



## Aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique



### Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la Ville de Libourne



sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33130 BEGLES



BIOTOPE Sud-Ouest  
2 boulevard Jean-Jacques Bosc  
33130 BEGLES



Le présent dossier est déposé par :



Communauté d'Agglomération du Libournais  
BP 2026  
33502 LIBOURNE Cedex

Le présent dossier a été réalisé par :



sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33130 BEGLES



**BIOTOPE Sud-Ouest**  
2 boulevard Jean-Jacques Bosc  
33130 BEGLES



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>7</b>
1. Le maître d'ouvrage .....	7
2. Directeurs de projet .....	7
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>8</b>
1. Objet de l'enquête .....	8
2. Textes régissant la procédure .....	8
2.1. <i>Textes régissant l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération.....</i>	<i>8</i>
2.2. <i>Evaluation environnementale et mise en compatibilité.....</i>	<i>13</i>
2.3. <i>Le décret 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement .....</i>	<i>14</i>
3. Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.....	16
3.1. <i>La mise en compatibilité.....</i>	<i>16</i>
3.2. <i>Le déroulement de la procédure.....</i>	<i>16</i>
3.3. <i>Le contenu de la mise en compatibilité.....</i>	<i>17</i>
<b>DECISION ADOPTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>18</b>
<b>NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET D'INTERET GENERAL.....</b>	<b>19</b>
1. Description de l'opération et de son intérêt général .....	19
1.1. <i>La nécessité pour la CALI de créer des sites d'accueil d'entreprises pour favoriser le développement d'un territoire fragile .....</i>	<i>19</i>
1.2. <i>L'extension du parc d'activités ballastière-Dagueys, seule réponse au développement des activités tertiaires et à haute valeur ajoutée sur le territoire.....</i>	<i>26</i>
1.3. <i>Le centre aquatique des Dagueys .....</i>	<i>27</i>
1.4. <i>Un site qui bénéficie d'une desserte en transports et réseaux de qualité.....</i>	<i>29</i>
2. Raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête publique a été retenu.....	35
2.1. <i>Le choix du site .....</i>	<i>35</i>
2.2. <i>L'implantation du projet sur le site .....</i>	<i>37</i>
3. Incidences potentielles du projet et mesures d'insertion environnementales proposées .....	42
3.1. <i>Incidences du projet .....</i>	<i>42</i>
3.2. <i>Analyse paysagère .....</i>	<i>60</i>
3.3. <i>Analyse écologique.....</i>	<i>69</i>
4. Plan de situation .....	75

5. Plan général du site.....	76
6. Appréciation sommaire du phasage du chantier.....	77

## **MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE LIBOURNE.....78**

1. Présentation du projet mis à l'enquête .....	78
1.1. Contexte et objectifs du projet .....	78
1.2. Caractéristiques générales du projet .....	79
2. Conséquences du projet sur le PLU de la ville de Libourne .....	82
2.1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Libourne.....	82
2.2. Description des changements à apporter au rapport de présentation .....	83
2.3. Description des changements à apporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables ...	137
2.4. Description des changements à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	140
2.5. Description des changements à apporter au plan de zonage .....	140
2.6. Description des changements à apporter au règlement écrit .....	140
2.7. Description des changements à apporter aux annexes.....	141
3. Extraits des documents d'urbanisme de la commune.....	142
3.1. L'orientation d'aménagement et de programmation des Dagueys .....	142
3.2. Le règlement graphique .....	152
3.3. Le règlement écrit .....	157
3.4. Document 6.4 : Plan des prescriptions : 1/5000° .....	179

## **COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE**

### **1. LE MAITRE D'OUVRAGE**

Le maitre d'ouvrage est la communauté d'agglomération du Libournais (la CALI), créée par arrêté préfectoral de la Gironde le 28 décembre 2011 qui exerce ses compétences sur un territoire de 88 000 habitants, comprenant 46 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### **2. DIRECTEURS DE PROJET**

Les directeurs de projet sont le représentant du maitre d'ouvrage. Ils pilotent le projet pour le compte de la communauté d'agglomération de Libourne.

- Mr. Stéphane Chandès, DGA en charge du projet de parc d'activités

# PREAMBULE

## 1. OBJET DE L'ENQUETE

Le présent dossier concerne le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastière-Dagueys et la création du Centre Aquatique sur la commune de Libourne en Gironde.

Ce projet comporte plusieurs objectifs :

- La construction du centre aquatique et des bâtiments d'activités,
- L'extension de la zone d'activités économiques La Ballastière-Les Dagueys,
- L'organisation de l'espace public, du schéma de voirie et des nouveaux accès notamment déplacements doux.

Cette enquête publique est régie notamment par les articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement relatifs au champ d'application de l'enquête publique.

Une concertation publique officielle a eu lieu autour du projet d'extension de la zone d'activités économiques La Ballastière-Les Dagueys et de la construction du centre aquatique et des bâtiments d'activités.

## 2. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE

### 2.1. Textes régissant l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération

#### 2.1.1. La procédure

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme précise que l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme prévoit qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont 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.

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

L'enquête publique est à la fois :

- Préalable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de l'extension de Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et de la création du Centre Aquatique,
- Préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme afin de procéder à une modification du zonage et du règlement.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-7 du code de l'environnement.

Un dossier relatif au projet est mis à disposition du public pendant un mois.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information. Le recours à une enquête publique unique, conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement, *« peut également être procédé (...) lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public. »*

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur, remet à la communauté d'agglomération de Libourne, dans un délai d'un mois, son rapport et conclusions motivées, d'une part, sur l'intérêt général de l'opération, d'autre part, sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront, dès réception, tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la communauté d'agglomération de Libourne.

D'après l'article L.153-58 2° du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée (...) par déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par (...) l'EPCI compétent.

Les mesures de publicité et d'information seront effectuées conformément aux articles R. 153-20 et R. 123-21 du code de l'urbanisme.

L'arrêté produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement.

## **2.1.2. Textes régissant la procédure**

### **2.1.2.1. Article L.300-1 du code de l'urbanisme**

*Modifié par Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 - art. 2 (V)*

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une

part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

#### **2.1.2.2. Article L.300-6 du code de l'urbanisme**

*Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

*Modifié par Ordonnance n°2016-1028 du 27 juillet 2016 - art. 32*

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

#### **2.1.2.3. Articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme**

*Créés par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

##### **a Article L.153-54**

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont 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.

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

##### **b Article L.153-55**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**c Article L.153-56**

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

**d Article L.153-57**

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

**e Article L.153-58**

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

**f Article L.153-59**

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

**2.1.2.4. Article R.153-20 du code de l'urbanisme**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

**2.1.2.5. Article R.153-21 du code de l'urbanisme**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

## 2.2. Evaluation environnementale et mise en compatibilité

---

Certains travaux, ouvrages ou aménagements qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine doivent faire l'objet d'une étude d'impact au titre des articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La réforme de l'étude d'impact introduite par le décret 2011-2019 du 29 décembre 2011 liste 52 rubriques pour lesquels les projets peuvent être soumis à étude d'impact ou au « Cas par cas ».

Les rubriques et catégories de projet définies par l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement ont été modifiées par décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Les articles R.104-2 à R.104-14 du code de l'urbanisme listent les documents d'urbanisme qui, en raison de leurs incidences sur l'environnement, devront faire l'objet d'une évaluation environnementale. Il s'agit notamment des plans locaux d'urbanisme (article R.104-8).

L'article R.104-28 du code de l'urbanisme stipule que « l'autorité environnementale mentionnée à l'article R.104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas ».

L'autorité administrative de l'Etat compétente, saisie par la personne publique responsable, au titre de la procédure de « cas par cas » peut-être le conseil général de l'environnement et du développement durable, le préfet de région ou le préfet de département. Elle doit décider, dans un délai de deux mois, si le document doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (R.104-32). Cette décision est motivée, publiée sur le site internet et jointe, le cas échéant, au dossier d'enquête publique (R.104-33).

Dans tous les cas, l'autorité administrative compétente de l'Etat doit formuler un avis sur l'évaluation environnementale et sur le projet de document dans les trois mois suivants la saisine.

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme est réalisée à l'occasion de son élaboration, mais également des procédures de modifications, révisions, déclarations de projet et dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité (R.104-8).

L'article R.104-18 mentionne le contenu de l'évaluation environnementale :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

### 2.3. **Le décret 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement**

Ce projet relève des rubriques suivantes (article R.122 du code de l'environnement) :

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas	Régime
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains			
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> .	<p><u>Centre Aquatique :</u> SHON = 5130 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non soumis</li> </ul> <p><u>Extension des Dagueys</u> Terrain d'assiette = 12,8 ha &gt; 10 ha SHON prévisionnelle = 64 000 m<sup>2</sup> &gt; 40 000 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etude d'impact</li> </ul>
Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas.			

<p>41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</p>	-	<p>a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.</p> <p>b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.</p>	<p>Capacité de l'aire de stationnement (8000 m<sup>2</sup>) :</p> <p>Aire de dépose bus = 3 unités</p> <p>Emplacement 2 roues = 50 unités</p> <p>Parking personnel et service = 30 places VL</p> <p>Parking visiteurs = 230 places VL</p> <p>Soit une capacité de 313 places</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cas par cas</li> </ul>
<p>44. Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés.</p>	-	<p>a) Pistes permanentes de courses d'essai et de loisirs pour véhicules motorisés d'une emprise supérieure ou égale à 4 hectares. b) Parcs d'attractions à thème et attractions fixes. c) Terrains de golf et aménagements associés d'une superficie supérieure à 4 hectares. d) Autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 5 000 personnes.</p>	<p>Fréquentation maximale instantanée en période estivale = 1545 personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cas par cas</li> </ul>
<p>47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.</p>	<p>a) Défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares.</p> <p>b) Pour La Réunion et Mayotte, dérogations à l'interdiction générale de défrichement, mentionnée aux articles L. 374-1 et L. 375-4 du code forestier, ayant pour objet des opérations d'urbanisation ou d'implantation industrielle ou d'exploitation de matériaux.</p>	<p>a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.</p> <p>b) Autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.</p> <p>c) Premiers boisements d'une superficie totale de plus de 0,5 hectare.</p>	<p>a)</p> <p>b) Surfaces soumises au déboisement = 0,171 ha :</p> <p>Bois de frênes et d'aulnes des rivières à eaux lentes (code CCB 44.33) = 0,1438 ha</p> <p>Autres bois caducifoliés (code CCB 41.H) = 0,0272 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non soumis</li> </ul>

### 3. GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

#### 3.1. La mise en compatibilité

---

##### 3.1.1. Définition

Conformément aux articles L. 153-54 et L.300-6 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé d'une commune ou d'un EPCI concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité.

##### 3.1.1.1. Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Conformément aux textes, la communauté d'agglomération de Libourne, compétente en matière de PLU, est chargée de mener la procédure de mise en compatibilité.

#### 3.2. Le déroulement de la procédure

---

Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure :

##### 3.2.1. L'examen conjoint et les consultations

##### 3.2.1.1. *L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique par le président de la communauté d'agglomération de Libourne*

Les dispositions proposées par le maître d'ouvrage pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de Libourne avec la déclaration d'intérêt général doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint de :

- L'Etat,
- La commune,
- Le syndicat mixte du Grand Libournais, compétent pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- La région,
- Le département,
- Les chambres consulaires (chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture).

Cet examen conjoint se traduit par l'organisation d'une réunion *ad hoc* à l'initiative de la CALI.

##### 3.2.2. Les autres consultations

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée

(commission départementale de la consommation des espaces agricoles, centre régional de la propriété forestière, INOQ) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

### 3.2.3. L'enquête publique

L'enquête publique, lancée à l'initiative du président de la communauté d'agglomération du Libournais (article L.153-55 2° du code de l'urbanisme) porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Libourne.

### 3.2.4. La déclaration de projet du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Libourne

D'après l'article L.153-58 2° du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée (...) par déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par (...) l'EPCI compétent – la communauté d'agglomération du Libournais.

Dès lors que la déclaration de projet est prononcée, le document d'urbanisme est modifié et la mise en compatibilité est effective à la suite des mesures de publicité de la déclaration de projet.

## 3.3. Le contenu de la mise en compatibilité

---

Elle comprend les parties suivantes :

- Une notice explicative de présentation, décrivant les dispositions du PLU sur la zone d'étude et les incidences du projet sur le PLU ainsi que la justification des évolutions des pièces écrites et graphiques du règlement,
- Deux extraits du document graphique du règlement (zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage et les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet,
- Les extraits de la pièce écrite du règlement, portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- L'orientation d'aménagement et de programmation sur le site de projet, décrivant les principes d'aménagement spécifiques.
- Les annexes :
  - Le bilan de la concertation
  - Les avis des personnes publiques associées
  - Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
  - Le rapport environnemental

## ***DECISION ADOPTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE***

A la suite de l'enquête publique, le président de la communauté d'agglomération de Libourne adressera pour avis à la ville de Libourne, le présent dossier de mise en compatibilité complété par le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. L'avis municipal est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois.

# **NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET D'INTERET GENERAL**

## **1. DESCRIPTION DE L'OPERATION ET DE SON INTERET GENERAL**

### **1.1. La nécessité pour la CALI de créer des sites d'accueil d'entreprises pour favoriser le développement d'un territoire fragile**

#### **1.1.1. Le Libournais, un territoire fragile et identifié dans le couloir de la pauvreté de la Gironde**

L'INSEE et la DIRECCTE classent la zone d'emploi du Libournais parmi les zones d'emploi « vulnérables » au même titre que celles de Villeneuve-sur-Lot, Bergerac et Marmande. Le territoire, selon cette typologie, cumule « à la fois une situation socio-économique et des potentialités de développement défavorables » et fait partie des territoires aquitains les plus fragiles. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, le taux de chômage de la zone d'emploi de Libourne s'établit à 11,7% de la population active, soit 1,8 point au-dessus de la moyenne régionale.

