipements.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation à ces enjeux et objectifs sont les suivants :

- Favoriser les commerces, services et bureaux en rez-de-chaussée des constructions,
- Favoriser la production de logements sociaux, notamment afin de répondre aux objectifs du PLH de la CALi,
- Favoriser une plus grande mixité des logements pour un meilleur parcours résidentiel des habitants,
- Requalifier ou créer des axes de transport favorisant le partage modal, notamment en intégrant les besoins liés au développement des modes actifs et doux,
- Requalifier ou créer des espaces publics centraux, le cas échéant en incluant des dispositifs de traitements des eaux et de prévention des risques, de préservation de la Trame Verte et Bleue et du paysage,
- Favoriser les formes urbaines spécifiques des centralités (densités, alignements sur emprise publique, mitoyenneté, hauteurs).

2. OAP conçue

Les éléments présentés dans les pages suivantes formalisent l'OAP conçue pour le site de Grelot.

a. Présentation du site

Type d'OAP

Requalification urbaine/ renouvellement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud de la Bastide de Libourne, à proximité immédiate du site des Casernes qui fait l'objet d'une OAP dans le PLU de Libourne, sur les parcelles CL 245 et 246.

Il est accessible depuis des emprises publiques existantes sur les franges Nord-Ouest (rue Grelot) et sud-Est (rue Hoche et place de l'Armistice).

Type de tissu urbain environnant

Quartier majoritairement à caractère mixte (habitat, équipements, bureaux) correspondant à des quartiers d'échoppes et de maisons de ville situés entre les cours et la voie ferrée.

Le bâti est implanté le plus souvent dans le prolongement de la centralité de la bastide.

Avantages du site

Dans la zone UB du PLU de Libourne

Dans le secteur B de l'AVAP

Un arbre classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le PLU modifié en 2020 (Cèdre du Liban)

Le site dispose de 3 sorties : une sur la rue Grelot, 2 sur la rue Hoche et la place de l'Armistice

Ilot ouvert offrant encore une transparence

Perspective depuis la rue du 1^{er} Régiment d'Artillerie Colon sur la façade Est du bâtiment ancien

Distance faible à pied de la Bastide, de ses commerces, équipements, services ...

Caractéristiques du site et porter à connaissance

Existence d'un bâtiment ancien d'architecture militaire (datant de 1914)

Perspective depuis la rue du 1^{er} Régiment d'Artillerie Coloniale sur la façade Est du bâtiment ancien

Présence du centre GRETA (Groupement Etablissements Publics Formation Continue) du Libournais dans le bâtiment sur la parcelle CL 246 : maintien du GRETA sur le site

A titre d'information pour le pétitionnaire, le site est localisé :

- ✓ dans la bande de 300 m liée au classement sonore de la voie ferrée (selon l'arrêté préfectoral de juin 2016) : isolation acoustique renforcée pour les nouveaux bâtiments d'habitation
- ✓ en zone d'aléa « moyen » d'après la cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » du BRGM (applicable depuis le 1^{er} janvier 2020) : mesures constructives adaptées nécessaires pour les nouvelles constructions selon les attentes réglementaires en vigueur
- ✓ en zone « sujette aux inondations de caves » selon la cartographie de 2^{nde} génération de l'aléa « remontée de nappes » établie par le BRGM : une étude visant à déterminer le niveau de la nappe est préconisée, notamment pour les nouvelles constructions sur le secteur.

Objectif

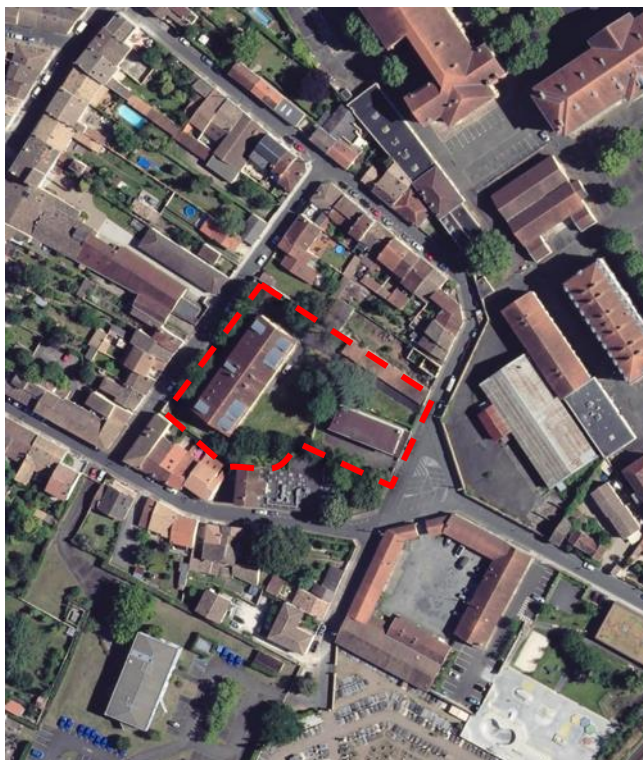
Assurer le renouvellement qualitatif de cet ilot, structurer l'urbanisation de ces deux parcelles pour développer une nouvelle offre de logements et de bureaux.

Il s'agit d'assurer la cohérence des accès et la gestion des interfaces avec les parcelles mitoyennes.

Secteur UB

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3996 m²

Nombre de logements minimum : 39



b. Schéma d'Orientation et d'Aménagement



c. Principes et programmes d'aménagement

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitats	100% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux	Vocation de Bureau dans le bâtiment ancien : maintien de l'activité du GRETA sur le site	
Forme urbaine	<p>R1 Alignement ou > 3m</p> <p>R2 = de limites séparatives à limites séparative ou au moins sur une des limites séparatives</p> <p>ES (emprise au sol) < 50%</p> <p>EPT (espace en pleine terre) > 50%</p> <p>H : R+3 maximum</p> <p>Compatibilité AVAP secteur B</p>		<p>PLU</p> <p>R1 = alignement (bande A)</p> <p>R2 : Limite séparative et recul 3m minimum</p> <p>ES < 100% bande A</p> <p>ES < 30% bande B</p> <p>ES < 0% bande C</p> <p>EPT > 15%</p> <p>H : R+2 maximum bande A</p> <p>H : R+1 maximum bande B</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la rue Grelot et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération.</p> <p>L'aménagement d'au moins une entrée/sortie dans l'opération sur la rue Hoche/place de l'Armistice et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération.</p>	<p>Le site intègre les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les espaces végétalisés/plantés des poches de stationnements, prolongés par les cheminements piétons créés, permettent d'être le support d'une gestion hydraulique de différentes formes de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux,</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		noue plantée, fossé, jardins de pluies, ...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.	
Orientations paysagères	<p>Le cèdre identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme au centre de l'îlot doit être préservé.</p> <p>Les arbres à hautes tiges existants le long de la rue Grelot, accompagnant le mur de clôture, sont à conserver.</p> <p>La perspective sur la façade Est du bâti ancien, perceptible depuis l'accès existant au niveau de la place de l'Armistice, sera préservée. En effet, la perspective depuis la rue du 1er régiment artillerie Colon (1er RAC) présente un intérêt particulier.</p>	<p>Un espace vert sera préservé au centre de l'opération. Un soin particulier devra être porté au paysagement du site afin mettre en valeur l'ancien bâti militaire.</p> <p>Le ou les espaces verts seront supports de cheminements piétons entre les bâtiments.</p> <p>Un recul du bâti par rapport à la limite parcellaire sur la place de l'Armistice pour reconstituer le jardin d'origine pourrait également être étudié.</p>	<p>En cas de plantation, une attention particulière est requise quant au choix de la flore retenue, afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant et éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Le projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité).</p>	<p>Une connexion dédiée aux piétons doit être créée entre la rue Grelot et la rue Hoche.</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Les voies seront des supports de circulation à sens unique.</p> <p>L'accès à la parcelle depuis la place de l'Armistice avec sa perspective sur la façade Est du bâti existant doit être conservé.</p>		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 3996 m² pour la réalisation minimale de 39 logements.</p>	<p>Isolation acoustique renforcée pour les nouveaux bâtiments d'habitation (voie ferrée en catégorie 1 selon l'AP du 2 juin 2016)</p> <p>Mesures constructives adaptées pour les nouvelles constructions (zone d'aléa « moyen » par rapport à la problématique de retrait-gonflement des argiles, selon la nouvelle cartographie du BRGM)</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées</p>	<p>Aléa « remontée de nappes » :</p> <p>Le site est en zone potentiellement sujette aux inondations de cave : une étude visant à déterminer le niveau de la nappe est préconisée afin de disposer, le cas échéant, de mesures constructives adaptées.</p> <p>Mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture afin de permettre notamment l'arrosage des espaces verts ou des usages ne nécessitant pas la mobilisation d'eau potable</p>
Orientations environnementales	<p>Préservation impérative des arbres mûres identifiés sur le site, en faveur des passereaux granivores (Serin cini, Chardonneret élégant, Verdier) et les espèces recherchant les cavités naturelles (Mésanges,</p>	<p>Préserver les autres éléments arborés identifiés dans le schéma d'aménagement. Si certains ne peuvent être conservés, les nouveaux sujets plantés sur site doivent être équivalents en</p>	<p>Mise en place de gîtes artificiels sur le (s) bâtiment(s) en faveur des oiseaux cavicoles (Moineau domestique, Rougequeue noir, Rougequeue à front blanc, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet)</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Pipistrelles). Ces éléments sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ le Cèdre du Liban (L.151-23 CU), ✓ le Tilleul situé au centre du parc à préserver au titre de l'article L.151-23 par cette révision à objet unique, ✓ l'ensemble du linéaire arboré à l'entrée du site, le long de la rue Grelot. Si des arbres de cet alignement ne peuvent être préservés, ils devront être remplacés et compensés par des plantations équivalentes (1 pour 1) et préférentiellement de même développement, ou à défaut, de développement moindre mais plantés de façon à reconstituer un mail paysager. Dans tous les cas, cette compensation sera faite sur le site. 	<p>nombre et en termes de développement. Une attention particulière devra être portée sur le choix des espèces (éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant).</p> <p>Préservation des vieux murs entourant le site en faveur du Lézard des murailles.</p>	<p>et des Chauves-souris (Pipistrelles notamment).</p> <p>Des gîtes favorables au Martinet noir (<i>Apus apus</i>), qui chassent autour du bâtiment actuel, sont également encouragés.</p>

