

**COMPTE RENDU DE LA COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
DU 1^{er} AVRIL 2025**

État des présences :

Membres de droit

- Monsieur le Maire de la Ville de Libourne, Président de la commission, représenté par Madame Rouède, 1^{ère} adjointe ;
- Monsieur le Préfet de la Gironde, représenté par Monsieur Doligez, Sous-Préfet ;
- Madame Marquez, Architecte des Bâtiments de France.

Membres désignés par le conseil municipal en son sein

- Monsieur Le Gal, adjoint au Maire délégué au projet urbain
- Monsieur Le Strat, conseiller municipal délégué à la mémoire
- Madame Merit, conseillère municipale d'opposition

Membres représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine

- Monsieur Lewden, Société historique et archéologique de Libourne (SHAL)
- Monsieur Vernier, Fondation du Patrimoine

Membres représentant les personnalités qualifiées

- Monsieur Martin, architecte à Libourne
- Madame Vouillon, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Gironde
- Monsieur Ducrocq, architecte urbaniste

Services de la Ville

Madame Nonin, Directrice générale adjointe du pôle stratégie urbaine et rayonnement patrimonial,

Madame Maurice, Directrice de la direction Urbanisme

Madame Guiroy, chargée de la mission qualité urbaine en centre-ville

État des absences :

- Madame Descazeaux, Directrice des Affaires Culturelles, excusée
- Monsieur Miqueu, Union des villes bastides de l'Entre-deux-Mers et du Libournais - absent

Le quorum est atteint avec 11 personnes présentes sur les 13 membres composant la commission.

Ordre du jour :

- 1 - modification de la composition de la CLSPR
- 2 - échéancier de la procédure de modification de l'AVAP
- 3 - présentation de la modification de l'AVAP
- 4 - projet 6 quai des Salinières : emprise au sol
- 5 - réflexion sur une révision de l'AVAP (PVAP)

1) modification de la composition de la CLSPR

Madame Marquez souligne l'importance de la CLSPR car elle pourra être saisie pour tout document de gestion patrimoniale.

La modification des membres de la CLSPR est en attente de l'avis du Préfet.

Direction Générale Stratégie Urbaine, rayonnement Patrimonial et Projet Urbain

Direction Urbanisme

10/04/2025

2) échéancier de la procédure de modification de l'AVAP

Préalablement à l'évocation de cet échéancier, il est rappelé que la modification de l'AVAP a été engagée avec une délibération municipale en date du 18 décembre 2023.

De plus, cette modification a fait l'objet d'une première présentation en CLSPR le 19 mars 2024.

L'échéancier a été défini comme suit :

- 1 – 1^{er} avril 2025 : présentation du projet en CLSPR
- 2 - mai 2025 : saisine du Préfet et de l'Architecte des Bâtiments de France
- 3 - mai / juin 2025 : enquête publique / rapport commissaire enquêteur
- 4 - juin / juillet 2025 : accord du Préfet
- 5 - été 2025 : approbation de la modification conseil municipal / conseil communautaire

3) présentation de la modification de l'AVAP

a) Panneaux solaires

Objectif de la modification : permettre d'équiper des pans de toiture avec davantage de surface de réception, en respectant l'objectif de protection du paysage patrimonial

L'évolution du SPR est motivée par la volonté municipale d'adapter le règlement patrimonial dans le cadre de la politique nationale relative à la transition énergétique et au développement des énergies renouvelables.

Le principe est le suivant :

- autoriser jusqu'à 50% de la surface du pan de toiture s'il donne sur l'espace privatif et n'est pas visible depuis l'espace public ;
- pas de panneaux sur les immeubles de grande valeur architecturale et bâtiments protégés par l'AVAP ;
- pour les annexes, la modification autorise jusqu'à 100% de couverture d'une annexe ou d'un abri (pergola, auvent, ...). Les garages font partie des annexes.

Les membres de la CLSPR se sont interrogés sur la définition d'une annexe et il a été conclu que les garages font partie des annexes.

A ce propos, Monsieur le Sous-Préfet évoque le cas des toitures de garage visibles depuis l'espace public, notamment rue Thiers.

Il est décidé que la proposition de 100% de couverture pour les annexes est à modérer en fonction de la visibilité depuis l'espace public. Une règle est donc à rédiger dans ce cas précis.

Madame Maurice indique que, dans la proposition de modification, le principe des 50% de la surface du pan de toiture est élargi dès qu'on s'éloigne du centre historique.

De plus, elle cite d'autres propositions qui vont dans le sens d'une autorisation plus importante :

- panneaux autorisés sur 25% du pan de toiture donnant sur l'espace public dans le cas des toitures dont l'exposition est défavorable sur le plan privatif - Les panneaux seraient regroupés et placés horizontalement, le long de la gouttière, en bande continue d'arêtier à arêtier et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel sur le paysage ;
- jusqu'à 100% de la surface de toiture pour les toitures terrasses et toitures plates ;
- pour les bâtiments neufs, panneaux autorisés en façades.

Ces propositions font l'objet d'une discussion entre les membres de la CLSPR.