En outre, le Libournais présente des handicaps d'ordre structurel, notamment dans sa partie nord, celle-ci se situant dans le couloir de la pauvreté :

- Un déficit d'emplois : 72 000 actifs résidants contre 55 000 emplois soit un rapport de 133 actifs pour 100 emplois (contre 115 en Aquitaine) ;
- Un déficit de flux d'actifs : 11 500 entrées journalières contre 19 700 sorties dont la plupart vers la métropole bordelaise (11 000) en 2015, tendance qui se renforce depuis 1999 ;
- Une faible croissance du nombre d'emplois : entre 2006 et 2011, l'emploi a progressé de 0,6 % contre 3,9 % en Aquitaine ;
- Un secteur industriel en difficulté : perte de 1 200 emplois industriels entre 1999 et 2011 (- 13 % contre - 8 % en Aquitaine). Ce secteur historique dans le Libournais a subi la désindustrialisation depuis plus de trente ans ;
- Un secteur agricole essentiel mais fragile : exploitations viticoles de renom, 17 % des emplois (contre 5 % pour l'Aquitaine) : baisse du nombre d'emplois (9 %, dans la moyenne aquitaine), précarité et saisonnalité des emplois ;
- Une main d'œuvre peu qualifiée : 38 % ne disposent pas d'un diplôme qualifiant (contre 32 % en Aquitaine) alors que 8 % ont un diplôme de l'enseignement supérieur (contre 11 % en Aquitaine). Moins de 40 % des jeunes de 18 à 24 ans sont scolarisés (contre 45 %, Aquitaine) ;
- Des structures de formation trop peu qualifiantes (CAP à licence) ;

### 1.1.2. La politique d'aménagement de sites d'accueil d'entreprises de la CALI

Face à ces enjeux sociaux et économiques, la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), compétente en matière de développement économique souhaite mener une politique d'aménagement permettant l'implantation d'entreprises afin de créer des emplois et de la richesse.

#### 1.1.2.1. Les principales zones d'activités existantes de la CALI

La CALI compte environ 150 hectares de zones d'activités réparties sur son territoire. Ces zones sont pour la plupart anciennes, vétustes, pleines et créées de façon indépendante, au grès des opportunités foncières par les communes ou les intercommunalités, sans coordination et sans cohérence globale d'ensemble au niveau du territoire de la CALI. Face à ce manque de coordination et pour mieux maîtriser son développement, la CALI a souhaité mener une étude de programmation des zones d'activités de son territoire, l'objet étant de déterminer les priorités d'aménagement et les spécialisations des zones.

En 2013, avec l'aide de l'agence de développement économique de la Gironde (Bordeaux Gironde Investissement), le soutien des différentes collectivités locales (Région, Département...) et après une phase de concertation des entreprises du territoire, la CALI a ainsi défini sa stratégie économique en matière de zones d'activités (programmation, priorisation, spécialisation des zones...). Dans la perspective de favoriser un développement équilibré et solidaire de son territoire, la CALI a choisi de structurer une offre multisite de parcs d'activités économiques, complémentaire et non concurrente, qui s'appuie sur les principales centralités urbaines du territoire, d'Izon à Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Cette étude a ainsi permis de spécialiser l'offre foncière économique de la CALI sur les sites de :

- La Ballastière - Les Dagueys à Libourne comme le poumon économique au regard de son poids économique, de ses infrastructures, de la présence de services aux entreprises. Les futures implantations d'entreprises ont été ciblées sur des activités tertiaires et à haute valeur ajoutée sur des espaces en extensions de la zone d'activités existante.
- Anglumeau à Izon pour des entreprises logistiques en raison de sa proximité à la RN89 Bordeaux-Libourne et de la configuration des lots (lots de 2 à 5 ha). 14 hectares ont été aménagés en 2012 et l'ensemble des lots a été commercialisé.
- Eygreteau à Coutras pour des activités industrielles et de production compte tenu de son accès direct à l'A89, de son relatif éloignement des centres urbanisés, de sa faible pression foncière et de la possibilité d'aménager de grands espaces (de 2 à 7 ha). 10 hectares ont été aménagés en 2011 et 8 sont en cours de commercialisation.
- Frappe à Saint Denis de Pile pour des activités artisanales compte tenu de la configuration des lots (environ 1 500 à 2 000 m<sup>2</sup>). 5 ha ont été aménagés en 2009 et tous les terrains ont été commercialisés.
- Laveau et Barry à Saint Médard de Guizières et Saint-Seurin-sur-l'Isle constituent de petites zones de proximité qui sont aujourd'hui pleines et pour lesquelles il n'est pas prévu d'extension à court et moyen terme.



Répartition des principales ZAE du territoire de la CALI

En contrepied du développement économique passé, la CALI privilégie ainsi l'extension des zones existantes et disposant d'un fort potentiel plutôt que la création ex-nihilo de nouvelles zones d'activités dépourvues d'infrastructures ou d'étendre des zones existantes non structurantes. Cette stratégie est en cohérence avec les dispositions du SCoT du Grand Libournais qui souhaite conforter l'armature économique territoriale existante et qui privilégie l'agrandissement des zones existantes.

#### 1.1.2.2. Libourne, ville-centre de la CALI mais saturée en offre foncière économique

La ville de Libourne constitue le cœur économique du territoire du SCoT du Grand Libournais et de la CALI et propose la meilleure opportunité pour attirer des entreprises car elle concentre la majorité des emplois du territoire, les principales entreprises, les principaux commerces et services et les infrastructures de transport.

Trois principales zones d'activités structurent le territoire de la commune : la Ballastière-les Dagueys, le Carré et le Verdet.

Le Parc d'Activités Ballastière-Dagueys est le principal pôle économique du Libournais et constitue un ensemble de 55 ha regroupant plus de 110 entreprises (dont les principales entreprises du territoire : Ceva Santé Animal, Schneider Electric, Arena, Meilleur Contact ...) et environ 2000 emplois. De plus, elle dispose de services aux entreprises et aux salariés (club d'entreprises, restaurant inter-entreprise, médecine du travail, déchetterie, espace de loisirs et de détente : Libourne Plage, desserte par le transport en commun ...) et d'une situation géographique stratégique (connexion directe à l'A89, connexion à la rocade extérieure de Libourne, proximité des commerces et services de la ville-centre de Libourne...). Ces caractéristiques accentuent le caractère économique et structurant de cette zone pour le territoire du Grand Libournais et en font un site attractif pour l'implantation d'entreprises.

L'aménagement de cette zone a débuté en 1959 (La Ballastière) et différentes extensions ont eu lieu dans les années 1990 et 2000 suite à un arrêté préfectoral de 1997 autorisant le remblaiement d'une zone de 35 ha (Les Dagueys). A ce jour, une vingtaine d'hectares a été aménagée par des tranches successives de lotissement

de 5 ha permettant ainsi l'implantation d'entreprises mais également d'équipements publics (collège), de logements et d'équipements de loisirs (Libourne Plage).

Ainsi, ce secteur a toujours été identifié par la ville de Libourne comme un potentiel de développement économique, ce qui s'est notamment traduit par son intégration dans le contrat de ville moyenne signé dans les années 1970 avec l'Etat et par un zonage blanc hachuré au rouge au PPRI permettant ainsi d'envisager son urbanisation. Ce caractère structurant a également été reconnu par le SCoT du Grand Libournais qui l'a qualifié de zone d'intérêt SCoT c'est-à-dire qu'il participe à l'image d'excellence et à l'attractivité économique du territoire et qu'il rayonne sur l'ensemble du Grand Libournais : pour rappel, Libourne est le pôle principal de centralité du Grand Libournais. De plus, le département de la Gironde l'a identifié comme une Zone d'Activités d'Intérêt Départementale au regard de son importance et de son potentiel de développement.

Aujourd'hui, il n'existe plus de disponibilités foncières sur cette zone.



*Libourne Plage*



*Entreprises des Dagueys*

### La zone d'activités La Ballastière

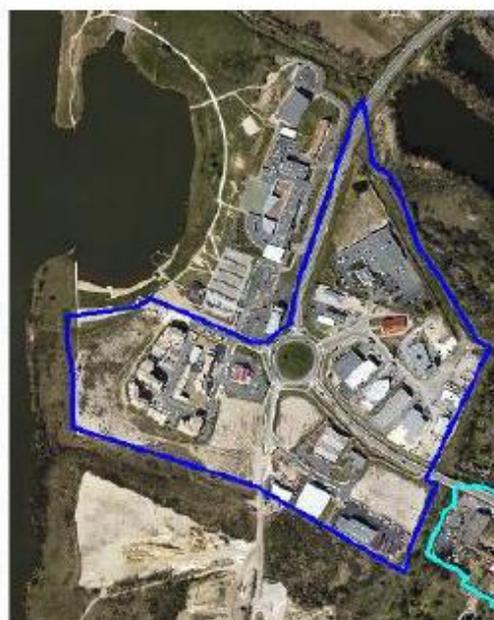
Date création	1959
Surface	38,5 ha
Nombre d'établissements	20
Nombre d'emplois	1 300
Vocation	mixte : industrie, commerce, services Des services dédiés aux entreprises
Etablissement d'importance	CEVA Santé animale
Desserte	Desserte par l'A89, la RD910 et la voie ferrée (fret) Desserte par les transports en commun (ligne Libus n°2 et Scolaire)
Disponibilité foncière	Aucune
Contraintes	Périmètre contraint par la proximité immédiate de l'habitat, de l'espace viticole protégé et cultivé et des infrastructures de transports
Projet d'extension	Aucun



Vue aérienne de la ZA La Ballastière

### La zone d'activités des Dagueys I, II, III

Date création	1993
Surface	12,3 ha
Nombre d'établissements	26
Nombre d'emplois	220
Vocation	mixte : commerces, artisanat, industries, services, hôtellerie
Etablissement d'importance	GIP
Desserte	Desserte par la RD258 Desserte par les transports en commun (ligne Libus n°2 et Scolaire)
Disponibilité foncière	1,6 ha
Contraintes	Présence du collège des Dagueys qui limite l'implantation de certaines activités
Projet d'extension	1) sur la zone des Dagueys III, 10ha inscrits au POS sont situés en zone inondable, mais dans une zone de remblaiements 2) sur la commune des Billaux pour y créer une zone d'environ 10ha (ZA les Pradas) dans le cadre d'une entente intercommunale



Vue aérienne de la ZA les Dagueys

Source : PLU approuvé de Libourne

Depuis le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU, il n'y a plus de disponibilités foncières sur la zone de la Ballastière-Les Dagueys, les derniers terrains ont été commercialisés, sur lesquels ont été réalisés les constructions suivantes : EHPAD, centre national d'adresse de la poste, salle de sport et de loisirs, centre de rééducation fonctionnel etc...

Deux autres zones d'activités économiques existent sur la commune de Libourne (Le Carré et Le Verdet) et celles-ci sont également totalement urbanisées et ne disposent pas de capacité d'extension.

### La zone d'activités Le Carré

Surface	23,3 ha
Nombre d'établissements	48
Nombre d'emplois	500
Vocation	mixte : commerces, services, BTP
Desserte	Desserte par la rocade libournaise (RD1089) et RD670 Desserte par les transports en commun (ligne Libus n°2)
Disponibilité foncière	1,6 ha
Contraintes	Périmètre contraint par la proximité immédiate de l'habitat, de l'espace viticole protégé et cultivé
Projet d'extension	Aucun



Vue aérienne de la ZA Le Carré

Source : PLU approuvé de Libourne

Depuis le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU, il n'y a plus de disponibilités foncières sur cette zone de Carré (implantation de Chausson Matériaux etc...)

### La zone commerciale Le Verdet

Surface	11 ha
Nombre d'établissements	12
Nombre d'emplois	350
Vocation	Commerces et services
Etablissement d'importance	Carrefour
Desserte	Desserte par la rocade libournaise (RD1089) et RD670 Desserte par les transports en commun (ligne Libus n°2)
Disponibilité foncière	0,5 ha
Contraintes	Périmètre contraint par la proximité immédiate de l'habitat, de l'espace viticole protégé et cultivé Accessibilité difficile aux heures d'affluence en raison de sa position en entrée de ville
Projet d'extension	Aucun



Vue aérienne de la ZA Le Verdet

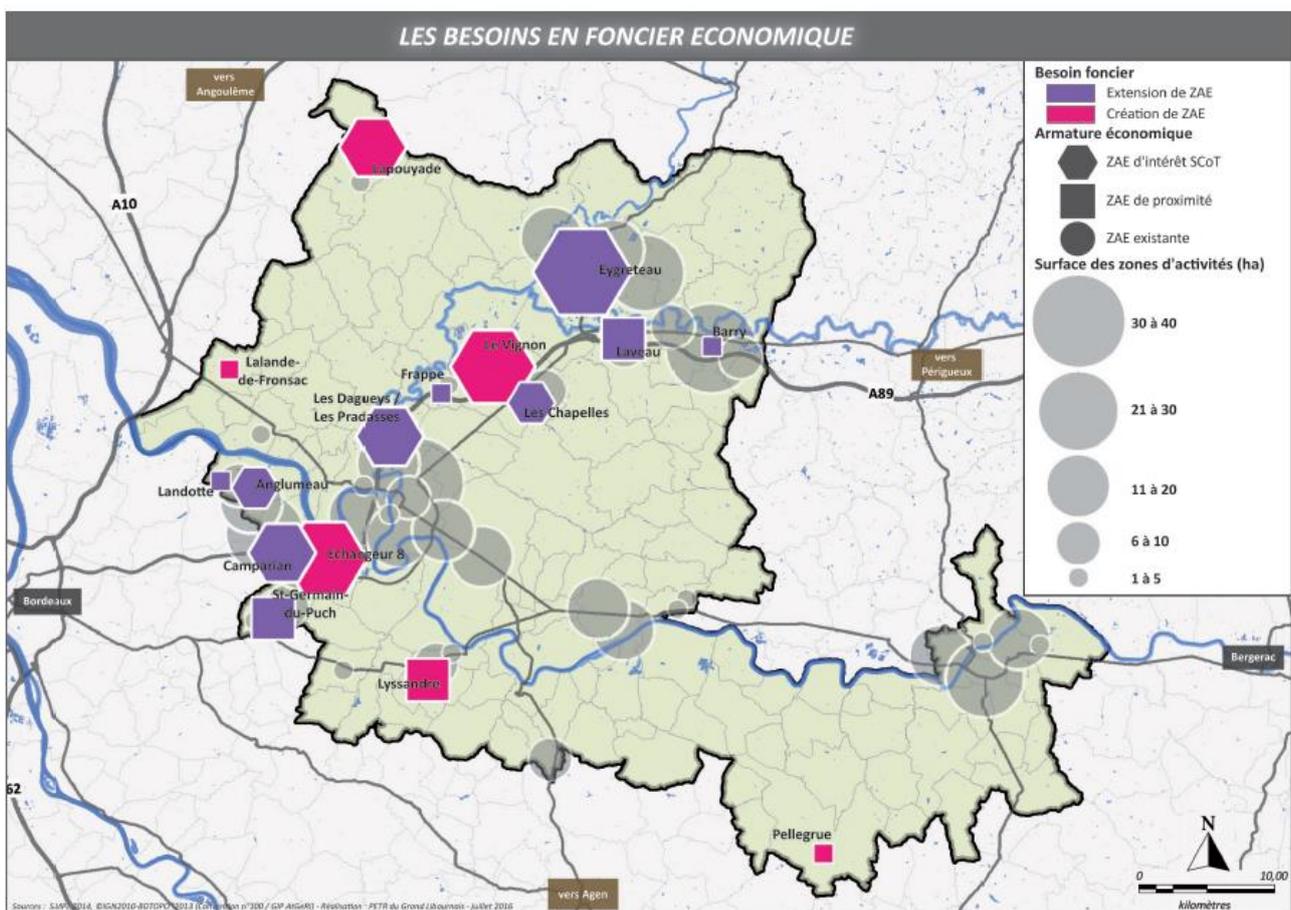
Source : PLU approuvé de Libourne

Les seules disponibilités foncières sur la zone du Verdet se situent sur les aires de stationnement qui sont à restructurer et à réorganiser afin d'optimiser le foncier de cette zone qui est limitée par l'urbanisation à vocation principale d'habitat au nord et les espaces viticoles au sud et à l'ouest (classé en AOC Saint-Emilion).