B. ADAPTATION DU REGLEMENT

I. Règlement

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :


- Des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)** : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)** : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)** : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les dispositions du règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à l'implantation des constructions (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet c'est-à-dire à l'échelle des 2 parcelles (CL 245 et 246) et non lot par lot ou parcelle par parcelle.

Conformément à la prescription de l'OAP, le tilleul situé au centre du parc est à préserver au titre de l'article L.151-23 par cette révision à objet unique.

L'OAP permet la mise en valeur d'un espace paysager et arboré au centre de ce projet et constituant un espace de respiration pour le quartier qui pourrait être ouvert à l'ensemble des libournais.

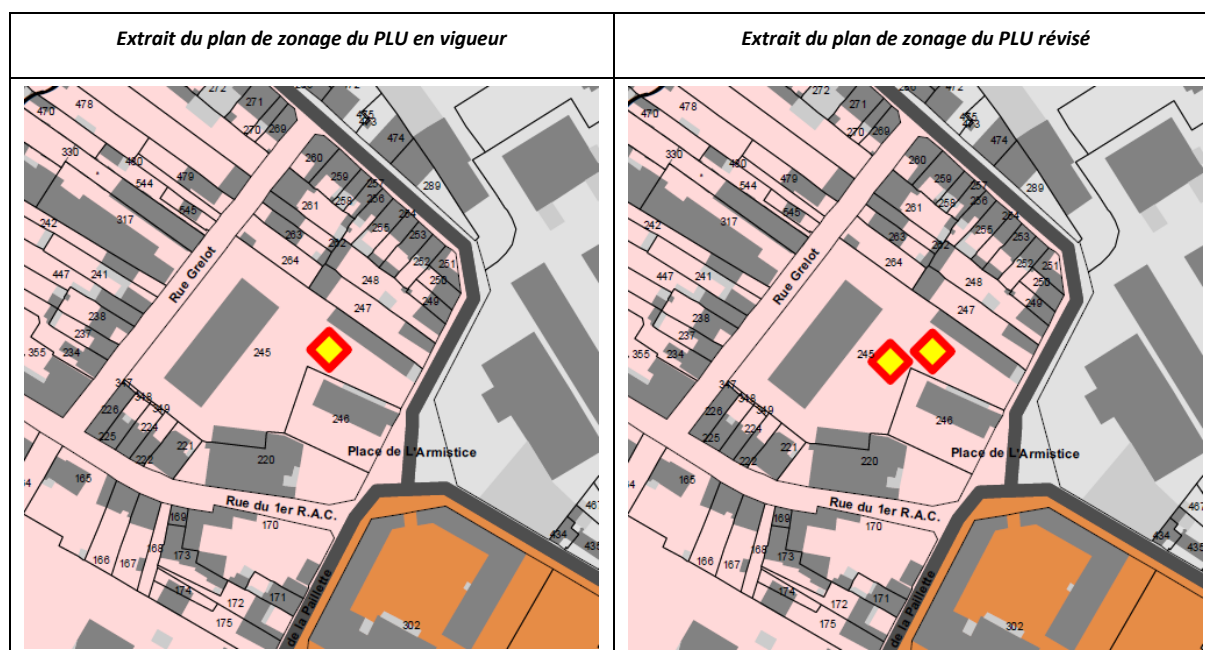
De plus, le tilleul situé dans ce parc possède des qualités indéniables justifiant une protection paysagère afin d'obérer toute possibilité de construction à la place de ce sujet remarquable.

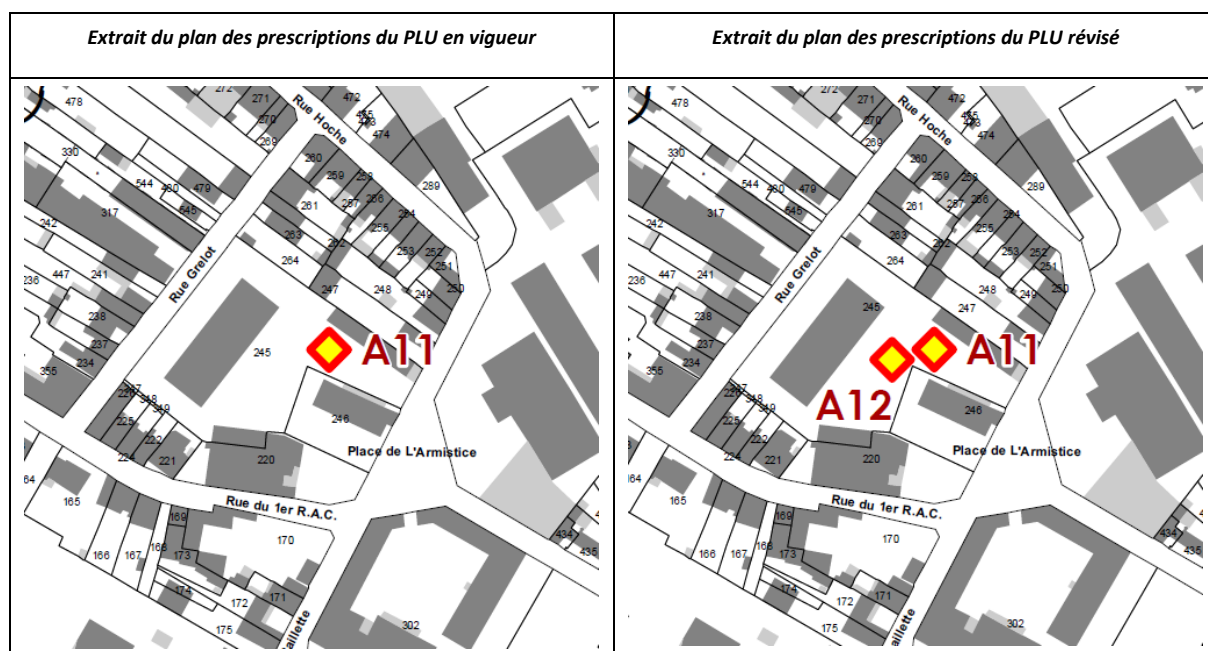
<p>A12</p>	<p>Tilleul</p> <p>Îlot Grelot sis 6 rue Grelot et 54 rue Hoche</p> <p>CL 245</p>	
-------------------	---	--

II. Zonage

En conséquence, le zonage est adapté en faisant apparaître le périmètre de l'OAP sur le site de l'îlot Grelot.

Le tilleul préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est identifié sur le plan de zonage et sur le plan des prescriptions.





C. 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 et modifié en février 2020		PLU suite à cette présente procédure	
	Surfaces en hectares	Surfaces en %	Surfaces en hectares	Surfaces en %
Total zones U	819,95	39,73%	819,95	39,73%
UA	58,98	2,85%	58,98	2,85%
UAch	6,78	0,33%	6,78	0,33%
UAp	9,07	0,44%	9,07	0,44%
UB	131,89	6,39%	131,89	6,39%
UBc	8,59	0,42%	8,59	0,42%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UC	378,65	18,35%	378,65	18,35%
UE	82,32	3,99%	82,32	3,99%
UEgv	1,35	0,07%	1,35	0,07%
UEr	21,91	1,06%	21,91	1,06%
UY	79,38	3,85%	79,38	3,85%
UYc	30,76	1,49%	30,76	1,49%
Total zones A	778,14	37,71%	778,14	37,71%
A	240,47	11,65%	240,47	11,65%
Ap	537,68	26,06%	537,68	26,06%
Total zones N	445,42	21,58%	445,42	21,58%
N	11,49	0,56%	11,49	0,56%
Nb	419,86	20,35%	419,86	20,35%
Ne	6,38	0,31%	6,38	0,31%
NL	7,81	0,38%	7,81	0,38%
Total zones AU	20,07	0,97%	20,07	0,97%
1AU	5,67	0,27%	5,67	0,27%
1AUe	2,99	0,14%	2,99	0,14%
1AUy	5,20	0,25%	5,20	0,25%
2AU	0,47	0,02%	0,47	0,02%
2AUy	5,75	0,28%	5,75	0,28%
Total	2063,58	100,00%	2063,58	100,00%

Bilan des évolutions apportées sur les éléments identifiés :

- en qualité d'Espace Boisé Classé : pas d'évolution
- au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : 1 élément supplémentaire identifié (tilleul)
- au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : pas d'évolution

V - ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION ET COMPENSATION ASSOCIEES

A. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES NOTABLES DE LA REVISION A OBJET UNIQUE N°6 DU PLU DE LIBOURNE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » ASSOCIEES

--- RAPPEL ---

Le site de Grelot est associé à la mobilisation de l'article L.151-21 du Code de l'Urbanisme.