Madame Vouillon évoque le cas des toitures exposées au Sud qui ne pourront pas bénéficier de l'installation de panneaux solaires.

Afin d'apporter une réponse à ce cas précis, Madame Marquez ajoute une autre possibilité : l'installation avec une certaine proportionnalité de panneaux solaires rouge brun non réfléchissants imitant la couler des tuiles. La pose devra être encastrée et assurée par des couvreurs-poseurs.

Elle prend l'exemple de la Ville de Saint Omer et indique la possibilité de s'appuyer sur la rédaction de son règlement.

Dans ce cas précis, il est nécessaire de laisser une ou deux rangées de tuiles donnant sur la rue et de privilégier cette pose en cœur d'îlot.

Madame Vouillon souligne que la terminologie « d'arêtier à arêtier » est à moduler en raison de la présence de cheminées et/ou d'accident de toitures. Madame Marquez confirme que, dans ce cas, il faut éviter le mitage de la toiture.

Concernant les toits terrasse, la modification autorise jusqu'à 100% de la surface de toiture. Monsieur Martin signale que l'acrotère doit être suffisamment haut, sinon les panneaux seront visibles depuis l'espace public. Il est donc nécessaire d'ajouter une précision relative à la hauteur de l'acrotère dans la modification.

Pour les bâtiments neufs, Madame Vouillon suggère d'expliquer la notion de façade secondaire (panneaux verticaux) en intégrant un schéma.

Dans ce cas précis, il s'agit d'un élément de composition architecturale habillant la façade.

b) la volumétrie

La ville souhaite faire évoluer les règles de hauteur actuellement prescrites par le règlement de l'AVAP valant SPR pour avoir le moins d'interprétation possible dans l'application de la règle de hauteur.

Cette évolution :

- n'entraîne pas une augmentation de la volumétrie des bâtiments,
- ne concerne que les bâtiments neufs et récents (après 1950) en centre historique et faubourgs.

La notion de R+2+combles serait supprimée au profit de la règle applicable aux bâtiments anciens

Il est proposé que la surélévation d'immeuble existant ancien soit autorisée en tenant compte du caractère architectural et urbain du quartier et des édifices le composant. Cette possibilité n'est pas définie dans le règlement actuel.

Madame Marquez souligne que le terme de « caractère architectural » est sujet à interprétation.

Madame Vouillon propose de se référer à la hauteur à l'égout par rapport aux immeubles voisins et si possible d'intégrer un schéma pour expliquer le principe.

c) Le toilettage

Un toilettage général concernant le style de la rédaction est proposé en vue d'améliorer certaines expressions et d'en rendre l'interprétation plus simple et plus précise.

La modification comprend l'ajout d'un paragraphe à l'article X.X-13 (accompagnement végétal) afin d'apporter une précision qui manquait sur les bassins et piscines.

Ce sujet est porté à la discussion de la CLSPR par Madame Marquez évoquant le fait que les piscines ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Pour Madame Marquez, il s'agirait uniquement d'exclure les bleus turquoise et azur pour la couleur du matériau de revêtement du bassin.

Afin de permettre le moins d'interprétation possible, le glossaire sera complété afin de définir plusieurs notions :

- le terme « annexe » dans lequel seront inclus les garages ;
- la notion d'espace public ;
- la notion de combles ;
- la notion de « travaux à l'identique » car toute modification doit être conforme à l'AVAP.

d) Mise à jour de documents graphiques

Ces modifications consistent en la correction de quelques inexactitudes du règlement et une mise à jour des documents graphiques (bâtiment protégé, incidence des PPM, suppression du règlement « échoppes » dans les secteurs où elles sont absentes).

L'avis de la CLSPR est favorable sous réserve que l'ensemble des éléments complémentaires évoqués ci-dessus soient intégrés dans le règlement de modification de l'AVAP valant SPR.

Monsieur le Sous-Préfet soumet la proposition d'une consultation écrite des membres de la commission.

Madame Rouède rappelle que la Ville envisage une délibération pour une approbation en septembre 2025 afin de permettre l'application du nouveau règlement en fin d'année.

4) projet 6 quai des Salinières : emprise au sol

L'objectif de ce type de projet est de réinvestir les friches et de produire du logement de qualité et abordable.

Incité est propriétaire du foncier. Il s'agit d'une opération de 12 logements dont le porteur de projet est la CDC HABITAT.

La parcelle a une emprise de 366 m². En respectant le règlement de l'AVAP valant SPR, il n'est possible de construire que sur 217 m², ce qui contraint le projet.

Dans le PLUI HD, les règles de constructibilité sont de 70% avec 30% de pleine terre alors que le règlement de l'AVAP valant SPR impose 40% minimum de surface perméable.

La commission donne son accord pour l'augmentation de l'emprise au sol de ce projet en s'appuyant sur les règles du PLUI HD, ce qui permettra une surface constructible plus importante.

Le projet fera toutefois l'objet d'un travail architectural fin et d'intégration urbaine au regard de sa situation dans la ville.

5) réflexion sur une révision de l'AVAP (PVAP)

Madame Rouède informe les membres de la commission de la volonté municipale d'entreprendre prochainement une révision de l'AVAP.