Cette faible disponibilité foncière à l'échelle de la commune de Libourne contraint donc le développement économique du territoire du pôle principal de centralité mais révèle un taux d'occupation élevé des zones d'activités, ce qui signifie que ces zones économiques ont une forte attractivité pour les entreprises en termes d'accessibilité, de proximité de l'agglomération bordelaise, de positionnement local à proximité d'axes routiers structurants nord-sud (A10) et ouest-est (A89), d'étendue de la zone de chalandise, ... ce qui

justifie pleinement la création de nouveaux espaces économiques dans le pôle principal de centralité du Grand Libournais.

Cependant, la commune de Libourne dispose de peu de marge de manœuvre en termes de potentiel foncier pour le développement des zones d'activités notamment en raison des contraintes viticoles, des risques d'inondation et des infrastructures routières qui ceignent la ville. En effet le territoire de la ville s'étend sur près de 2 000 hectares dont un tiers est inondable et un autre tiers en AOC Pomerol/Saint-Emilion, le dernier tiers étant couvert par l'agglomération de la ville de Libourne. Ainsi, les dernières réserves foncières à vocation économique se limitent à la réappropriation et au réinvestissement des dernières dents creuses et surtout au projet d'extension du Parc d'Activités Ballastière-Dagueys. Ainsi, la valorisation de ces terrains de la ville-centre est un enjeu majeur pour le territoire, inscrit dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (DOO) du Grand Libournais comme une zone d'intérêt SCoT et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Libourne.



Source : SCOT du Grand Libournais approuvé, DOO, page 100

## 1.2. L'extension du parc d'activités ballastière-Dagueys, seule réponse au développement des activités tertiaires et à haute valeur ajoutée sur le territoire



Au regard de la situation économique et sociale fragile du territoire, du caractère structurant de la zone de La Ballastière-Les Dagueys, de son potentiel d'attractivité et de développement de ville centre du bassin du Grand Libournais et de la spécialisation des zones du territoire, la CALI souhaite lancer l'extension de ce Parc d'Activités et en faire un site vitrine du territoire et le dédier prioritairement à des activités tertiaires ou à haute valeur ajoutée.

De plus, face aux nouveaux enjeux tels que le numérique, l'économie collaborative, l'émergence des start-up, la CALI a mené en 2016 une nouvelle étude qui a défini un dispositif visant à répondre au parcours résidentiel des entreprises du pôle de centralité du grand Libournais : de l'incubateur à l'installation en zone d'activités.

Il s'agit notamment de créer un bâtiment totem à Libourne regroupant les acteurs de l'économie et des espaces pour les entreprises (pépinière, hôtel d'entreprises, coworking...), une antenne à Coutras et des ateliers relais à Coutras à Saint Denis de Pile. Ainsi, les projets de pépinières et d'hôtel d'entreprises couplés au projet d'extension du Parc d'Activités La Ballastière-Les Dagueys permettent de répondre au parcours résidentiel des entreprises, de leur création à leur développement sur un même site économique.

En effet, en lien avec le bâtiment totem de Libourne, la CALI souhaite accueillir prioritairement sur l'extension des Dagueys des start-up, des entreprises tertiaires à haute valeur ajoutée ou encore des entreprises liées aux pépites économiques du territoire (biotechnologies, santé animale...) qui pourraient faire de l'essaimage (sous-traitants, clients, fournisseurs...). Ainsi, ce projet d'extension s'inscrit parfaitement dans la stratégie globale de la CALI en matière d'hébergement et d'accompagnement des jeunes entreprises innovantes.

Enfin, l'extension du Parc d'Activités aux Dagueys se justifie également par le projet de réseau de chaleur qui sera alimenté par la chaufferie biomasse prévue à proximité du centre aquatique, cet équipement permettant de couvrir les principaux besoins en termes de chaleur.

L'extension de ce Parc d'Activités, s'adossant au pôle économique majeur du Grand Libournais, suit une logique de développement et de cohérence territoriale et permet au territoire d'assurer une capacité d'accueil d'entreprises tant exogène qu'endogène pour les dix ans à venir. Dans un contexte économique et

social difficile dans le Libournais, l'extension de ce Parc d'Activités permettrait l'implantation d'une dizaine d'entreprises pouvant ainsi créer environ 300 emplois tertiaires (30 à 35 emplois par lot).

### 1.3. Le centre aquatique des Dagueys

---

#### 1.3.1. La réponse à une insuffisance d'équipements aquatiques sur le territoire de la CALI

Le territoire de la CALI présente un niveau d'équipement en piscines couvertes inférieur aux moyennes départementale, régionale ou nationale et ne dispose que de deux équipements aquatiques :

- La piscine "Les bains de l'Isle" de Saint-Seurin-sur-l'Isle, créée en 2000, gérée en DSP et proposant un bassin sportif de 4 couloirs, un bassin loisirs, un toboggan, deux jacuzzis et un espace bien-être (hammam, sauna, institut de soins) ; cette piscine sport-loisirs bénéficie d'une réelle attractivité au nord-est du territoire ;
- La piscine de Libourne, inaugurée en 1967 ; cet équipement porte le poids de son âge et n'apparaît plus adapté aux nouvelles pratiques aquatiques (ludique, détente, bien-être, ...) car elle n'offre pas ces services.

Ces deux équipements ne permettent pas de répondre de manière optimale à l'ensemble des besoins des publics scolaires du territoire en matière d'apprentissage de la natation.

#### 1.3.2. L'absence de possibilités d'extension de la piscine de Libourne

Face à ce constat, la collectivité a lancé en 2014 une étude de faisabilité afin de définir un schéma directeur des équipements aquatiques couverts sur la CALI. Cette étude indiquait clairement que l'actuelle piscine municipale de Libourne, construite en 1967, était devenue, malgré son entretien régulier (1,4 millions d'euros de travaux en 20 ans), inadaptée compte tenu de son offre limitée de services, sa conception obsolète et son exploitation rendue difficile avec le temps (enveloppe thermique et approvisionnement énergétique à revoir notamment). En outre, son implantation actuelle, en site urbain contraint par une proximité des implantations urbaines et sans disponibilités foncières périphériques, ne permet pas d'envisager une remise à niveau in situ de l'équipement.

Le schéma directeur a donc préconisé de créer un nouvel équipement sur la commune de Libourne dimensionné pour répondre aux besoins des populations de la CALI (apprentissage, pratique sportive des clubs, loisirs, bien-être), et complémentaire à l'offre proposée par la piscine de Saint-Seurin-sur-l'Isle. Le positionnement géographique des deux centres aquatiques couverts garantit un accès à moins de 30 minutes de transport pour tous les habitants du territoire du Grand Libournais.

Le centre aquatique garantit à l'ensemble des citoyens, habitant sur le territoire de la CALI ou au-delà, quel que soit le niveau social ou la capacité de chacun, un accès à la pratique de la natation, notamment pour tous les scolaires, mais aussi aux activités de loisir et de bien-être qui y sont associés. C'est un équipement accessible à tous.

#### 1.3.3. Les besoins

##### 1.3.3.1. Les scolaires

Lors des études de faisabilité et de pré-programmation, une évaluation fine des besoins scolaires a été effectuée.

La surface du bassin sportif (525 m<sup>2</sup>) et des autres bassins de la halle couverte (bassin d'apprentissage/récupération de 168 m<sup>2</sup> et bassin de loisirs de 200 m<sup>2</sup>), sur la base de 4 classes accueillies en instantané (avec en moyenne 27 enfants par classe), aboutira à des surfaces de plan d'eau d'environ 8 m<sup>2</sup> par enfant alors que la "norme" pour le cycle élémentaire est de 5 m<sup>2</sup> de plan d'eau par enfant (4 m<sup>2</sup> pour le premier degré et 5 m<sup>2</sup> pour le second selon les circulaires de l'Education Nationale). Ce seront donc des conditions de pratique assez confortables.

La profondeur des bassins est une autre caractéristique dont il faut se soucier pour l'accueil des scolaires. Celle-ci devra être adaptée aux différents niveaux d'apprentissage : petite profondeur et moyenne profondeur pour la familiarisation au milieu aquatique, moyenne et grande profondeur pour l'adaptation au milieu aquatique et sa maîtrise. Ainsi, la palette des profondeurs doit donc « idéalement » pouvoir varier de 0,80 m à 2,00 m (pour la natation course).

Pour répondre à cette « contrainte » technique (variabilité de la profondeur liée à la nature des différentes activités pratiquées), un fond mobile permettant d'adapter la profondeur du bassin de natation sera installé.

Le choix de conditions de pratiques assez confortables permet ainsi d'avoir une marge de progression de l'équipement en termes de capacité d'accueil des scolaires, sur un territoire d'une part plus large (extension future de l'agglomération) et sur un territoire en constant développement démographique.

### 1.3.3.2. *Le grand public*

De manière générale, la demande du grand public, en termes d'équipements aquatiques, peut être définie en trois types d'attentes :

- Sportives et éducatives (installations facilitant l'apprentissage, la pratique de la natation longueurs « aqua-jogging » et diverses activités regroupées sous le vocable d'aquagym) ;
- Ludiques et récréatives (jeux aquatiques, équipements de glisse) ;
- Détente et bien-être (bassins balnéodétente, hammam, sauna, etc.).
- Le centre aquatique de la CALI déclinera ces 3 types d'offre afin de répondre largement aux attentes du grand public en matière d'équipement aquatique.

### 1.3.3.3. *Les sportifs*

Le projet aura pour vocation d'accueillir des compétitions sportives d'ampleur significative.

Son classement M selon les critères de la FFN en est l'expression.

### 1.3.4. **Un outil de développement économique et touristique**

La construction d'un nouvel équipement représente une opportunité pour renforcer l'attractivité touristique et économique du Libournais. Conscients de ces enjeux, les élus se sont orientés, dès le choix du pré-programme, vers un équipement proposant une large gamme de services alliant l'apprentissage et la dimension ludique, la pratique sportive individuelle et la compétition, le bien-être ou encore la remise en forme. Ce positionnement lui garantit d'ores et déjà une très forte attractivité, estimée à plus de 172 000 visiteurs annuels hors sportifs et scolaires. Son offre innovante dotera le territoire d'une « vitrine » moderne et sera un facteur de rayonnement économique, amplifié par la présence d'entreprises de services à proximité.

En effet, l'implantation prévue, au nord de la ville de Libourne, au cœur de l'extension du Parc d'Activités Economiques – Parc d'activités des Dagueys, permet de structurer l'aménagement urbain de ce quartier de services en développement (pôle nautique international, plage, restaurants, hôtel, bowling, parc économique, centre de remise en forme). Sa proximité avec l'échangeur de l'autoroute A89 garantit une facilité d'accès pour les communes alentour, l'est de la Gironde et le département de la Dordogne.

Le projet s'inscrit également dans un site privilégié d'un point de vue environnemental et paysager avec la proximité du lac des Dagueys, sa promenade et ses espaces de détente (jeux et aménagements de plein air, ferme de la Barbanne) situés en zone Natura 2000 et ZNIEFF. En outre, la ville de Libourne, a engagé un programme d'aménagement des quais et des berges qui offrira aux modes de déplacement doux un itinéraire dédié pour rejoindre le site des Dagueys depuis la bastide et le secteur de Condat, autre espace naturel d'intérêt de la commune.

Ce complexe viendra enrichir l'offre de loisirs et constituera un nouvel élément phare proposé aux touristes et aux visiteurs sur le pôle principal de centralité du Grand Libournais, porte d'entrée vers le Saint-Emilionnais et les grandes appellations viticoles locales. De plus en plus nombreux sur le territoire compte tenu du fort développement du tourisme fluvial et de l'œnotourisme, cet équipement pourrait permettre le prolongement de leur séjour.

Enfin, sa conception innovante sur les plans architectural, énergétique et thermique, dotera le territoire d'un bâtiment exemplaire, en termes de performance et d'intégration environnementale. Outre sa dimension de « vitrine » pour le territoire, ce projet impactera positivement sa zone d'implantation (attractivité du site et qualité des aménagements) et au-delà (structuration d'une filière locale pour l'approvisionnement en biomasse).

#### **1.4. Un site qui bénéficie d'une desserte en transports et réseaux de qualité**

---

##### **1.4.1. Les infrastructures de transport**

###### *1.4.1.1. Infrastructures routières*

Le site est bordé par :

- L'autoroute A89 (4 voies) – à 800 m de la zone
- La D258 (2 voies) – à 300 m de la zone
- L'avenue de la Roudet (2 voies) – à 600 m de la zone
- La D910 (2 voies) – à 1000 m de la zone. Cette voie traverse Libourne et connecte la ville aux Billaux, au nord des Dagueys. C'est l'une des voies les plus importantes de la commune, sur laquelle de nombreux commerces et activités prennent place.

On accède au terrain depuis la rue de Logrono au nord.