I. Patrimoine naturel et biodiversité

Comme évoqué précédemment, le site de Grelot est situé dans le tissu urbain, hors de tout élément lié au réseau Natura 2000, aux ZNIEFF, à la Trame Verte et Bleue de Libourne, ainsi qu'aux sites dédiés à l'application de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité.

Les investigations écologiques menées par le bureau d'études ELIOMYS suite à leur passage en mai 2020, ont mis en évidence les points suivants :

- Une absence d'enjeux écologiques forts ;
- Des enjeux modérés liés à la présence d'arbres matures, notamment pour les oiseaux granivores et certaines espèces de chauves-souris.
- L'intérêt écologique porté par les vieux murs pour le Lézard des murailles.

✓ Incidences et mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC)

L'OAP demande la conservation des éléments arborés remarquables que sont le Cèdre du Liban (également doté d'une protection au titre de l'article L.151-23 CU), le tilleul situé au centre du site, ainsi que le linéaire arboré le long de la rue Grelot. En effet, ces motifs naturels sont favorables à l'expression de la faune locale, notamment les oiseaux qui y trouvent ainsi plusieurs fonctions :

- abri durant l'hiver et les intempéries, ainsi que protection contre les prédateurs ;
- alimentation lors de leur période de fructification (intérêt pour l'avifaune granivore) ;
- et site de nidification.

Les vieux murs de pierre entourant une partie du site de Grelot (et associés à l'ensemble bâti militaire) ont également vocation à être maintenus, tout comme d'autres éléments arborés du site (mais à l'enjeu écologique moindre). Si certains d'entre eux ne peuvent être conservés dans le projet de requalification du site, les nouveaux sujets plantés sur site en compensation doivent être équivalents en nombre et en termes de développement. Une attention particulière devra être portée sur le choix des espèces (éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant).

De plus, l'OAP préconise la mise en place de gîtes artificiels sur le(s) bâtiment(s) en faveur des oiseaux cavicoles (Moineau domestique, Rougequeue noir, Rougequeue à front blanc, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet) et des Chauves-souris (Pipistrelles notamment). Des gîtes favorables au Martinet noir, qui chasse autour du bâtiment, sont également préconisés.

Enfin, la présente révision du PLU identifie le Tilleul au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'en assurer la protection pérenne. L'individu pourra ainsi être mis en valeur lors l'aménagement de

l'espace vert attendu au centre de l'opération, à l'instar du Cèdre du Liban. Cet espace de nature urbaine à l'échelle de l'opération permettra ainsi l'expression de la petite faune locale (oiseaux et insectes, notamment l'entomofaune par rapport au caractère mellifère du tilleul).

✓ *Mesures préconisées pour la phase travaux et aménagements du site :*

- Protection par balisage / mise en défens des éléments arborés remarquables que sont le Cèdre du Liban, et le tilleul situé au centre du site ;
- Protection par balisage / mise en défens des autres éléments arborés conservés. En cas de destruction, une adaptation des périodes de coupe doit être faite afin d'éviter la phase de reproduction de l'avifaune locale (soit de mars à août) ;
- En cas de (re)plantation d'éléments arborés, ainsi que pour l'aménagement paysager du site, il est recommandé de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018 (téléchargeable sur le site internet de l'Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine).

Au regard des mesures proposées, le projet de renouvellement sur le site de Grelot ne saurait être de nature à générer des incidences notables sur le patrimoine naturel et la biodiversité locale.

II. Paysage

Comparativement aux secteurs plus centraux (ex : la bastide), le site de Grelot évolue dans un contexte de paysage urbain relativement diffus, le tissu bâti environnant ayant un caractère plus lâche que dans le cœur de Libourne. Pour autant, Grelot montre une tonalité résolument urbaine qui s'appuie sur le caractère très minéralisé du secteur.

Les enjeux sur le site de Grelot sont notamment liés à la qualité architecturale de l'ancien bâtiment militaire, associé à certains éléments arborés (alignements d'arbres le long de la rue Grelot, Cèdre du Liban, tilleul). La partie du site à projet aujourd'hui dédié à l'accueil du GRETA ne présente pas d'intérêt paysager particulier, hormis la présence d'un point de vue sur le bâtiment militaire (perceptible depuis la Place de l'Armistice). Aujourd'hui, « Grelot » est aujourd'hui une zone partiellement en délaissement, sans vocation forte et qui renvoie l'image d'un site en souffrance et peu attractif, malgré le fort potentiel qui lui est associé.

L'objectif est ici de permettre la requalification du site, sans porter atteinte à la qualité inhérente à l'ancien bâti militaire. L'OAP demande à ce que celui-ci soit préservé au regard de son intérêt patrimonial.

Le Cèdre du Liban, perceptible tant depuis la rue Grelot que la place de l'Armistice, est un élément visuellement fort sur le site, notamment du fait de sa hauteur et de son port naturel, et qui contrebalance l'effet massif que génère le bâti militaire. Son caractère patrimonial est confirmé dans cette présente révision du PLU, et son identification au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme maintenue.

Le tilleul porte également un intérêt paysager certain, notamment au regard de son positionnement central dans le site de Grelot et de sa maturité (sujet ample, feuillage dense). Dans le cadre de la

requalification du site, il s'agit ici d'un élément d'appui important pour le futur aménagement de l'espace vert :

- en sa qualité de marqueur paysager de la centralité à l'échelle du site, facilitant ainsi l'appropriation des espaces verts collectifs, ainsi que leur usage et partage par les futurs habitants ;
- qui participe fortement à la perception de la qualité du cadre de vie et au rythme saisonnier (notamment par rapport à la floraison, très caractéristique).

C'est pourquoi la présente révision à objet unique a pour corollaire l'inscription du tilleul en tant qu'élément du patrimoine naturel identifié au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les vieux murs d'enceinte, ainsi que l'alignement d'arbres le long de la rue Grelot, ont vocation à être préserver. Concernant ces derniers, si des sujets devaient être abattus (notamment du fait de la création d'un accès sécurisé depuis la rue Grelot), une compensation à hauteur de 1 pour 1 est demandée, sur site.

En outre, le renouvellement urbain sur la partie actuellement occupée par le GRETA va permettre de générer un cadre de vie plus qualitatif localement, et visuellement plus en harmonie avec le vieux bâti militaire.

Rappelons que par un travail de requalification de l'espace public déjà prévu par le PLU de Libourne (secteur des Casernes), le site de Grelot présentera ici une image renouvelée qui s'appuiera sur la valorisation du patrimoine urbain existant, tout en soulignant encore une fois le passé de « ville de garnison » de Libourne.

Au regard des mesures proposées, le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot ne saurait être de nature à générer des incidences négatives notables sur le paysage et le cadre de vie local. Au contraire, la révision à objet unique du PLU va ainsi contribuer à réinsuffler une image valorisante et plus qualitative du site, et à lui redonner véritablement « vie ».

III. Eau

1. L'eau en tant que ressource

La requalification/renouvellement du site de Grelot a pour corollaire :

- La réhabilitation de la construction existante (bâti militaire), avec une **vocation « mixte »** (tertiaire et logements). La surface planchée mobilisable évoquée pour l'activité tertiaire est de 260 m² environ ;
- La production (par réhabilitation et construction neuve) d'au moins 39 logements, qui pourraient ainsi accueillir de l'ordre de 78 habitants (taille des ménages sur Libourne selon l'INSEE en 2017 : 2¹).

¹ Dernière information disponible / Chiffres détaillées du dossier complet INSEE de Libourne paru le 29/06/2020).

La requalification du site aura pour conséquence une augmentation des besoins en eau potable liée à l'accueil :

- d'une population permanente résidentielle, de l'ordre de 150 L/j/hab ;
- d'une population active dans les espaces dédiés aux activités tertiaires. Les données du SMEGREG sur les ratios de consommation d'eau potable par type d'établissement indiquent un ratio de l'ordre de 4L/j/m² de bureau.

Besoins liés à	Ratio	Estimation des volumes AEP supplémentaires à mobiliser
La création des nouveaux logements	150L/j/hab	- 4 270 m ³ /an environ
L'activité tertiaire	4L/j/m ²	- de l'ordre de 1 m ³ par jour - estimation sur 52 semaines à 5 jours ouvrés : 260 m ³
BESOINS TOTAUX ESTIMES		environ 4 530 m ³ /an

Pour rappel, la capacité résiduelle par rapport aux volumes prélevables autorisés est d'environ 146 230 m³.

L'OAP du site de Grelot appelle également à la mise en place de système de récupération des eaux de toiture afin de valoriser cette ressource pour des usages ne nécessitant pas obligatoirement de l'eau potable (ex : arrosage des espaces verts). Il s'agit-là de contribuer, à l'échelle du projet, à la limitation des pressions exercées sur la ressource AEP.

Au regard de ces éléments, le projet de renouvellement urbain associé au site de Grelot est donc compatible avec la disponibilité résiduelle de la ressource en eau potable sur la commune de Libourne.

Analyse cumulée avec les autres procédures d'évolution du PLU achevées récemment ou concomitantes

✓ **Modification n°1 du PLU de Libourne (approuvée début 2020) :**

Projet de la création d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, avec pour corollaire la projection de 102 à 202 équivalent-habitant. L'accroissement des besoins AEP a été estimée aux environs de 15,3 m³ à 30,3 m³ par jour, soit environ 5 584 m³ à 11 059 m³ par an

✓ **Révision à objet unique n°5 du PLU de Libourne (en cours)**

Projet de renouvellement urbain sur le site de Lyrot, avec pour corollaire la projection d'environ 64 équivalents-habitants et d'une population active au sein de locaux commerciaux (environ 220 m²). L'accroissement des besoins AEP cumulés a été estimée aux environs de 3 703 m³/an sur le site de Lyrot.

Bilan : L'ensemble des besoins AEP liés à ces procédures, ainsi que le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot, sont compatibles avec la disponibilité résiduelle de la ressource en eau potable autorisée pour la commune de Libourne.

2. Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Le site de Grelot est desservi par les réseaux d'assainissement collectif.

L'OAP du site demande la création d'au moins 39 logements, et *in fine* l'accueil de potentiellement 78 équivalent-habitant. Au niveau de la station d'épuration de Libourne, cette projection a pour corollaire :

- ✓ *Un accroissement des charges polluantes*, à hauteur de 4,68 kg/j de DBO₅
- ✓ *Une augmentation des volumes à traiter* d'environ 11,7 m³ par jour

Concernant la partie destinée aux activités tertiaires (bureaux), les eaux résiduaires urbaines émises sont corrélées au nombre d'actifs qui vont être accueillis sur le site. A ce jour, aucun élément de connaissance sur ce nombre n'est disponible (stade étude de faisabilité) et les nouvelles charges de DBO₅ associées ne peuvent être calculées.

En revanche, il peut être auguré un volume d'eaux usées à traiter de l'ordre de 1 m³/jour du fait des activités tertiaires.

Comme mentionné dans la partie « Eléments de contexte » sur le volet assainissement, la station d'épuration de Libourne :

- est en surcharge hydraulique,
- et arrive à saturation de charge organique.

Toutefois, la commune est engagée dans un important programme de travaux, qui se traduit par la réhabilitation-reconstruction de la STEP de Condat. La procédure est engagée depuis décembre 2019, le bureau d'études EGIS ayant été désigné en qualité d'AMO. La mise en service de la STEP redimensionnée est attendue pour 2022. Sa capacité nominale sera alors portée à 40 000 EH, contre 30 000 EH actuellement.

Ainsi, le projet de Grelot sera compatible, à court terme, avec les conditions d'assainissement. Une attention particulière devra être portée sur le bon avancement des travaux de redimensionnement de la STEP de Condat.

3. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, l'imperméabilisation de surfaces conduit à un accroissement du ruissellement des eaux pluviales et à une augmentation du débit en sortie de ces zones qui, faute de mesures correctrices, peuvent augmenter le risque d'inondation en aval et potentiellement porter atteinte au milieu récepteur et à la sécurité des personnes et des biens. De même, selon la nature et l'affectation des surfaces sur lesquelles elles ruissellent, les eaux pluviales peuvent véhiculer une quantité plus ou moins importante de matières en suspension, matières organiques, hydrocarbures...

L'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales sont donc deux paramètres qui peuvent influencer sur le niveau des incidences négatives potentielles.

Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot se traduit principalement par :

- La *réhabilitation* du bâtiment principal (bâtiment militaire), d'une emprise au sol de 660 m² : cette dernière n'a donc pas vocation à évoluer ;
- La *démolition* des autres bâtiments existants, puis la *construction* de logements neufs : les surfaces imperméabilisées résulteront donc du *bilan* entre les emprises au sol détruites et

celles recrées. Il convient de préciser que les bâtiments ayant vocation à être potentiellement détruits montrent une emprise au sol de l'ordre de :

- Bâti du GRETA : environ 245 m²
- Garages : environ 190 m²
- 3^{ème} bâtiment : environ 100 m²

Soit une emprise au sol cumulée d'environ 535 m² (superficie estimée selon le site Cadastre.gouv.fr).

Le projet de requalification du site de Grelot pourrait donc être de nature à générer de nouveaux ruissellements induits par l'évolution de l'imperméabilisation des sols, et qui devront donc être gérés, notamment si les bilans démolition/reconstruction sont négatifs.

Le PLU en vigueur propose des modalités d'urbanisation qui contribuent à limiter les effets négatifs liés au ruissellement pluvial, notamment au travers des mesures édictées dans :

- *L'article 9 du règlement, relatif à l'emprise au sol des constructions :*

Rappelons que pour ce qui relève de l'emprise au sol, les modalités définies dans le règlement de la zone UB du PLU en vigueur, s'apprécient selon une organisation « en bande de constructibilité » :

- Bande A (de 0 à 15 m) : possibilité de 100% d'emprise au sol ;
- Bande B (15 à 30 m) : emprise au sol maximale de 30% ;
- Bande C (au-delà de 30 m) : emprise au sol de 0%.

- *L'article 13 du règlement, relatif aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.*

Le PLU demande en zone UB à ce que 30% d'espace libre de toute construction soient préservés, dont 20% en espaces verts, plantés et d'un seul tenant. Par ailleurs, 15% du terrain doit être perméable.

Toutefois, afin de faciliter l'évolution du site de Grelot, **l'article L.151-21 du Code de l'Urbanisme est mobilisé**, permettant ainsi de déroger à certaines règles de la zone UB. Ainsi, l'OAP conçue propose **des modalités d'aménagement alternatives, mais moyennant des mesures plus contraignantes** :

- Une emprise au sol inférieure à 50% ;
- Un taux d'espace en pleine terre supérieur à 50%.

Par ailleurs, le PLU édicte dans le règlement la résorption des eaux pluviales, sur le terrain d'assiette du projet, de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement (article 4). En cas d'impossibilité, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, le rejet au réseau public est possible. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

Conjointement, l'OAP demande à ce que les espaces libres de construction (espaces végétalisés/plantés, zone de stationnement, cheminement piéton...) permettent la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, jardin de pluie, revêtement poreux...).

Pour rappel, le site de Grelot est également desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales. La rue Hoche, qui longe le site à l'Est, a fait partie de l'importante campagne de travaux de réhabilitation des réseaux et de mise en séparatif.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot ne saurait être de nature à générer des incidences notables sur l'environnement et la sécurité des personnes et des biens, liées à l'imperméabilisation des sols.

IV. Risques et nuisances

Le site de Grelot est globalement peu concerné par les risques et nuisances.

Il convient néanmoins de souligner que **le site se situe à proximité de la voie ferrée, qui est classée en catégorie 1 par le classement sonore** des infrastructures de transports terrestres selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016¹. Un isolement acoustique renforcé est nécessaire dans une zone de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, relevant ainsi de mesures constructives. Rappelons que le classement sonore est déjà annexé au PLU de Libourne en vigueur. Une alerte sur ce point est cependant indiquée dans l'OAP établie pour le projet de renouvellement urbain de Grelot, permettant ainsi d'informer le pétitionnaire des besoins d'isolement acoustique induits par la réglementation en vigueur. Sont concernées uniquement les constructions nouvelles de type bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique.

Par ailleurs, le site est localisé dans une **zone potentiellement sujette aux inondations de caves**, selon le porter à connaissance que constitue la carte d'aléa « remontée de nappes » établie par le BRGM. Toutefois, cette carte a une limite d'interprétation fixée au 1/100000^{ème} et ne saurait constituer une information irréfragable et mobilisable à l'échelle parcellaire. Une alerte sur ce point est cependant indiquée dans l'OAP établie pour le projet de renouvellement urbain de Grelot, permettant ainsi d'informer le pétitionnaire de la potentialité de l'aléa, et l'invite à faire réaliser une étude spécifique.

Concernant l'aléa « retrait-gonflement des argiles », le site est localisé en **zone d'aléa « moyen »** selon la cartographie de 2^{nde} génération établie par le BRGM (en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020). En application de l'article 68, des mesures adaptées viendront donc encadrer la construction des nouveaux bâtiments afin de prévenir des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le contexte potentiellement argileux du site de Grelot est néanmoins rappelé au pétitionnaire dans l'OAP.