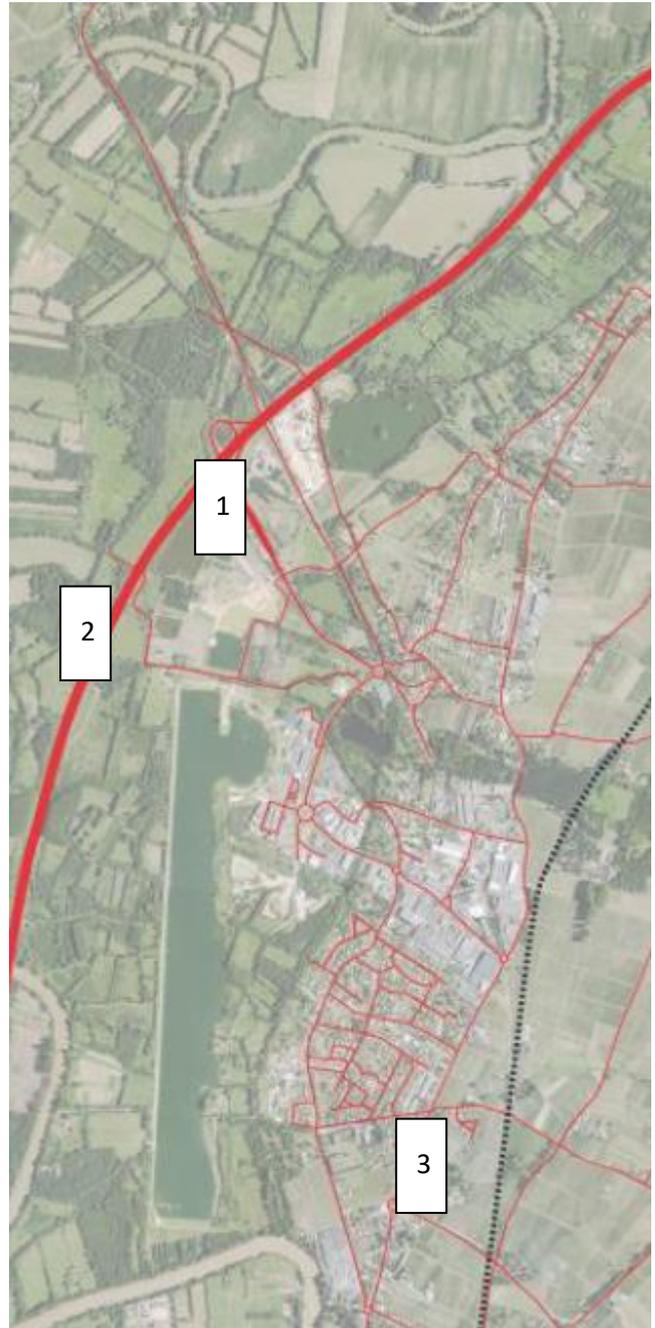
Sortie autoroute au niveau des Pradasses, au nord des Dagueys



Autoroute A89, voie transeuropéenne ouest-est



D910



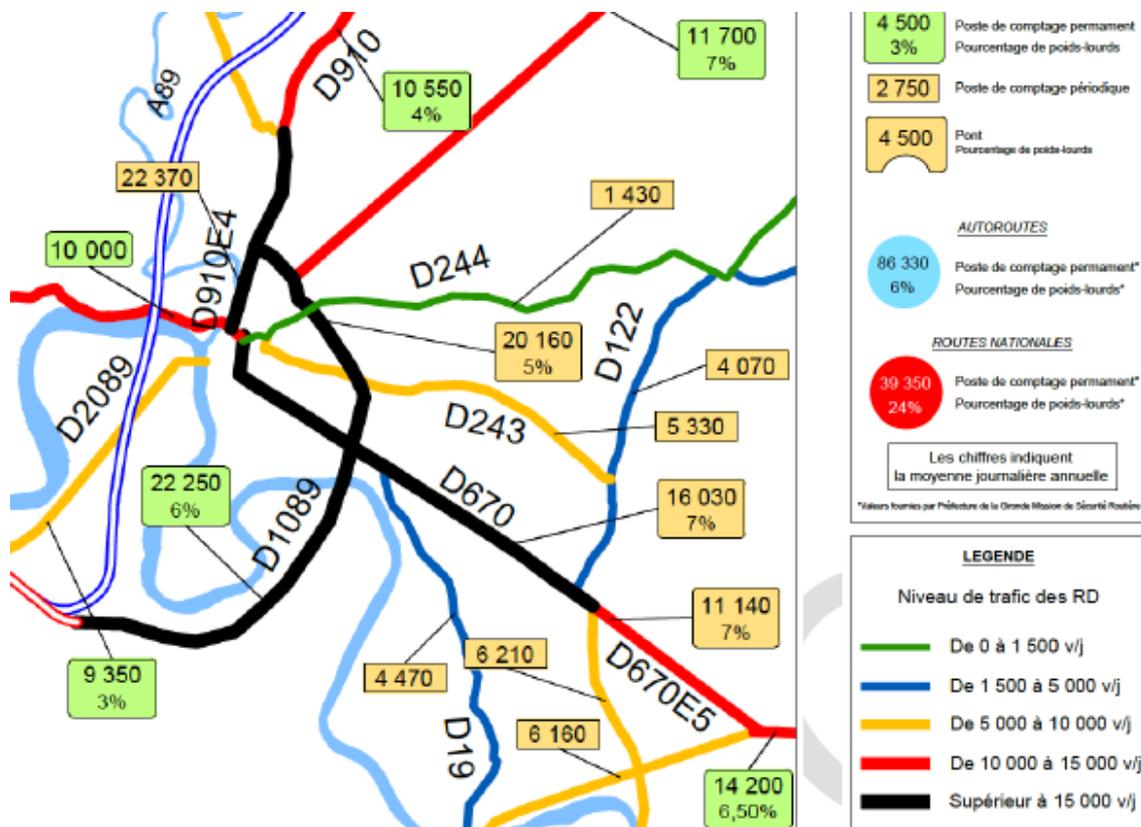
Réseau routier sur le secteur d'étude



Infrastructures routières autour du site de projet

Les comptages routiers (recensement 2011 et 2014) sont présentés ci-dessous. Le comptage le plus proche se situe au niveau de la D910, où 10550 véhicules sont enregistrés en moyenne quotidienne, dont 3 % de poids lourds ; ce qui classe ce tronçon dans un niveau de trafic élevé pour les RD (de 10000 à 15000 v/j).

Au cours du recensement 2011, la moyenne était supérieure, de l'ordre de 11550 v/j dont 5% de poids lourds.



Recensement 2014 de la circulation à hauteur du projet

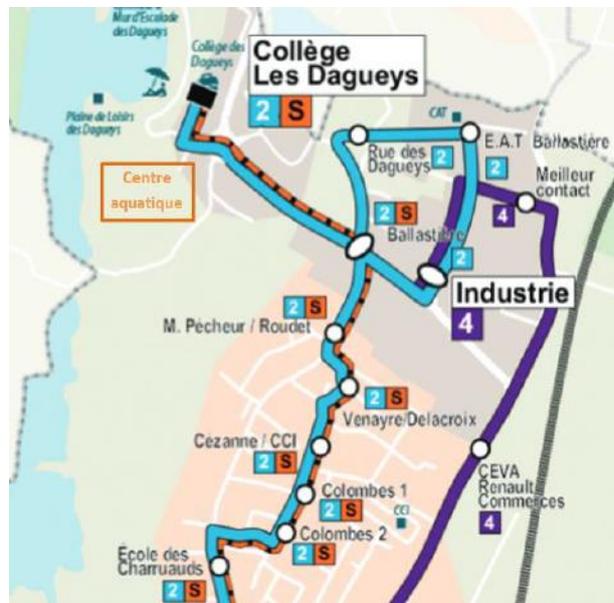
#### 1.4.1.2. Transports en commun

Les lignes existantes 2 et S passent à proximité de l'emplacement du site. La desserte du centre aquatique du parc d'activités sera intégrée dans le futur schéma de transport.

Une ligne ferroviaire passe à proximité du site. Elle est signalée en rouge sur la figure suivante.



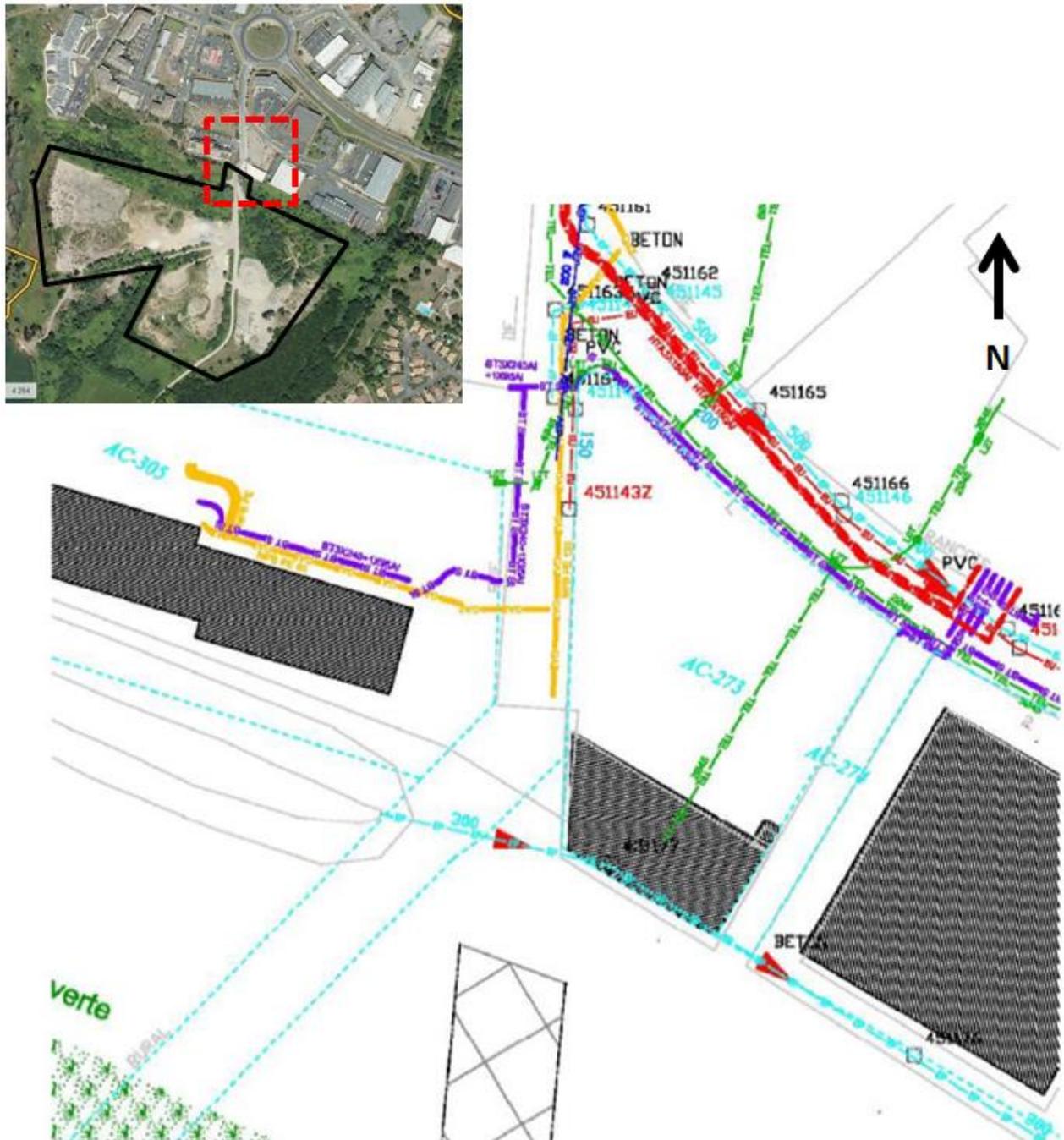
Voie ferroviaire proche du site



Réseau de transport en commun

#### 1.4.2. Desserte par les réseaux

D'après les données recueillies auprès des différents services concessionnaires et matérialisées sur le plan de repérage des réseaux existants, nous pouvons conclure que le site d'étude est parfaitement desservi via la rue de Logrono au nord du site. Le plan ci-dessous matérialise en effet le repérage de l'ensemble des réseaux en attente présents aux abords du périmètre d'étude.



Repérage des réseaux en attente au niveau de la rue de Logrono

#### 1.4.2.1. Eaux usées

Située en zone d'assainissement collectif par le zonage assainissement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux vannes et eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de celui-ci et la réglementation en vigueur.

#### 1.4.2.2. Eaux pluviales

Il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales sur le site.

Dans l'éventualité d'un raccordement au réseau public et en tant que de besoins, des mesures compensatoires devront être prévues et réalisées par le pétitionnaire sur son propre terrain afin de ne pas dépasser le débit de fuite maximum de 3 litres par seconde, par hectare, admissible par ce réseau.