Il convient également de noter que l'OAP invite le porteur de projet à montrer une attention particulière quant au choix de la flore retenue en cas de plantation, afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant. La révision du PLU Libourne prend ainsi en considération une thématique émergente dans les documents d'urbanisme, mais qui pourtant est associée à un phénomène touchant de plus en plus la population : les allergies aux pollens. Si pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique, *a contrario*, une personne très allergique manifesterait une réaction avec peu de pollen.

¹ Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire. Les constructions nouvelles concernées par cette règle sont : bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique (source : DDTM Gironde).

- ☞ *A cet effet, la présente notice comporte en annexe un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différents végétaux, réalisé par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Les pétitionnaires peuvent ainsi se référer à ces éléments pour concevoir l'aménagement paysager du futur site de Grelot.*

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot ne saurait être de nature à générer des incidences notables sur l'environnement, ni à remettre en cause la sécurité des personnes et des biens. Par ailleurs, la révision à objet unique du PLU crée ici des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes (qu'elles fassent partie de la population « active » du site ou « permanente résidentielle »). C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollen, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

B. EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

I. Le réseau Natura 2000

Faisant suite à l'adoption de la convention de Rio au Sommet de la terre en juin 1992, l'Union Européenne a développé sa politique en faveur de la préservation de la diversité biologique au travers de la création d'un réseau écologique cohérent d'espaces naturels dénommé « Natura 2000 ». Ce réseau a pour ambition de répondre aux nouvelles attentes de la société qui exprime un intérêt de plus en plus marqué pour la sauvegarde du patrimoine naturel et la diversité de ses ressources biologiques.

Le réseau Natura 2000 repose donc sur les deux directives européennes Habitats et Oiseaux qui sont donc à l'origine de la constitution du réseau Natura 2000. Le titre de « site Natura 2000 » désigne les zones spéciales de conservation (ZSC) issues de l'application de la Directive « Habitats » et les zones de protection spéciales (ZPS) en application de la Directive « Oiseaux ».

II. La Directive « Oiseaux »

La Directive Oiseaux 79/409/CEE du Conseil des Communautés Européennes du 2 avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages au travers de la protection, de la gestion, de la régulation de toutes les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen, et la réglementation de l'exploitation de ces espèces. Cette Directive est entrée en vigueur le 6 avril 1979 et a été intégrée en France le 11 avril 2001.

Les ZPS (Zones de Protection Spéciales) découlent directement de la mise en œuvre de la Directive, et font partie du réseau Natura 2000. Désignées par les Etats membres comme sites importants pour les espèces protégées (énumérées dans les annexes de la Directive), elles doivent faire l'objet de mesures de gestion qui permettent le maintien de ces espèces et leurs habitats.

III. *La Directive « Habitat Faune Flore »*

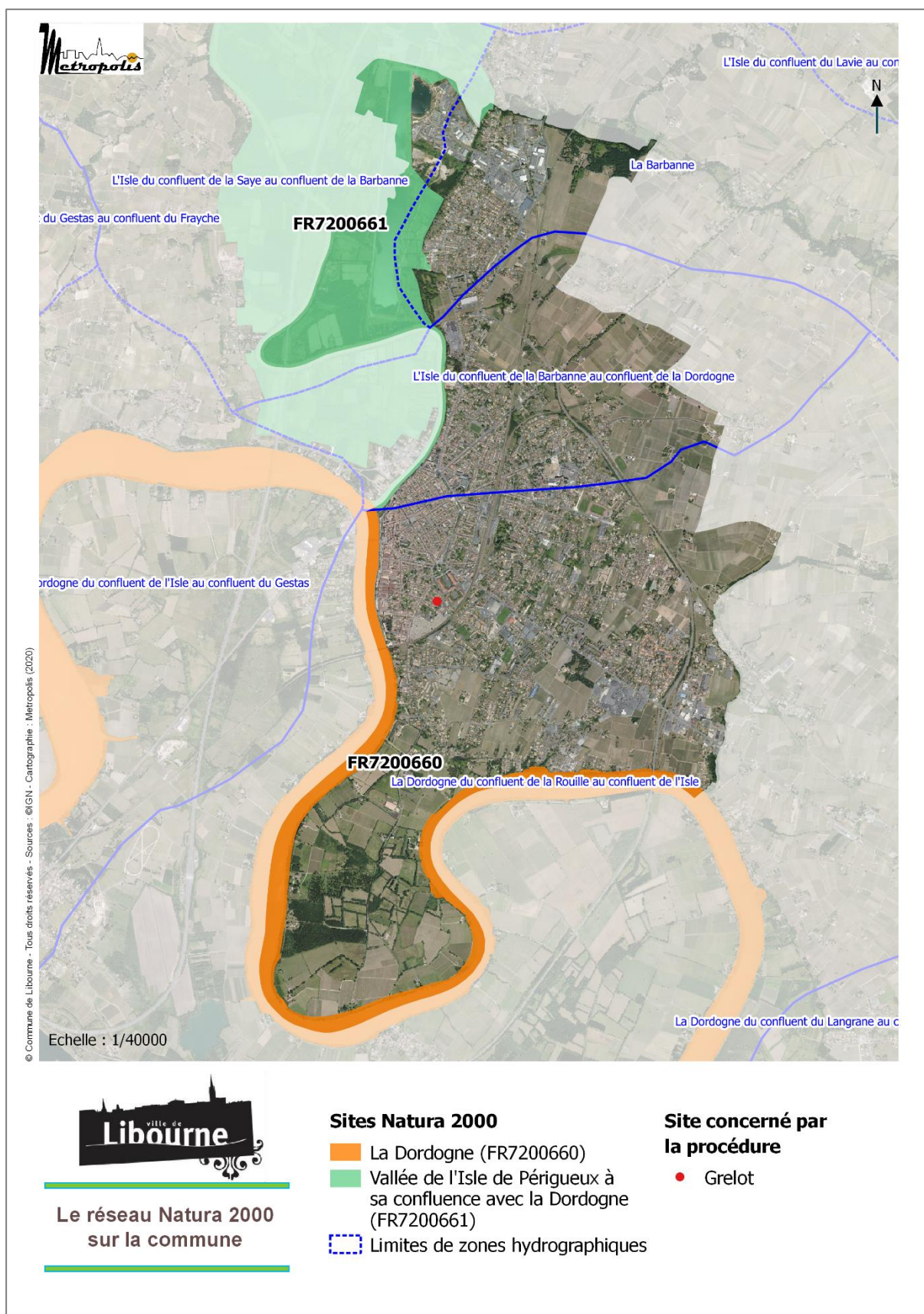
La Directive Habitats-faune-flore 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concerne la conservation des habitats naturels ainsi que celle de la faune (hormis les oiseaux) et de la flore sauvage, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales. La Directive Habitats rend obligatoire pour les Etats membres la préservation des habitats naturels et des espèces qualifiés d'intérêt communautaire.

Pour cela, chaque pays définit une liste des propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) et la transmet à la commission européenne. La définition des pSIC est en partie basée sur des inventaires scientifiques et dépend de l'approbation des préfets. Puis, la commission européenne arrête une liste de ces sites de façon globale par région biogéographique. Ils sont classés en Sites d'Importance Communautaire (SIC). Puis ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels en application de la Directive Habitats.

IV. *Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle du projet de renouvellement urbain du site de Grelot*

Comme explicité précédemment, l'analyse cartographique et bibliographique du réseau Natura 2000 sur Libourne indique que la commune est concernée par la présence de 2 sites :

- Le site FR7200660 « La Dordogne » (ZSC) ;
- Le site FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (ZSC).



Le site de Grelot est localisé dans le bassin versant (zone géographique) « La Dordogne, du confluent de la Rouille au confluent de l'Isle ». De ce fait, **seul le site Natura 2000 de la Dordogne est sous influence potentielle du projet (pas de lien hydraulique avec le second site Natura 2000, situé au Nord de la commune le long de l'Isle).**

Rappel : le PLU de Libourne, approuvé en 2016, a fait l'objet d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 lors de son élaboration.

V. Analyse des incidences potentielles liées au projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot

1. Incidences directes

Le site de Grelot est situé dans le tissu urbain existant, en dehors de toute emprise du site Natura 2000 « La Dordogne ». De ce fait, aucune incidence directe sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire n'est à augurer.

En outre, les investigations écologiques menées par ELIOMYS n'ont montré aucune espèce, ni aucun habitat d'espèce d'intérêt communautaire, sur le site voué à muter.

2. Incidences indirectes

Concernant les incidences indirectes, et au regard de l'implantation du site (dans le tissu urbain), celles-ci sont liées à l'impact potentiel de celui-ci sur la qualité des eaux. Cela a pour corollaire la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Au regard des éléments apportées dans les parties précédentes (III et IV), et de la faible superficie concernée par le projet (environ 4 000 m²), la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot n'est pas de nature à générer des incidences indirectes fortes sur la qualité des eaux.

VI. Conclusion

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot à Libourne n'est pas de nature à générer des incidences significatives sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire, ni à remettre en cause les objectifs de conservation associées au site Natura 2000 « la Dordogne ».

Une attention soutenue devra toutefois être portée sur le bon avancement des travaux de redimensionnement/reconstruction de la STEP de Condat, dont la mise en route est prévue pour 2022.

Compte-tenu de l'absence de lien hydraulique avec le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne », aucune incidence significative directe ou indirecte n'est à augurer.

C. *INDICATEURS DE SUIVI*

Le rapport de présentation du PLU en vigueur est complété par de nouveaux indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan, et plus spécifiquement du fait de cette révision à objet unique.

Sous-thème	Objectif poursuivi	Indicateurs	Source, organisme	Fréquence de suivi
Habitat	Suivre l'évolution de la production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux créés	INSEE PLH	annuelle
Environnement et cadre de vie	Conservation du Cèdre du Liban et du Tilleul, identifiés au titre du L.151-23	Conservation du Cèdre du Liban : oui / non Conservation du tilleul : oui / non	Service instructeur (CALI)	Après travaux, puis au bout de 6 ans
	Compensation sur sites des sujets arborés abattus	Taux de compensation (%)	Service instructeur (CALI)	Après travaux, puis au bout de 6 ans

VI - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

A. **RAPPEL PREALABLE**

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité par PLU avec les normes supérieures.

- *Prise en compte* : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- *Compatibilité* : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- *Conformité* : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

B. **SYNTHESE DES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR APPELANT A UNE ARTICULATION**

La commune de Libourne est comprise dans le périmètre d'application du SCOT du Grand Libournais. De ce fait, en vertu de l'application du Code de l'Urbanisme en vigueur au 15 mai 2020, la procédure de révision du PLU de Libourne doit s'assurer de son articulation avec les documents de référence répertoriés aux L.131-4 et L.131-5 du code précité.

Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme <i>Le PLU doit être compatible avec...</i>	
Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L. 141-1	Le territoire de Libourne est couvert par le SCOT du Grand Libournais, approuvé fin 2016. La révision du PLU doit être compatible avec le SCOT.
Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	<i>Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.</i>

Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.</i>
Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	Le territoire de Libourne est concerné par un Programme Local de l'Habitat applicable.
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.	<i>Le territoire de Libourne n'est concerné par aucun PEB, en tout ou partie.</i>
Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme Le PLU doit prendre en compte...	
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	<i>Aucun PCAET n'a été élaboré sur la commune de Libourne.</i>
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	<i>Aucun document communiqué</i>

C. ARTICULATION AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS

Le SCOT du Grand Libournais a été approuvé en octobre 2016. La révision à objet unique du PLU doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par celui-ci. Compte-tenu de la nature du projet et de son impact à l'échelle de Libourne, et *in fine* du Grand Libournais, l'analyse de la compatibilité avec le SCOT est simplifiée.

Partie 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILIBRÉE DU TERRITOIRE	
1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	<p>Le projet de révision a pour objet le renouvellement urbain du site de Grelot. En mobilisant le foncier du tissu urbain existant, cela permet de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>Le PLU respecte les impératifs de limitation de l'étalement urbain et maîtrise de la consommation foncière, en travaillant à « enveloppe urbaine constante »</p>
1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAÎTRISÉE	<p>Le projet de révision qui a pour objet le renouvellement urbain du site de Grelot s'inscrit dans une cohérence territoriale en renforçant le positionnement de Libourne au sein du Pays Libournais par une participation active et maîtrisée à l'accueil démographique.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot prévoit le développement de l'offre de logements, travail sur les logements vacants et requalification urbaine en centre-ville</p>
1.3. REPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE	Sans objet

Partie 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER	
2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES	<p>Le site de Grelot est situé dans le tissu urbain et ne remet pas en cause les objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune lors de l'élaboration du PLU.</p> <p>Des investigations écologiques ont été menées sur le site afin de prendre en compte les enjeux liés à la biodiversité urbaine locale. Des mesures contribuant à la préservation de la nature en ville ont été adoptées.</p>
2.2 AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES	<p>Le site de Grelot s'inscrit dans un contexte urbain d'intérêt, celui-ci se caractérisant par la présence d'un bâti remarquable. Ce dernier a vocation à être conservé et réhabilité afin de lui redonner une nouvelle vie. Les éléments arborés, qui contribuent à la qualité du site, sont également maintenus. Le Cèdre conserve son statut de patrimoine (article L.151-23 CU).</p> <p>La préservation du point de vue est demandée dans l'OAP associée au site.</p>
2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot ne porte pas atteinte à la ressource en eau, celui-ci étant compatible avec les ressources AEP mobilisables sur la commune. Il encourage l'utilisation des eaux pluviales afin d'économiser les pressions exercées sur la ressource en eau potable et destiner celles-ci aux usages les plus nobles.</p> <p>Le projet de réhabilitation/reconstruction de la STEP de Condat, qui gère les eaux résiduaires de Libourne, est lancé depuis fin 2019 via un ambitieux programme de travaux. En 2022, date à laquelle la mise en service de la nouvelle STEP est prévue, les capacités épuratoires seront alors portées à 40 000 EH.</p> <p>Le projet vise la réhabilitation d'un bâti ancien, ce qui permettra d'accroître sa performance énergétique. Par ailleurs, la reconstruction de nouveaux bâtis va permettre de disposer de logements plus économes en énergie et moins générateurs de GES, puisque répondant aux exigences associées à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Par la vocation qui y est associée (habitat et tertiaire), le projet sur le site de Grelot ne génère aucun nouveau risque, ni aucune nuisance supplémentaire pour la population locale.</p>
2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES	Sans objet (site dans le tissu urbain)

Partie 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE			
3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REpondre A TOUS LES BESOINS	Orientations 3, 12, 13 et 14 du PADD	OAP : notamment par la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur la zone UB du site de Grelot	Dérogation à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme sur le site de Grelot.
3.1.1 Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit un objectif global d'accueil de population correspondant à une croissance moyenne de 0,5% par an.</p> <p>Le projet permet la création de 39 logements dont 100% de logements sociaux.</p>		
3.1.2 Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot permet la création de 39 logements sociaux</p> <p>Sur le site de Grelot, l'OAP met en place une servitude de mixité sociale en zone UB.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit dans les objectifs du PLH.</p> <p>L'OAP de Grelot favorise une approche cohérente du projet d'habitat incluant la mixité des fonctions urbaines environnantes, des modes de déplacements et une intégration environnementale dans l'OAP.</p>		
3.1.3 Prendre en compte les besoins de populations spécifiques	Sans objet (Le PLU approuvé en 2016 répond à cette orientation par des zonages spécifiques : gens du voyage, équipements, hôpital, ...)		

3.2 ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE	Orientations du PADD 8, 9 et 10		Zones UB
3.2.1. Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit dans les périmètres agglomérés en s'appuyant sur des conditions cumulatives : la continuité, la compacité et la densité.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit dans les densités des zones urbaines au regard d'objectifs de reconquêtes de logements vacants. Ces objectifs ont été validés à travers le PLH et ont donc été intégrés dans la programmation du PLU.</p>		
3.2.2. Encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse	Sans objet (site dans le tissu urbain, en dehors des extensions urbaines)		
3.2.3. Accroître la densité bâtie pour optimiser l'usage de l'espace	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit dans l'objectif de 30 logements à l'hectare (en moyenne), avec un règlement pour chacune des zones qui permet d'atteindre cet objectif.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit dans l'objectif du PLU, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 55 % des besoins portés sur le logement vacant dans les zones UA et UB, - 45% en production neuve. <p>Localisé dans la zone UB en continuité de la bastide, le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit dans les 88% de la production de logements du PLU au sein de l'espace urbain constitué.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot permet l'utilisation maximale du gisement foncier dans le périmètre aggloméré.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot ne génère pas 'extension urbaine ni de consommation d'espace naturel agricole et forestier.</p>		
3.2.4. Prioriser les espaces et les modalités d'urbanisation	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot s'inscrit un objectif global d'accueil de population correspondant à une croissance moyenne de 0,5% par an.</p> <p>Le projet permet la création de 39 logements dont 100% de logements sociaux et la réhabilitation du bâtiment militaire de 1914 et le maintien du GRETA sur site.</p>		
3.3 DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES	Orientations de PADD 8, 9 et 10	OAP	Zone UB Eléments de l'article L.151-23 et de l'AVAP Densité équivalente
3.3.1 Renforcer la mixité fonctionnelle	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot permet de dégager des capacités d'accueil pour les services du GRETA (maintien du GRETA sur site mais délocalisation dans le bâtiment ancien datant de 1914) et une offre résidentielle diversifiée à caractère urbain.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot permet de préserver un cadre architectural et urbain caractérisé par la qualité des espaces publics et du patrimoine, ainsi que la trame verte urbaine.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot prévoit une densité au moins équivalente à celle des tissus existants et en aucun cas inférieure aux seuils définis dans la zone UB.</p> <p>Le PLU permet de renforcer la présence de l'habitat collectif et intermédiaire dans cette zone UB du centre ville de Libourne</p> <p>Le projet de Grelot permet d'assurer une bonne accessibilité à tous les modes de transports, notamment les transports collectifs (dont proximité de la gare).</p>		