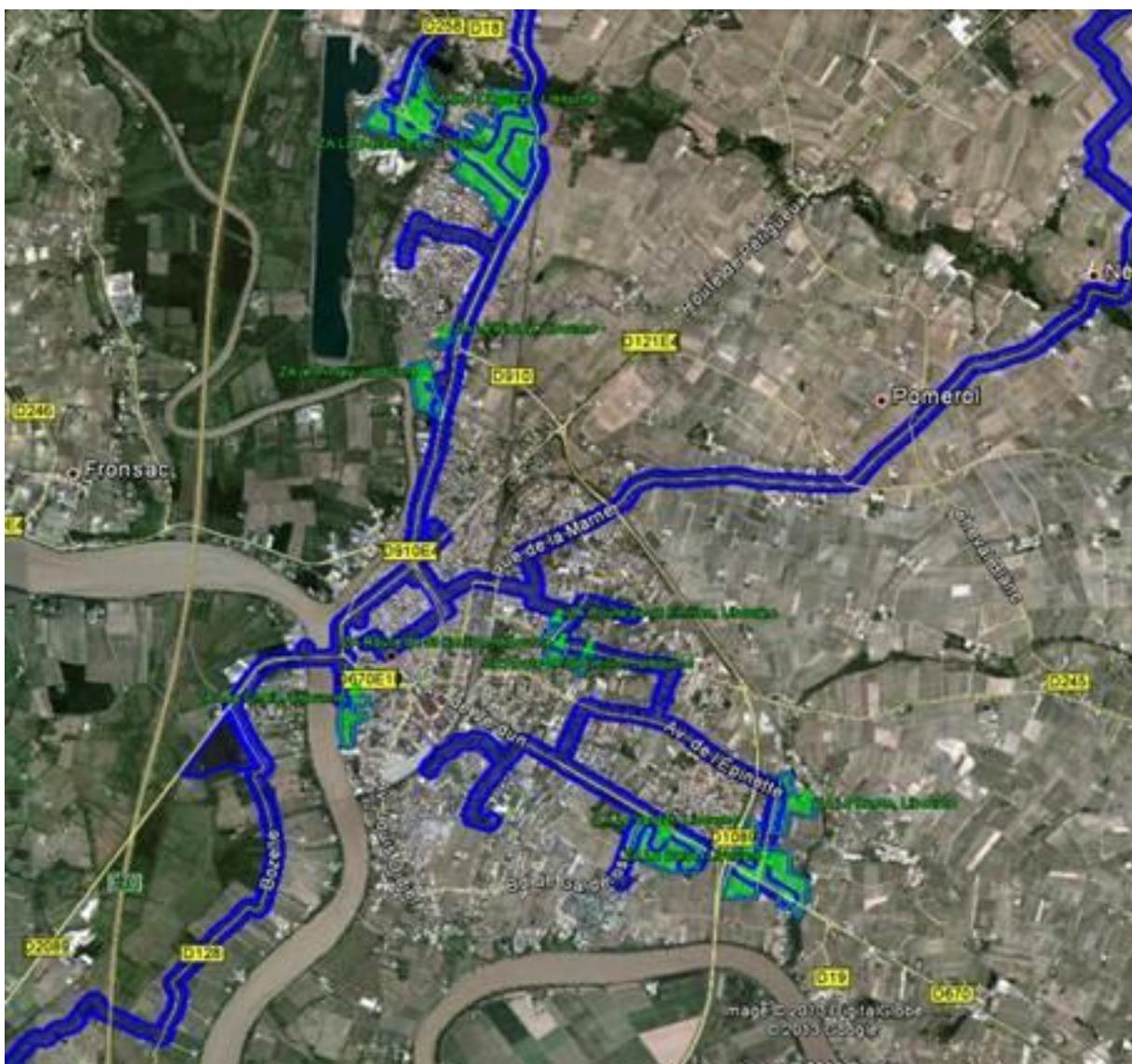
### 1.4.2.3. *Electricité*

Le site est desservi en termes de réseau HTA depuis la rue de Logrono au nord du site. Nous noterons la présence d'une boucle HTA 3x150Al.

### 1.4.2.4. *Le réseau numérique*

Depuis 2011, le réseau très haut-débit s'appuyant sur l'équipement de fibre optique a commencé à être déployé sur Libourne. Il consiste en un changement complet d'infrastructure de télécommunication avec le déploiement généralisé de la fibre optique permettant une évolution des débits au-delà des limites actuelles, offrant ainsi la possibilité d'accès à de nouveaux usages.

**Toutes les zones d'activités**, ainsi que les établissements scolaires, établissements publics et de santé sont déjà connectées à ce réseau très haut débit.



*Carte de la desserte par la fibre optique de Libourne en 2012*

La zone d'activités économiques La Ballastière-Les Dagueys est donc desservie par la fibre offrant ainsi un très haut niveau de service sur le secteur.

#### 1.4.2.5. *Télécommunications*

Le réseau projeté aura pour origine les infrastructures de télécommunication présentes rue de Logrono.

#### 1.4.2.6. *Réseaux humides : AEP / incendie*

La zone sera équipée, à partir d'une conduite existante de diamètre 200 Fonte sur la rue Logrono.

L'hydrant le plus proche est le poteau incendie n°171, situé rue François Vidal, dont le débit a été mesuré supérieur à 100 m<sup>3</sup>/h.

#### 1.4.2.7. *Réseaux gaz*

Des raccordements seront possibles depuis le réseau existant en PE125.

#### 1.4.2.8. *Collecte des déchets ménagers*

La collecte des déchets ménagers est assurée par le SMICVAL.

Pour les communes de Libourne et Les Billaux : 3 collectes en porte-à-porte sont mises en place : biodéchets, recyclables, et ordures ménagères résiduelles (OMR).

La déchèterie la plus proche des Dagueys se situe à moins d'un kilomètre, avenue de la Ballastière, commune de Libourne.

## **2. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE A ETE RETENU**

### **2.1. Le choix du site**

---

L'extension du parc d'Activités La Ballastière-Les Dagueys est l'occasion :

- de réfléchir à l'accueil d'activités économiques nouvelles ou à la délocalisation d'activités économiques existantes sur Libourne qui souhaitent se développer mais qui ne peuvent plus sur leur localisation actuelle,
- de réfléchir au développement des services à la création et au développement de nouvelles entreprises ou de nouvelles activités économiques sur le pôle de centralité du Grand Libournais,
- de réfléchir à l'accueil d'équipement structurant au niveau de la ville de Libourne mais aussi au niveau intercommunal tel qu'une piscine.

Le site de l'extension du parc d'activités des Dagueys et d'implantation du centre aquatique intercommunal répond à des enjeux de service public, de faisabilité, environnementaux et d'accessibilité :

- Enjeux de service public

La piscine actuelle de Libourne datait de 1967 et ne correspond plus complètement aux attentes ni aux besoins des habitants de Libourne, et encore moins à ceux du territoire communautaire. L'objectif du nouvel équipement est de répondre à la fois aux besoins d'apprentissage des scolaires, des sportifs, des associations, mais aussi et surtout du grand public, toute l'année, pour le loisir, le bien-être et l'accès aux loisirs ludiques.

Tous les scolaires de la CALI ne pratiquent pas les activités liées à la piscine, et en particulier la nage, alors qu'il s'agit d'un apprentissage obligatoire dès l'école primaire. Il existe différents freins, dont les principaux sont liés au manque de créneaux disponibles, aux temps de transport trop longs, aux équipements inadaptés principalement pour les plus petits. A travers son nouvel équipement, la CALI souhaite donc apporter une réponse à cette problématique communautaire, et même au-delà sur l'arrondissement notamment.

Ainsi, la fonctionnalité du futur centre aquatique est pensée afin de permettre un large accès aux scolaires (4 classes accueillies en simultané en respectant les normes de l'Education Nationale).

Afin de maintenir le niveau de Libourne comme le pôle majeur de centralité du Grand Libournais en matière économique, le site des Dagueys, en extension du site économique existant de La Ballastière-Les Dagueys, permet de faciliter les nouvelles implantations d'activités économiques sur un site, de réorienter et de spécialiser Libourne sur des activités de pointe, de conforter Libourne comme le site majeur de développement économique et d'éviter la dispersion des activités économiques sur les sites moins bien desservis par les infrastructures routières.

- Enjeux de faisabilité

Une étude de faisabilité, menée en 2014 par le cabinet Cap Urbain, a démontré la nécessité d'abandonner un projet de rénovation-extension de l'actuelle piscine de Libourne (située 21 rue Pierre Benoît à Libourne). En effet, une extension hors des limites parcellaires ne pouvait pas être envisagée, puisque toutes les parcelles environnantes sont construites. La seule solution aurait été de s'étendre sur le bassin extérieur existant et de le supprimer ; mais cette solution aurait privé le projet de l'un de ses atouts majeurs d'attractivité, avec l'espace ludique extérieur.

Par ailleurs, sa situation en centre-ville rend son accès assez difficile –surtout pour les habitants et scolaires du reste du territoire communautaire- particulièrement pendant les horaires de forte circulation. Les stationnements sont en nombre insuffisant. L'environnement immédiat ne prête pas à la détente (zone de stockage d'une grande surface, logements HLM en vis-à-vis, hangars).

La saturation des sites économiques existants sur Libourne et la « spécialisation » des sites économiques recherchée dans la stratégie de développement économique de la CALI, montrent la nécessité de trouver de nouveaux sites sur le pôle de centralité économique que compose Libourne afin de permettre à certaines activités économiques existantes de pouvoir trouver de nouveaux espaces de développement ou d'abandonner un site trop contraint en centre-ville (recherche de foncier à proximité immédiate, foncier existant trop limité en surface, conflit d'usage, ...), et afin de proposer une nouvelle offre d'implantation pour de nouvelles activités économiques en complémentarité des sites existants sur la CALI.

Par ailleurs, là encore, la situation d'entreprise en centre-ville rend leur accès assez difficile – surtout pour les livraisons - particulièrement pendant les horaires de forte circulation. Les stationnements sont en nombre insuffisant. L'environnement immédiat à vocation d'habitat en centre-ville ne prête pas à une implantation aisée des bâtiments, des zones de stockage, hangars sur des espaces libres de petites surfaces.

- Enjeux environnementaux

Cet équipement communautaire se distingue par la performance énergétique et environnementale de sa conception. L'originalité et l'innovation majeure porte sur le fait d'utiliser une eau naturelle plutôt qu'une eau potable (préservation de la ressource en nappe captive) et de la rejeter ensuite en milieu naturel, après traitement, plutôt que de surcharger les équipements collectifs de traitements.

Pour cela, le site du lac des Dagueys est apparu comme le lieu idéal, proposant une réserve d'eau conséquente, disponible et offrant une très bonne qualité.

D'autres objectifs sont moins déterminants sur le choix du site, mais participent à la haute performance énergétique :

- Intégration paysagère en bordure du lac des Dagueys,
  - Architecture bioclimatique,
  - Recours aux énergies renouvelables (chaudière biomasse, pompes à chaleur),
  - Eclairage LED favorisant une consommation énergétique moindre.
- Enjeux d'accessibilité

La CALI a donc choisi d'envisager un nouveau site suffisamment grand pour pouvoir accueillir le futur espace de développement économique et du centre aquatique intercommunal, implanté à Libourne, pour maintenir l'équilibre de développement économique du pôle majeur d'emploi du Grand Libournais, l'équilibre de la desserte territoriale et la complémentarité du parc aquatique avec l'actuelle piscine de Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Le positionnement géographique du parc d'activités des Dagueys et de l'équipement a été guidé en priorité par la proximité du lac, dans la ville centre, principal pôle économique de l'intercommunalité, qui concentre une grande partie de la population, et en particulier des scolaires.

Le positionnement du parc d'activités des Dagueys et du centre aquatique au nord de Libourne, près du lac des Dagueys, répond à cet enjeu d'accessibilité facilitée pour les habitants de La CALI. Ils peuvent y accéder par le transport public, ou par leurs propres moyens sans transiter par le centre-ville, disposer de stationnement gratuit et dimensionné au besoin. Pour les communes les plus éloignées, la connexion avec l'échangeur de l'A89 est immédiate (5 minutes).

Les communes de la CALI les plus éloignées, en limite de territoire communautaire, devraient pouvoir se rendre à l'un des deux centres aquatiques de Saint-Seurin-sur-l'Isle ou Libourne en 30 minutes maximum.

## 2.2. L'implantation du projet sur le site

---

Les études préalables concernaient un périmètre élargi d'environ 20 hectares répartis sur les communes de Libourne (zone des Dagueys) et des Billaux (zone des Pradasses) afin de déterminer le site le plus adapté et ayant le moins d'impact sur l'environnement.

Au regard des premières conclusions (état initial, contexte hydraulique, faune/flore...), il est rapidement apparu que l'extension du site sur la partie des Dagueys (environ 12,7 ha) était celle qui avait le moins d'impact sur l'environnement et dont la faisabilité était la plus cohérente économiquement.

Plusieurs scénarii ont été envisagés, toutefois, aux termes des études environnementales, le scénario retenu prévoit de ne pas aménager volontairement 4,5 ha (soit 35 % du périmètre) afin de préserver le plus possible les caractéristiques environnementales du site les plus sensibles (zones humides, habitats naturels, zones inondables...). Sur une surface d'environ 8,3 ha, il prévoit la réalisation de 8 lots (environ 4 ha) à destination d'activités tertiaires, un lot pour le Centre aquatique (environ 3 ha) et 1 ha environ pour les espaces publics.



Aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique

Dossier de déclaration de projet et à de mise en compatibilité du PLU de la ville de Libourne

Les principes d'aménagement retenus respectent les continuités écologiques et mettent en valeur la qualité paysagère du site en créant le moins possible d'espaces artificialisés afin de limiter l'impact environnemental (déblais, remblais), en maintenant des zones tampons avec les autres secteurs urbanisés, en mettant en valeur des cheminements doux, en maintenant la continuité écologique de la Barbanne et en maintenant le recul de 40 mètres des berges du lac dont le centre aquatique pourra profiter (vues, fonctionnement hydraulique,...).

Les programmes bâtis seront de deux ordres : un bâtiment à usage récréatif et sportif, le centre aquatique, qui fera face au lac sur un terrain de 3 hectares et des bâtiments d'activité, qui seront implantés sur les lots de surface d'environ 5000 m<sup>2</sup>. La composition de l'opération doit faire en sorte que ces deux programmes cohabitent harmonieusement et en sécurité.

Le programme des espaces publics consiste à desservir les futures constructions : les voies seront adaptées aux trafics reçus. Pour le centre aquatique, les utilisateurs viendront à pied, en deux roues, en voiture et en via les transports en communs (réseau CALIBUS). La fréquentation importante nécessite la prise en compte de tous les modes de déplacements, en privilégiant les déplacements piétons, vélos et en transport en commun.

Pour les bâtiments d'activités, les personnes travaillant sur site se déplaceront majoritairement en voiture, les dessertes de livraisons se feront en camions poids lourds. Mais on favorisera aussi les opportunités de déplacements en transports en commun, la communauté d'agglomération ayant prévu de desservir le site en bus de ville depuis le centre de Libourne grâce à la principale ligne du territoire, la ligne 2, desservant les secteurs principaux de la ville (Verdet, le centre-ville notamment la gare SNCF et Dagueys) et en mettant en place un cadencement important permettant ainsi de favoriser l'utilisation des transports en commun pour accéder au centre aquatique et aux entreprises.

La réflexion urbaine sur la composition paysagère et l'aménagement s'est nourrie du contexte urbain et des impératifs de programme. Elle s'est construite par étapes, pour tenir compte des enjeux environnementaux, qui se sont précisés avec les résultats des enquêtes et inventaires.