	Le projet permet d'articuler le développement urbain avec le développement des réseaux de transports collectifs en favorisant un aménagement urbain de densité plus marquée dans un périmètre bien desservis.		
3.3.2 Rechercher la qualité architecturale et urbaine	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot prévoit de protéger et de mettre en valeur les éléments paysagers identifiés sur le site en application de l'article L.151-23 (cèdre).</p> <p>L'OAP favorisent la mitoyenneté la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs, etc. sont également réglementés.</p> <p>L'OAP sur le site de l'îlot Grelot propose des dispositions favorisant un traitement qualitatif de l'espace public, l'organisation de liaisons piétonnes, une bonne répartition des fonctions et une implantation des constructions respectueuse de l'identité des sites. Cependant, en dérogeant à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, des règles alternatives sont proposées pour optimiser la constructibilité mais en étant compatible avec le règlement du secteur B de l'AVAP.</p>		
3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES	Orientations du PADD 4 et 16	OAP	Zone UB et son règlement
3.4.1 Renforcer l'interaction urbanisme-transport	<p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot se situe à proximité immédiate de 2 OAP de requalification urbaine sur les friches urbaines (Gare et Casernes), situées dans le périmètre des 500 mètres autour de la gare, à proximité immédiate du réseau de transport en commun et des aires de stationnement sur le site de l'ESOG.</p> <p>La densité sur ce projet est bien supérieure à celle qui est prescrite dans le SCoT.</p> <p>L'OAP traite la question de l'exposition au bruit vis-à-vis de l'infrastructure ferroviaire immédiatement au sud du site (moins de 300m).</p>		
3.4.2 Promouvoir un système de déplacements durables	<p>Le PLU de Libourne assure la pérennisation et le développement de la gare comme pôle d'échange intermodal. Dans ce secteur, le PLU matérialise une zone urbaine permettant une valorisation de l'équipement et l'aménagement des abords.</p> <p>L'OAP permet la création de liaisons par les modes doux des quartiers existants et les équipements intercommunaux comme le skate-park, l'espace jeunes, les équipements associatifs, ...</p>		
Partie 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DÉVELOPPER L'EMPLOI			
4.1 PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE EQUILIBREE ET PERFORMANTE	Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot permet de maintenir sur le site le GRETA.		
4.2 ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION	Sans objet		

D. ARTICULATION AVEC LE PLH

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la CALi a été approuvé en octobre 2019. La révision à objet unique du PLU doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par celui-ci. Compte-tenu de la nature du projet et de son impact à l'échelle de Libourne, et *in fine* de la Communauté d'Agglomération de Libourne, l'analyse de la compatibilité avec le PLH est simplifiée.

Orientation 1 : AMPLIFIER LES INTERVENTIONS SUR LE PARC EXISTANT ET MOBILISER LES LEVIERS D'ACTION ADAPTES AUX ENJEUX TERRITORIAUX

Accompagner les projets de requalification des centres-anciens	Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot s'inscrit dans le projet Action Coeur de ville. En effet, la commune a été sélectionnée parmi les bénéficiaires du Plan Action coeur de ville en mars 2018. Le Plan guide défini en 2018 pour la réponse à cet appel à manifestation d'intérêt identifie 4 axes de travail et 12 orientations structurantes portant à la fois sur la gouvernance de projet, la lutte contre l'habitat indigne, la revitalisation des commerces et services de la Bastide ou encore la mobilité.
Organiser la veille sur le parc existant	Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot s'inscrit pleinement dans cette organisation de veille sur le parc existant puisque le projet Action Coeur de ville a pointé cet îlot comme étant prioritaire en termes de réhabilitation du parc ancien.

Orientation 2 : REFONDER L'APPROCHE ET L'INTERVENTION EN MATIERE DE PRODUCTION NEUVE

Encourager la maîtrise publique de l'aménagement et l'urbanisme opérationnel	<p>Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot permet de produire 39 logements dont 18 logements en production neuve et 21 en réhabilitation dans l'ancien bâtiment.</p> <p>L'OAP sur l'îlot Grelot permet de poser les bases d'une nouvelle culture locale de l'urbanisme synonyme d'une plus grande maîtrise publique. Cette OAP définit des règles alternatives au règlement du PLU, des règles partagées en termes de localisation (projet Actions Coeur de Ville), de programmation et d'urbanisme de l'opération de renouvellement urbain.</p> <p>Cette OAP définit un cadre au projet de renouvellement urbain tant en termes de diversité des formes urbaines, de densité, ...</p>
Etablir une stratégie foncière pour maîtriser le développement résidentiel	<p>Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot s'inscrit pleinement dans cette orientation dans laquelle la Cali souhaite se doter d'une véritable stratégie foncière qui doit appuyer son action pour la réalisation des objectifs du PLH : une production neuve qualitative et maîtrisée, un soutien aux opérations de renouvellement urbain, la lutte contre l'étalement urbain, la production de logements locatifs sociaux, etc.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot s'inscrira dans une opération d'ensemble permettant d'éviter le processus de division parcellaire d'unité foncière comme celle de l'îlot Grelot et d'éviter la production d'un tissu pavillonnaire au détriment de la qualité urbaine et paysagère. La maîtrise des divisions parcellaires constitue un enjeu important pour le maintien et la promotion de la qualité de l'habitat sur le territoire d'autant plus que le potentiel reste important.</p>

Orientation 3 : ORGANISER UNE SOLIDARITE TERRITORIALE POUR REPENDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS VULNERABLES

Accroître l'offre de logements locatifs à loyers modérés	Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot s'inscrit pleinement dans cette orientation qui vise à retranscrire les objectifs du PLH en matière de production de logements sociaux dans les documents d'urbanisme.
---	---

	<p>L'OAP sur l'îlot Grelot permet de définir un programme de logement dans lequel un objectif de mixité social en zone UB est inscrit.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain sur le site de Grelot permet la création de 39 logements sociaux</p> <p>L'OAP de Grelot favorise une approche cohérente du projet d'habitat incluant la mixité des fonctions urbaines environnantes, des modes de déplacements et une intégration environnementale dans l'OAP.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain du site de Grelot participe pleinement à l'objectif de création logements locatifs sociaux nouveaux sur le territoire.</p>
--	--

Diversifier l'offre en logements en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Devant la nécessité de favoriser le renouvellement de population sur le territoire, le Programme Local de l'Habitat a établi l'importance que Libourne propose une offre de logements suffisamment variée pour répondre à la demande d'un public diversifié ...

Ces orientations ont permis d'établir des principes d'urbanisation dans le cadre de la définition d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site de l'îlot Grelot en zone UB du PLU de Libourne.

Cette OAP permet de mettre en place des règles spécifique à cet îlot urbain afin de favoriser un ratio minimum de réalisation de logements sociaux, des implantations différentes de constructions. Toute cette approche a permis également d'enrichir les formes urbaines engendrées en s'appuyant sur le tissu urbain traditionnel des faubourgs de la bastide.

Enfin, cette OAP s'inscrit dans les objectifs généraux de production de logements sociaux :

	Centralités	Objectif annuel de création de RP sur les centralités	Sphères	Objectif annuel de création de RP sur les sphères d'appartenance	Part de RP centralité / sphère
Au sens du PLH	Coutras	110	Sphère de Coutras	173	64%
	Libourne	122	Sphère de Libourne	185	66%
	Izon / Vayres	100	Sphère du Sud Libournais	167	60%
	Saint-Denis de Pile	52	Sphère multipolarisée Libourne- Saint-Denis de Pile	86	60%
	Saint-Seurin sur l'Isle	43	Sphère de Saint-Seurin sur l'Isle	73	59%
	Total	427		684	62%
Au sens du SCoT	Coutras / Les Peintures / Guîtres	128	Sphère de Coutras	173	74%
	Libourne / Les Billaux	147	Sphère de Libourne	185	79%
	Izon / Vayres / Saint-Germain du Puch	118	Sphère du Sud Libournais	167	71%
	Saint-Denis de Pile	52	Sphère multipolarisée Libourne- Saint-Denis de Pile	86	60%
	Saint-Seurin sur l'Isle / Camps sur l'Isle / Saint-Médard de Guizières	57	Sphère de Saint-Seurin sur l'Isle	73	78%
	Total	502		684	73%

Communes SRU	Objectifs annuels en RP sur la période 2018-2023	Nombre de LLS à produire par an	Part de LLS dans la production de RP
Coutras	110	65	59%
Izon	60	45	75%
Libourne	122	49	40%
Saint-Denis de Pile	52	42	81%
Vayres	40	24	60%
Total Communes SRU	384	225	59%

Enfin, cette OAP s'inscrit dans les objectifs communaux de production de logements sociaux :

Objectifs PLH 2018 - 2023

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

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

dont logements locatifs sociaux le cas échéant

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

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

VII - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La présente notice est spécifique à la 6^{ème} révision à objet unique 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 révision à objet unique du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la communauté d'agglomération du libournais, elle constitue la 4^{ème} procédure de révision à objet unique engagée par délibération communautaire en date du 20 février 2020.

En application de l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme, le PLU de Libourne peut faire l'objet d'une procédure de révision à objet unique.

Article L153-34

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9](#)

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

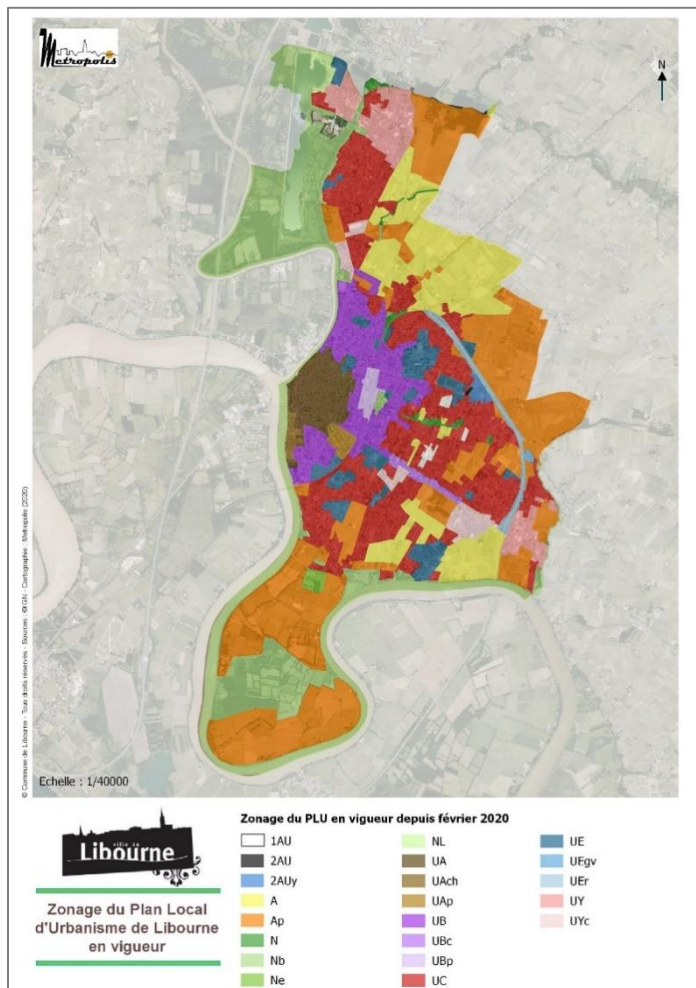
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

VIII - RESUME NON TECHNIQUE

A. OBJET DE LA REVISION A OBJET UNIQUE DU PLU DE LIBOURNE



La commune de Libourne est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2016, puis adapté par un 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20 février 2020.

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

La présente révision à objet unique porte sur la requalification de l'îlot dit « Grelot ».

Cet îlot, situé au niveau de la rue Grelot et de la rue Hoche, a été ciblé de façon prioritaire dans le **programme Action Cœur de Ville** pour lequel la Ville de Libourne a été retenue.

Une convention **Action Cœur de Ville** a été signée entre la Ville de Libourne et l'Etat le 28 septembre 2018.

Zonage du PLU de Libourne en vigueur

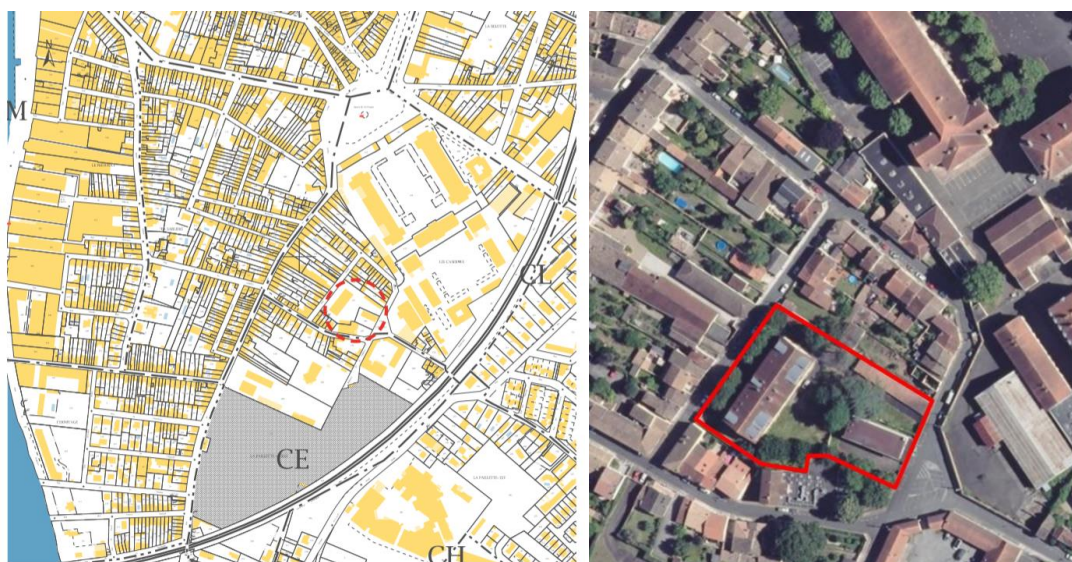
La présente procédure de révision à objet unique vise à établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et à adapter, si nécessaire, le règlement du PLU sur cet îlot dans le respect et pour la mise en œuvre des objectifs du programme Action Cœur de Ville :

- 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.

Pour cela, une procédure de révision à objet unique est nécessaire, en application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

B. FOCUS SUR LE SITE DE GRELOT

Aujourd'hui, le secteur de projet est partiellement inoccupé et renvoie l'image d'un site en délaissement et peu qualitatif. Pourtant, le site de Grelot montre des qualités architecturales et paysagères notables. Celles-ci s'appuient notamment sur la présence d'un bâtiment ancien d'architecture militaire (construit en 1914), faisant ainsi écho au passé de « ville de garnison » qu'est Libourne, ainsi que celle d'éléments arborés qualitatifs (Cèdre du Liban, tilleul).



Localisation du site de Grelot dans le tissu urbain libournais (Fond : Géoportail)



Bâtiment militaire de 1914 (inoccupé)

Tilleul



Cèdre du Liban

Bâtiment du GRETA (occupé)

Vues sur le site de Grelot (source : METROPOLIS)

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 de Grelot. 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.

C. EVOLUTIONS INDUITES PAR LA REVISION A OBJET UNIQUE DU PLU

La révision à objet unique du PLU de Libourne :

- Ne modifie pas les surfaces des différentes zones du PLU ;
- A pour corollaire l'inscription d'un nouvel élément au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme : le tilleul, au regard de son intérêt paysager et écologique. Notons que le Cèdre du Liban est déjà couvert par ce même outil de protection ;
- Est associée à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Apporte quelques adaptations sur le règlement de la zone concernée.



Schéma d'aménagement proposé
sur le site de Grelot

D. *INCIDENCES ET MESURES D'ÉVITEMENT, RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ASSOCIÉES*

La mise en œuvre de la requalification du site de Grelot n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement. En effet, cette procédure a eu pour souci la bonne prise en compte des enjeux identifiés sur le site, en s'appuyant notamment sur l'expertise associée d'urbanistes, écologues et environnementalistes.

Par ailleurs, la requalification de Grelot a pour conséquence de véritablement « redonner vie » au site, en passant par une mise en valeur de ses atouts (le bâtiment militaire, le patrimoine paysager...) qui constituent ainsi des éléments du projet urbain à part entière.

En outre, la présente révision à objet unique est l'occasion d'instiller des préconisations portant sur la nature en ville ou encore la prise en compte du caractère allergène de certaines espèces de plantes et d'arbres.

Notons que compte tenu des mesures adoptées liées à ce projet, aucune incidence significative n'est à augurer sur les objectifs de conservation associés aux sites Natura 2000 identifiés sur Libourne.

E. *ARTICULATION ET INDICATEURS DE SUIVI*

La révision à objet unique du PLU de Libourne s'est attachée à s'inscrire dans les lignes directrices imposées par le SCOT du Grand Libournais, adopté fin 2016. Une analyse de la bonne articulation du présent document avec les prescriptions du SCOT a donc été réalisée, et conclut à la compatibilité de cette révision avec les attendus du schéma.

En outre, des indicateurs de suivi ont été proposés spécifiquement afin de s'assurer des effets de la mise en œuvre de la révision dans les prochaines années (y compris sur la production de logements sociaux).

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

ANNEXE

POTENTIEL ALLERGISANT

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le **potentiel allergisant** d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Le potentiel allergisant peut être :

- **Faible ou négligeable** (espèce pouvant être plantées en zones urbaines)
- **Modéré** (espèces ne pouvant être plantées qu'en petits nombres)
- **Fort** (espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines)

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	Modéré
Ormes*	Ulmacees	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces

** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		



Septembre 2020