Sur un site de taille modeste, situé au bout de la rue de Logrono en zone d'activités, il était nécessaire de proposer un mode de desserte qui évite le sentiment d'impasse et les risques d'accident. La solution de la desserte elliptique permet de répondre à ce double objectif :

- 1. Le circuit en sens unique permet de découvrir le quartier dans son ensemble par un mouvement tournant, il offre des possibilités de découverte et d'échappées par des cheminements piétons vers le lac, à l'ouest, vers les espaces naturels au sud. En outre, il permet d'éviter les croisements de flux.
- 2. La circulation en ellipse permet de fluidifier la circulation.

Cette voie circulaire est inscrite dans un cadre paysagé, encadré de noues plantées et de cheminements piétons.

Le noyau de l'ellipse est occupé par deux lots, et pour le tiers restant par un jardin et des bassins plantés dont la fonction est de recueillir et de retenir les eaux pluviales de voirie, mais qui offrent aussi la possibilité d'un espace de rencontre arboré agréable.

Pour élargir la perception paysagère du site à partir de la voie en ellipse, nous établissons une obligation de végétaliser les huit premiers mètres en façade des lots.

Ainsi, chaque lot est visible, accessible et participe à l'image végétale du centre du quartier.

Les trames arborées préexistantes à l'aménagement seront protégées. Situées en contrebas des lots, les ripisylves de la Barbanne forment la limite des lots et les isolent des quartiers d'habitation situés de l'autre côté de la rivière. De part et d'autre du chemin qui mène au lac, deux rangées d'arbres accompagnent le promeneur. Les talus raccordent le niveau de la plateforme (+6,60m) au sol des zones naturelles préservées à l'altimétrie variable. De pente douce, ils seront plantés par les propriétaires des lots, selon les préconisations paysagères du cahier des charges de cession des terrains.

Pour cette opération de taille modeste – 8 lots de surface comprise entre 3000 et 8000 m<sup>2</sup> et un lot réservé au centre aquatique pour 30000 m<sup>2</sup> - il est nécessaire de maîtriser la cohérence des constructions et du traitement de leurs abords. Les préconisations architecturales concerneront l'implantation des bâtiments, leur volumétrie, les matériaux de façade et de toiture.

Le souhait est de marquer un alignement des façades en retrait de 4 mètres de l'alignement sur rue. Cette bande de recul sera paysagée et des plantations y seront réalisées par la CALI afin de garantir la qualité de ces espaces. Cette bande sera ensuite rétrocédée aux acquéreurs des lots. Afin de garantir une cohérence d'ensemble, la CALI réalisera également les clôtures en façade et les portails. A partir des accès, les stationnements s'organiseront en profondeur, de façon à minimiser leur perception depuis l'espace public. La proportion des emprises au sol construites ne devrait pas dépasser 60% des surfaces totales des parcelles, ce qui permettra, de consacrer 20% de la surface des parcelles à des plantations et des solutions compensatoires individuelles. Celles-ci auront la forme de noues légères, qui trouveront leur place dans la bande végétalisée de façade des lots.

Un cahier des charges de prescriptions paysagères a été rédigé et a pour objectif de tendre vers une qualité architecturale, paysagère et urbaine de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastière-Dagueys. Ce document sera un guide pour les concepteurs des projets architecturaux et paysagers et s'imposera à chaque projet. Il prévoit notamment des prescriptions pour les couleurs, les plantations, les édifices en entrée de lot etc...



Projet d'extension du Parc d'Activités Economiques des Dagueys et du Centre Aquatique

### 3. INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET ET MESURES D'INSERTION ENVIRONNEMENTALES PROPOSEES

#### 3.1. Incidences du projet

##### 3.1.1. Rappel des enjeux mis en évidence sur le site

###### Volet « habitats naturels – faune - flore »

*Les informations portées dans ce document sont issues de l'étude d'impact (volet milieux naturels intégrant une évaluation des incidences Natura 2000), réalisées par ELIOMYS (avril 2017).*

Les habitats de l'aire d'étude sont actuellement **fortement perturbés**, que ce soit en raison de la présence de nombreux remblais et zones de stockage de matériaux, de la circulation des engins ou encore de la fréquentation humaine relativement importante. Toutefois, **des enjeux écologiques forts** ont pu être identifiés avec la présence avérée du Crapaud calamite ou encore la présence d'habitats utilisables par les mammifères semi-aquatiques.

L'état initial a permis de dresser la synthèse des enjeux suivante :

- **La flore**

Une espèce présente un enjeu fort au sein de l'aire d'étude. Il s'agit de la **Fritillaire pintade**, espèce bénéficiant d'une protection régionale. Il est à noter également la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes.



*Pieds de Fritillaire pintade au sein d'un boisement alluvial au sud de l'aire d'étude (source : ELIOMYS, 2016)*

*Extrait cartographique de la localisation de la Fritillaire pintade (source : étude d'impact / ELIOMYS 2017)*

- **Les oiseaux**

Globalement, le cortège avifaunistique des oiseaux nicheurs ne présente qu'un enjeu local, aucunes des espèces recensées et nicheuses n'étant rares ou menacées à l'échelle de l'Aquitaine. Néanmoins, certaines de ces espèces revêtent un statut d'espèce menacée sur la liste rouge nationale : Bouscarle de Cetti, Chardonneret élégant, Serin cini, Verdier d'Europe. A ce titre, pour ces espèces, l'enjeu a été évalué à moyen.

Les espèces utilisant le site uniquement pour l'alimentation ou en déplacement sont également concernées par des enjeux faibles.

Le rôle de l'aire d'étude en période de migration est très limité.

- **Les mammifères**

Les enjeux sur le site concernent essentiellement **le Vison d'Europe et la Loutre d'Europe**, deux espèces potentiellement présentes au sein de l'aire d'étude, bénéficiant de plans d'actions nationaux, protégées au niveau nationale et inscrites dans la directive Habitats. Les enjeux forts les concernant sont ciblés sur les boisements et fourrés humides de la Barbanne, sur les boisements situés au sud et sur les boisements et les milieux ouverts humides situés à l'ouest. Il est à noter que les habitats de l'aire d'étude, compte tenu de leur état de conservation et de la pression anthropique à laquelle ils sont soumis, sont considérés comme étant des **habitats utilisables pour les déplacements, l'alimentation et dans une moindre mesure le repos de ces espèces**. Les habitats de repos et de reproduction favorables pour ces espèces sont localisés plus au sud de l'aire d'étude, sur des secteurs en bon état de conservation, non remblayés et préservés de la pression anthropique. Le site est également fréquenté par des espèces de mammifères communes (dont 5 espèces de chauves-souris), utilisant le site principalement pour s'alimenter et se déplacer. L'enjeu pour ces espèces communes est faible.

- **Les reptiles**

Les quatre espèces autochtones recensées présentent un **enjeu faible** : il s'agit d'espèces communes en Gironde. La tendance à la fermeture et à l'homogénéisation des milieux est peu favorable à ces espèces. Toutefois, des habitats situés sur les secteurs ouest et nord-ouest de l'aire d'étude peuvent présenter des potentialités d'accueil pour la Cistude d'Europe en période d'hivernage. A ce titre, l'enjeu pour cette espèce est évalué à moyen.

- **Amphibiens**

Les espèces d'amphibiens identifiées présentent des enjeux faibles à forts. **L'enjeu fort est lié à la présence de sites de reproduction pour le Crapaud calamite**. Ces sites de reproduction sont des ornières, flaques ou dépressions végétalisées produites par le passage répété des engins au niveau des secteurs de remblais.

- **Insectes**

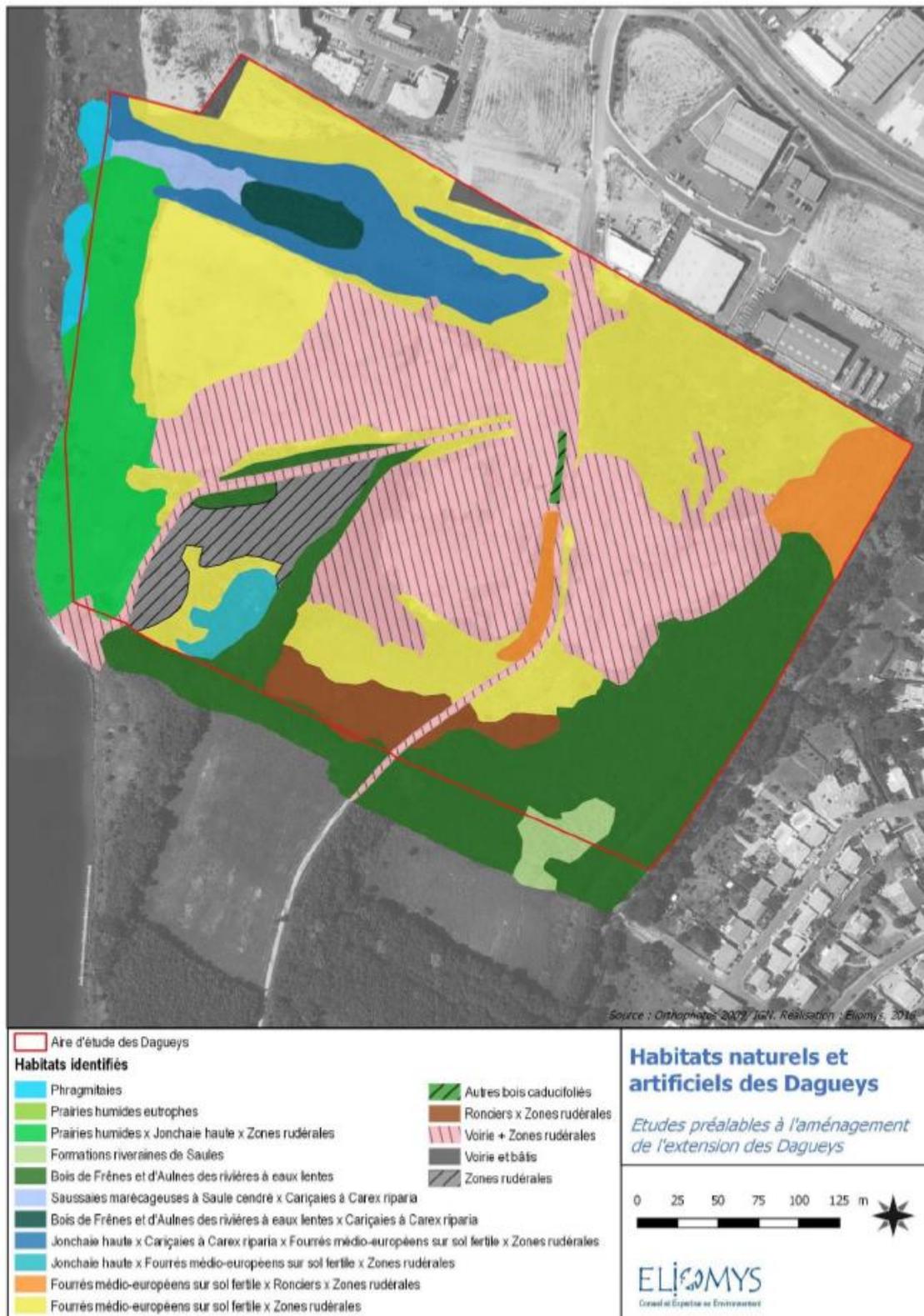
Les enjeux pour les insectes sont faibles au sein de l'aire d'étude. L'état de dégradation des habitats et la tendance à l'homogénéisation de certains milieux, avec l'expansion des ronciers, tendent à limiter les potentialités d'accueil pour ces espèces.

- **Les poissons**

En raison de la connexion hydraulique entre la Barbanne et l'Isle, les enjeux piscicoles ont été étudiés. Toutefois, c'est bien sur le cours d'eau de l'Isle que ces enjeux se concentrent principalement. Seule la présence de l'Anguille européenne est mentionnée sur la Barbanne.

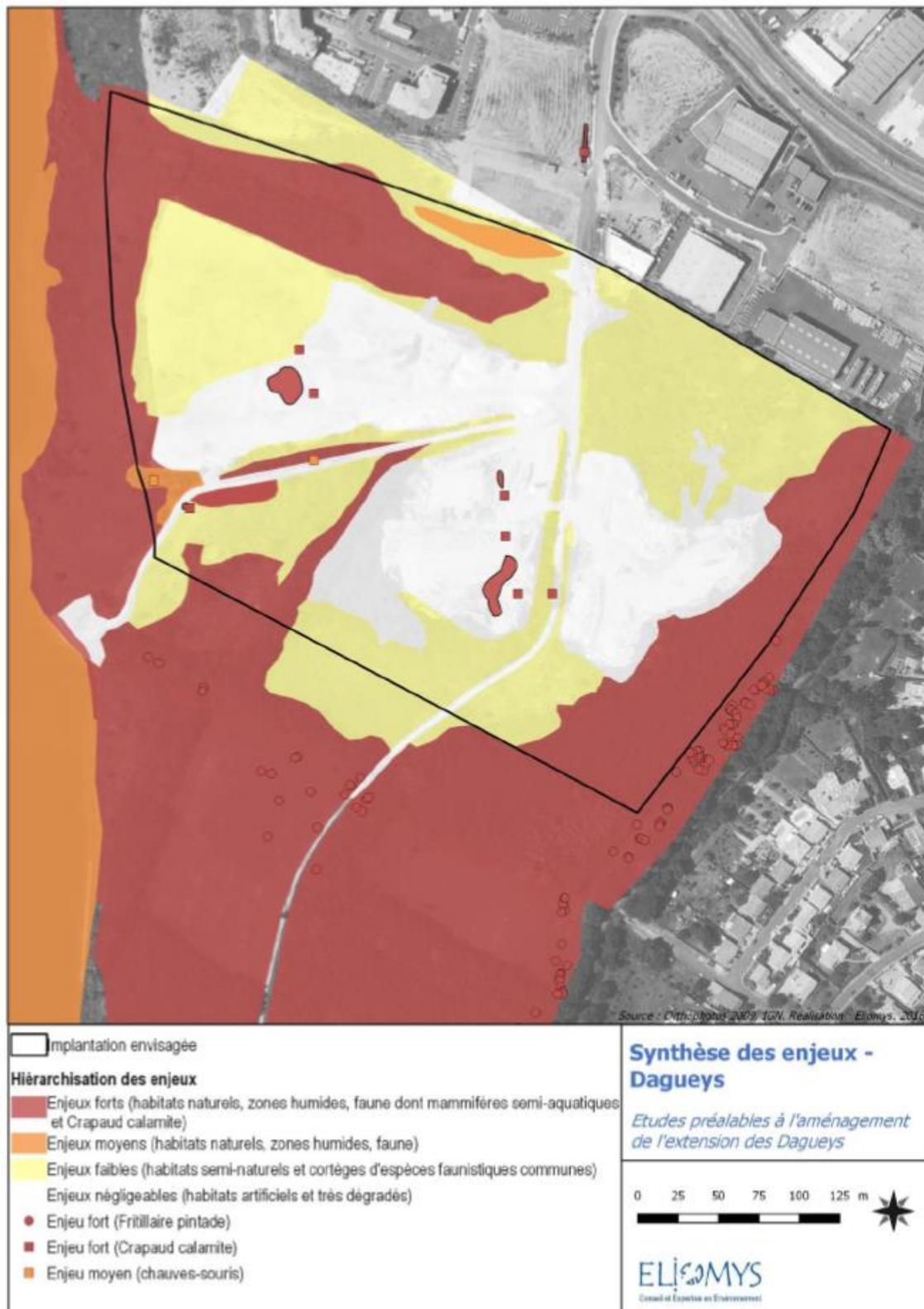
- **Les habitats naturels**

Les milieux les plus en hauteur topographiquement (où les véhicules de transport circulent et où sont entreposés les matériaux ou déchets) sont dégradés et ne représentent pas d'enjeux floristiques particuliers sur le site. Ces enjeux sont considérés négligeables à faibles. Les friches et les fourrés rudéraux représentent également des enjeux négligeables à faibles, même lorsqu'ils sont dans des contextes plus frais avec des jonchaies. La prairie humide qui borde le plan d'eau n'est pas dans un bon état de conservation. Toutefois, cet habitat naturel représente un enjeu moyen sur le site puisqu'en relation écologique directe avec le plan d'eau. La phragmitaie et la saulaie marécageuse représentent des enjeux moyens dans la zone expertisée. Seuls les **frênaies alluviales représentent un enjeu fort** sur le site, puisqu'il s'agit de milieux en régression sur le plan européen. Toutefois, au sein de l'aire d'étude, cet habitat boisé présente sur certains secteurs un état dégradé.



Extrait de l'étude d'impact, volet milieux naturels (Rapport ELIOMYS, en date du 4 avril 2017)

- Synthèse des enjeux liés à la flore, à la faune et aux habitats naturels



Extrait de l'étude d'impact, volet milieux naturels (Rapport ELIOMYS, en date du 4 avril 2017)

### 3.1.2. Caractéristiques du projet pouvant avoir des incidences sur l'environnement en phase d'exploitation

#### Volet « habitats naturels – faune - flore »

*Les informations portées dans ce document sont issues de l'étude d'impact (volet milieux naturels intégrant une évaluation des incidences Natura 2000), réalisées par ELIOMYS (avril 2017).*

Du fait de l'urbanisation du site, le projet est susceptible d'induire les incidences suivantes :

- **La destruction (effet direct permanent) ou la dégradation (effet direct temporaire) de tout ou partie d'habitats naturels ou habitats d'espèces** intégrés au projet, ainsi que l'entretien inadapté de la végétation dédiée à l'insertion paysagère du projet. En l'absence de mesure, l'effet prévisible est évalué comme **faible**.
- **Le dérangement d'individus d'espèces animales** (effet direct permanent), lié à la fréquentation humaine et à la pollution lumineuse (plan d'éclairage) par exemple. En l'absence de mesure, l'effet prévisible est évalué comme **faible**.
- **La destruction d'individus d'espèces animales**, liée à la **circulation de véhicules** (transport de biens et de personnes) sur les voies d'accès et à l'entretien de la végétation du site (effet direct permanent). En l'absence de mesure, l'effet prévisible est évalué comme **moyen**.
- **Les diverses pollutions sur les habitats naturels et habitats d'espèces**, à l'image des fuites d'hydrocarbures sur les zones de stationnement, par exemple (effet indirect, temporaire). Les milieux aquatiques et humides sont particulièrement concernés. En l'absence de mesure, l'effet prévisible est évalué comme **moyen**.

### 3.1.3. Caractéristiques du projet pouvant avoir des incidences sur l'environnement en phase de travaux

#### Volet « habitats naturels – faune – flore »

*Les informations portées dans ce document sont issues de l'étude d'impact (volet milieux naturels intégrant une évaluation des incidences Natura 2000), réalisées par ELIOMYS (avril 2017).*

Du fait des travaux liés à l'urbanisation du site, le projet est susceptible d'induire les incidences suivantes :

- **Destruction de tout ou partie d'habitats naturels, semi-naturels ou artificiels** (en zone humide ou non) ou d'habitats d'espèces végétales ou animales au niveau **de la zone d'emprise de l'extension du parc d'activités, des accès et de l'emprise travaux**. Ces effets peuvent être entraînés par les opérations de remblaiement ou l'installation des bases de vie et de stockage. En l'absence de mesure, l'effet prévisible lié à la destruction (effet direct et permanent) est évalué comme potentiellement **fort**.
- **Dégradation de tout ou partie d'habitats naturels, semi-naturels ou artificiels (en zone humide ou non) ou d'habitats d'espèces végétales ou animales au niveau des accès et de l'emprise travaux**. Ces effets peuvent être entraînés par la circulation des engins de chantier ou le piétinement par les ouvriers, produisant une détérioration localisée de la végétation, voire des sols (compactages etc.). La dégradation peut devenir de la destruction dans la mesure où l'habitat n'a plus de capacité de résilience en raison de profondes perturbations. En l'absence de mesure, l'effet prévisible lié à la dégradation (effet direct et temporaire) est évalué comme potentiellement **moyen**.

- **Perturbation d'individus d'espèces animales** au niveau des accès, de la zone d'emprise de travaux et en périphérie immédiate. Ces effets peuvent être entraînés par la circulation d'engins de chantier perturbant les oiseaux au nid ou les mammifères gîtés. En l'absence de mesure, l'effet prévisible lié à la perturbation (effet direct et temporaire) est évalué comme potentiellement **faible**.
- **Destruction d'individus d'espèces végétales et animales** au niveau de la **zone d'emprise de l'extension du parc d'activités**, des **accès** et de **l'emprise travaux**. Il peut s'agir du remblaiement d'une dépression humide occupée par des pontes du Crapaud calamite ou d'une station floristique. En l'absence de mesure, l'effet prévisible lié à la destruction (effet direct et permanent) est évalué comme potentiellement **fort**.
- Dégradation de la fonctionnalité écologique des habitats naturels, semi-naturels, artificiels et des habitats pour les espèces animales au niveau de la zone d'emprise de l'extension du parc d'activités, des accès, de l'emprise travaux et en périphérie immédiate. Il peut s'agir de l'imperméabilisation ou de la déstructuration des sols par des engins de chantier, ou du fractionnement d'un axe de déplacement pour une espèce lié à des dépôts de matériaux. En l'absence de mesure, l'effet prévisible lié à la dégradation (effet indirect, permanent ou temporaire) est évalué comme potentiellement **moyen**.
- **Pollutions diverses sur les habitats naturels et les habitats d'espèces au niveau des milieux aquatiques périphériques** : cours d'eau de la Barbanne (et dans une moindre mesure l'Isle) et le plan d'eau des Dagueys. Il peut s'agir du déversement de produits toxiques, d'hydrocarbures, de matières en suspension, de poussières, etc. En l'absence de mesure, l'effet prévisible lié aux pollutions (effet indirect et temporaire) est évalué comme potentiellement **moyen**.

#### 3.1.4. Les zones Natura 2000

*Les informations portées dans ce document sont issues de l'étude d'impact (volet milieux naturels intégrant une évaluation des incidences Natura 2000), réalisées par ELIOMYS (avril 2017), ainsi que les éléments du DOCOB mis à disposition sur le site d'EPIDOR.*

L'aire d'étude est concernée par un site Natura 2000. Il s'agit du site FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à la confluence avec la Dordogne ». Ce site est situé dans la région Aquitaine (site FR7200661). Il s'agit d'un site interdépartemental (Dordogne, Gironde). Le DOCOB correspondant a été approuvé le 24 novembre 2016 (structure porteuse : EPIDOR).

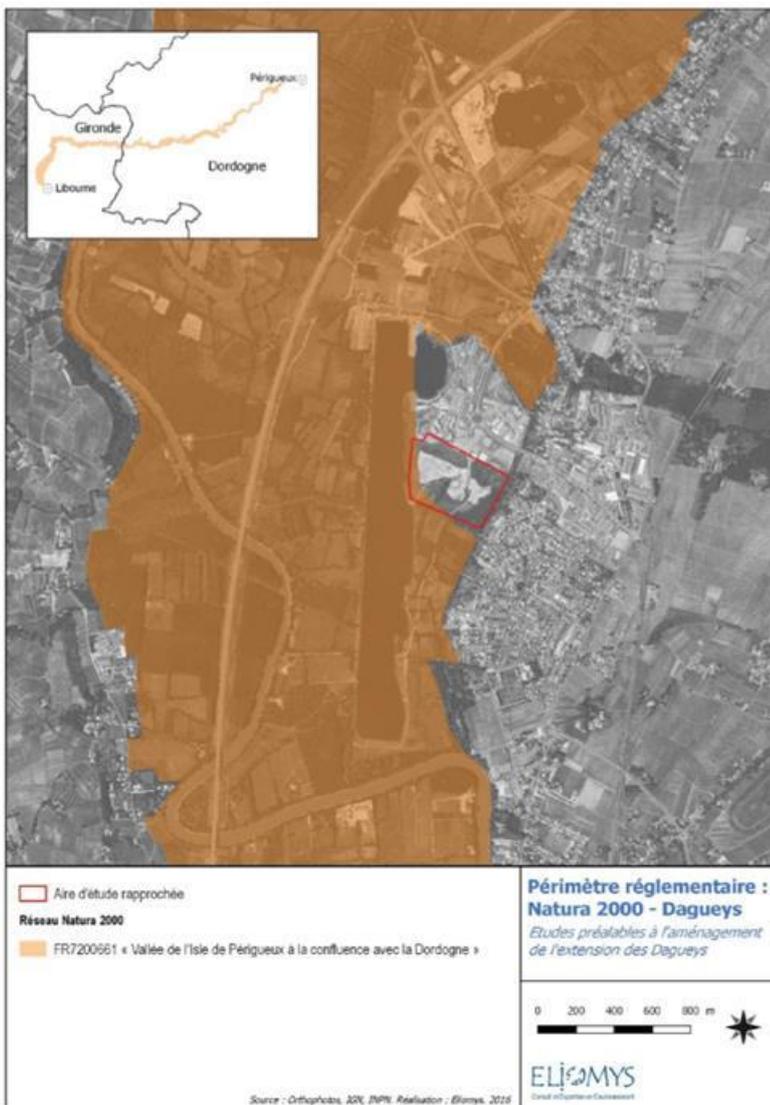
Le site Natura 2000 concerne la rivière Isle et sa vallée, pour une superficie de 7 948 ha (selon formulaire standard des données).

Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, et notamment les inventaires écologiques, mettent en évidence des habitats d'intérêt communautaire liés aux grèves et herbiers aquatiques, aux habitats alluviaux (mégaphorbiaies et forêts alluviales), ainsi qu'aux habitats agro-pastoraux (prairies alluviales permanentes).

Par ailleurs, les espèces d'intérêt communautaire visées par le DOCOB sont :

- des poissons :
  - *migrateurs* : le Saumon atlantique, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, la Grande alose, l'Alose feinte ;
  - *sédentaires* : le Toxostome, la Lamproie de Planer, la Bouvière, le Chabot ;

- des libellules : la Cordulie splendide, la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure et le Gomphe de Graslin ;
- des papillons : le Cuivré des marais, le Damier de la succise ;
- un coléoptère : le Lucane cerf-volant ;
- un reptile : la Cistude d'Europe ;
- un mollusque : la Grande mulette ;
- un crustacé : l'Ecrevisse à pattes blanches
- une espèce végétale : l'Angélique des Estuaires (ou à fruits variables) ;



Initialement, le périmètre du site Natura 2000 intégrait l'ensemble de l'aire d'étude des Dagueys. Lors de sa mise à jour en 2014, de nombreux secteurs dont les zones urbanisées, les zones de remblais, les zones rudéralisées (majoritaires dans l'aire d'étude des Dagueys), ont été exclus. Le périmètre validé du site Natura 2000 se superpose à la frange ouest de l'aire d'étude des Dagueys.

*Le site de projet par rapport à l'emprise actualisée du site Natura 2000 (extrait de l'étude d'impact, volet milieux naturels / Rapport ELIOMYS, en date du 4 avril 2017)*

### 3.1.5. Contenu de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet

Le projet d'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières – Dagueys et création du Centre Aquatique s'inscrit dans un processus d'évaluation environnementale qui a pour corollaire la séquence « Eviter – Réduire – Compenser » (dite ERC) avec un objectif de moindre impact environnemental. Les parties suivantes dressent les mesures proposées dans le cadre de l'étude d'impacts afin de minimiser les effets négatifs que pourra induire le projet.

#### Volet « habitats naturels – faune – flore »

##### 3.1.5.1. Mesures d'évitement et de réduction intégrées au projet

Le tableau suivant précise les **mesures d'évitement** qui ont été proposées dans le cadre de l'étude d'impacts liée au projet.

Mesures d'évitement	
Mesures d'évitement intégrées au projet	Effet(s) prévisible(s) supprimé(s)
Evitement de 1.3 ha d'une mosaïque d'habitats composée en majorité de zones humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dégradation par l'emprise chantier d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, effet direct, temporaire</li> <li>• Destruction par l'emprise chantier d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, effet direct, permanent</li> <li>• Dégradation de la fonctionnalité écologique, effet direct ou indirect, temporaire ou permanent</li> <li>• Destruction en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>• Perturbation en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire</li> </ul>
Evitement de 1 ha de boisements humides de la Barbanne	
Evitement de 0.25 ha de boisements humides (hors Barbanne)	
Evitement de 0.6 ha d'une mosaïque d'habitats en zone humide	
Evitement de 0.18 ha de prairie humide rudéralisée	
Evitement de 0.18 ha de fourrés	
Evitement d'un habitat de reproduction de Crapaud calamite	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dégradation en phase chantier d'habitats d'espèces, effet direct, temporaire</li> <li>• Destruction en phase chantier d'habitats d'espèces, effet direct, permanent</li> <li>• Destruction en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>• Dégradation en phase chantier de la fonctionnalité écologique, effet indirect, temporaire</li> </ul>

Le tableau suivant précise les **mesures de réduction** qui ont été proposées dans le cadre de l'étude d'impacts liée au projet.

Mesures de réduction	
Mesures de réduction intégrées au projet et objectif(s) associé(s)	Effet(s) prévisible(s) supprimé(s) et/ou atténué(s)
<p>Planification des travaux préparatoires sur l'ensemble de l'emprise chantier et en périphérie immédiate</p> <p><i>Objectif : supprimer ou réduire les risques de mortalité pour les oiseaux, les amphibiens, les mammifères et les reptiles</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destruction en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>• Perturbation en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire</li> </ul>
<p>Réduction des emprises du chantier au strict nécessaire et mise en défens des zones périphériques à l'emprise travaux</p> <p><i>Objectif : préserver les habitats naturels et habitats d'espèces, notamment les plus sensibles</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dégradation par l'emprise chantier d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, effet direct, temporaire</li> <li>• Destruction par l'emprise chantier d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, effet direct, permanent</li> <li>• Dégradation de la fonctionnalité écologique, effet direct ou indirect, temporaire ou permanent</li> <li>• Destruction en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>• Perturbation en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire</li> </ul>
<p>Opérations spécifiques de défrichage, de déboisement et de broyage sur l'ensemble de l'emprise chantier et en périphérie immédiate</p> <p><i>Objectif : adapter les modes opératoires afin de limiter les impacts sur les oiseaux (nidification), les amphibiens (reproduction et hivernage), les mammifères (phase de repos) et reptiles (hivernage, reproduction)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destruction d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>• Perturbation d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire</li> </ul>
<p>Amélioration / restauration et gestion de sites de reproduction pour le Crapaud calamite (hors de l'emprise chantier/projet)</p> <p><i>Objectif : accueillir des individus présents dans l'emprise du chantier ; réduire l'impact lié à la destruction d'habitats de reproduction en permettant aux individus utilisant certains sites détruits de disposer d'habitats de substitution sur des secteurs proches ; réduire l'impact sur la fonctionnalité écologique des habitats et les risques de mortalité par collisions.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dégradation en phase chantier d'habitats d'espèces, effet direct, temporaire</li> <li>• Destruction en phase chantier d'habitats d'espèces, effet direct, permanent</li> <li>• Destruction en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>• Dégradation en phase chantier de la fonctionnalité écologique, effet indirect, temporaire</li> </ul>
<p>Mise en place de dispositifs de prévention et de maintien de la qualité de l'eau en phase chantier (périphérie de l'emprise chantier)</p> <p><i>Objectif : éviter autant que possible l'impact de pollutions en phase chantier et les atteintes sur les milieux aquatiques et humides</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pollutions diverses en phase chantier sur les habitats naturel, effet indirect, temporaire</li> <li>• Pollutions diverses en phase chantier sur les habitats d'espèces, effet indirect, temporaire</li> </ul>
<p>Remise en état / restauration pendant et après la phase chantier d'espaces de « nature ordinaire » favorables à l'accueil a minima d'espèces communes au sein du projet</p> <p><i>Objectif : limiter la perturbation des espèces animales ainsi que la dégradation de la fonctionnalité écologique du site pour les espèces communes, en particulier les oiseaux (passereaux), petits mammifères (Hérisson d'Europe, chauves-souris), reptiles (Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune). A terme, ces espaces doivent permettre à ces espèces d'accomplir tout ou partie de leur cycle biologique.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perturbation en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire</li> <li>• Dégradation en phase chantier de la fonctionnalité écologique des habitats pour les espèces animales, effet indirect, temporaire ou permanent</li> </ul>

<p>Contrôle des espèces végétales exotiques envahissantes au niveau des espaces de « nature ordinaire » (ponctuent l'ensemble du site)</p> <p><i>Objectif : ne pas permettre aux espèces végétales envahissantes d'étendre la surface qu'elles occupent</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation en phase chantier et phase d'exploitation de la fonctionnalité écologique des habitats pour les espèces animales, effet indirect, temporaire ou permanent</li> </ul>
<p>Réduction du risque de mortalité d'individus d'espèces animales par l'aménagement d'un ouvrage de transparence au nord du site</p> <p><i>Objectif : améliorer la connectivité des habitats situés de part et d'autre de l'accès à la future extension de la zone d'activité des Dagueys</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destruction en phase d'exploitation d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>Perturbation en phase d'exploitation d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire</li> </ul>
<p>Suivi de chantier par un écologue sur l'emprise chantier et en périphérie immédiate</p> <p><i>Objectif : contrôler la bonne mise en œuvre de l'ensemble des mesures de suppression, de réduction et de compensation</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation en phase chantier d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, effet direct, temporaire</li> <li>Destruction en phase chantier d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, effet direct, permanent</li> <li>Destruction en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, permanent</li> <li>Perturbation en phase chantier d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire</li> <li>Dégradation en phase chantier de la fonctionnalité écologique, effet indirect, temporaire</li> </ul>
<p>Réduction de la pollution lumineuse en périphérie de l'emprise chantier</p> <p><i>Objectif : réduire les effets potentiels néfastes sur la faune de la pollution lumineuse provoquée par l'éclairage nocturne : perturbations du rythme de vie, rupture de corridor écologique, etc.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perturbation en phase chantier et phase de fonctionnement d'individus d'espèces animales, effet direct, temporaire ou permanent</li> <li>Dégradation en phase chantier et phase d'exploitation de la fonctionnalité écologique des habitats pour les espèces animales, effet indirect, temporaire ou permanent</li> </ul>
<p>Gestion des eaux pluviales et des eaux usées en phase de fonctionnement</p> <p><i>Objectif : éviter et réduire les effets des pollutions induites par les eaux pluviales et eaux résiduaires urbaines sur les habitats naturels et habitats d'espèces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pollutions diverses sur les habitats naturels et les habitats d'espèces, effet indirect, temporaire</li> </ul>

### 3.1.5.2. Evaluation des impacts résiduels

Les impacts résiduels après proposition des mesures d'évitement et de réduction ont été étudiés. Ils visent les espèces protégées et les zones humides. Le tableau suivant dresse un bilan de ces impacts.

Synthèse des impacts résiduels nécessitant la définition de mesures compensatoires			
Groupe	Espèces / milieux	Nature de l'impact résiduel	Impact résiduel
Zone humide	Bois de frênes et d'aulnes	Destruction par l'emprise du projet d'une partie des bois de frênes et d'aulnes	Faible
	Prairie humide rudéralisée	Destruction par l'emprise du projet d'une partie de prairie humide rudéralisée	Faible
	Mosaïque de jonchaie haute, cariçaies, fourrés médio-européens et zones rudérales	Destruction par l'emprise du projet d'une partie de mosaïque de jonchaie haute, cariçaies, fourrés médio-européens et zones rudérales	Faible
	Autres habitats semi-naturels et	Destruction par l'emprise du projet d'une partie	Faible

	artificiels humides (bois caducifolié, fourrés médio-européens, ronciers, zones rudérales, voiries)	de mosaïque de zones humides rudéralisées	
Mammifère	Loutre d'Europe et Vison d'Europe	Destruction par l'emprise du projet d'habitats utilisables par la Loutre d'Europe voire le Vison d'Europe	Faible
Mammifère	Hérisson d'Europe et chauves-souris communes	Destruction par l'emprise du projet d'habitats utilisés par le Hérisson d'Europe Destruction d'habitats de chasse pour les chauves-souris communes	Faible
Oiseaux	Accenteur mouchet, Bouscarle de Cetti, Fauvette à tête noire, Hypolaïs polyglotte, Rossignol philomèle, Troglodyte mignon	Destruction par l'emprise du projet d'habitats utilisés et utilisables par le cortège des oiseaux nicheurs des milieux de fourrés.	Faible
	Chardonneret élégant, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Roitelet à triple bandeau, Rougegorge familial, Serin cini, Verdier d'Europe	Destruction par l'emprise du projet d'habitats utilisés et utilisables par le cortège des oiseaux nicheurs des parcs et bois clairs	Très faible
Amphibien	Grenouille agile	Destruction par l'emprise du projet d'habitats utilisés et utilisables par la Grenouille agile	Très faible
	Crapaud calamite	Destruction par l'emprise du projet d'habitats utilisés et utilisables par le Crapaud calamite et dégradation des fonctionnalités écologiques	Moyen
Reptile	Lézard des murailles, Lézard vert, Couleuvre verte et jaune et Couleuvre à collier	Destruction par l'emprise du projet d'habitats utilisés et utilisables par des espèces de reptiles communs.	Faible

Concernant les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire liées au **site Natura 2000**, les incidences ont été évaluées comme **non significatives** au regard des impacts résiduels du projet.

### 3.1.5.3. Mesures de compensation intégrées au projet

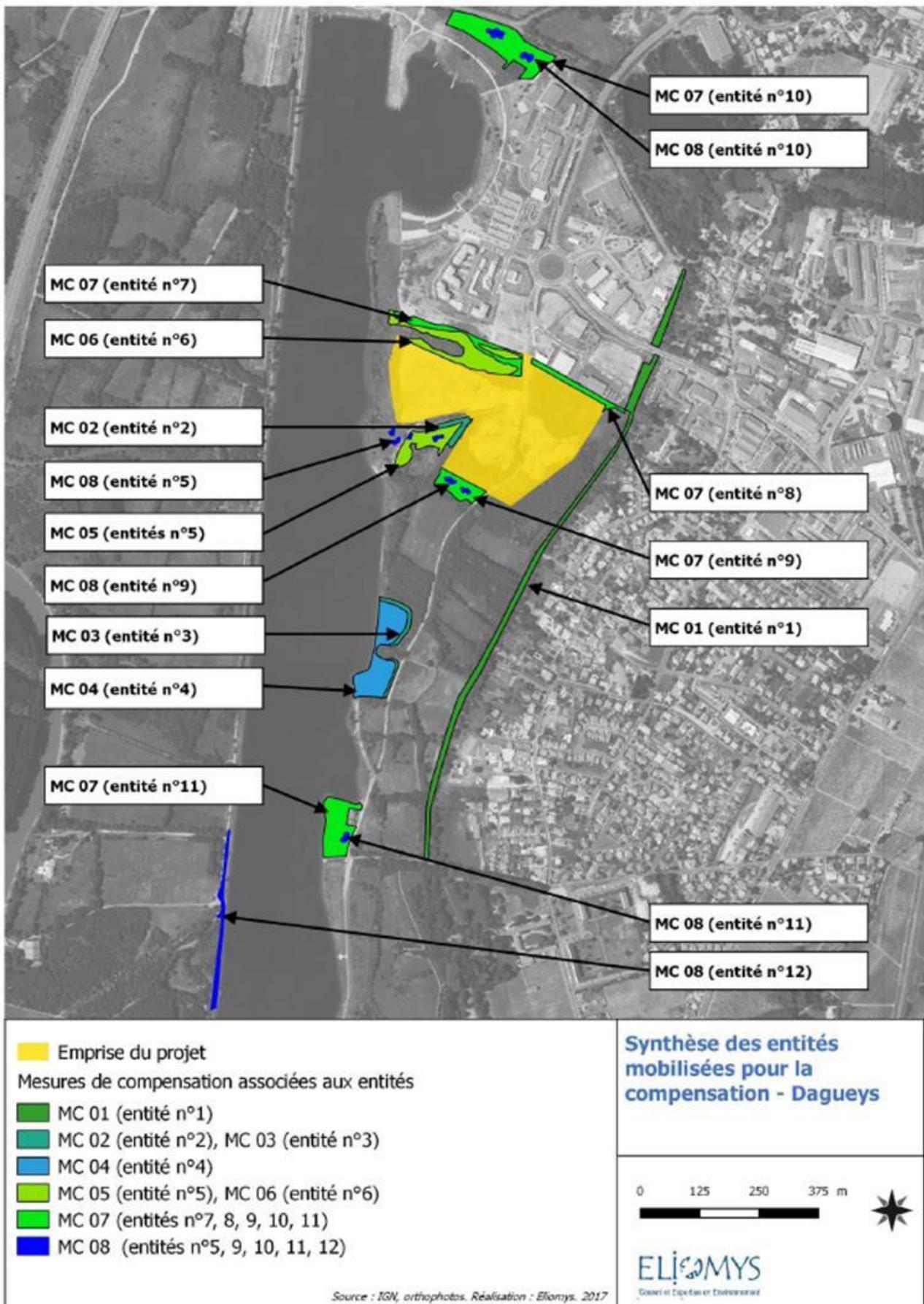
La stratégie de compensation repose sur un programme de 8 mesures de compensation (MC), dont la mise en œuvre opérationnelle, la planification et le suivi seront formalisés dans un plan de gestion d'une durée de 30 ans. La mise en œuvre de celui-ci sera assurée en régie par la CALI et la ville de Libourne, ainsi qu'une structure spécialisée dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'œuvre.

Le tableau suivant dresse une synthèse des besoins fonciers mis en évidence dans l'étude d'impact pour assurer la compensation du projet urbain. Il est associé à une cartographie indiquant les entités mobilisées pour la mise en œuvre des mesures compensatoires, ainsi qu'à un tableau récapitulatif des objectifs et cibles associés.

Bilan du foncier sécurisé pour la compensation avant la mise en œuvre opérationnelle			
Zone humide ou espèces protégées	Besoins en compensation (ha)	Foncier sécurisé associé (ha)	N° mesures compensatoires
Zone humide : Bois de frênes et d'aulnes	0.28	0.34	MC2 et MC3
Zone humide : Prairie humide rudéralisée	0.40	1.66	MC4 et MC5
Zone humide : Mosaïque de jonchaie haute, cariçaies, fourrés médio-européens et zones rudérales	0.08	1.66	MC4 et MC5
Autres habitats semi-naturels et artificiels humides (bois caducifolié, fourrés médio-européens, ronciers, zones rudérales, voiries)	0.12	2	MC2, MC3, MC4 et MC5
Mammifère : Loutre d'Europe et Vison d'Europe	2.91	4.43	MC1, MC2, MC3, MC4, MC5 et MC6

Mammifère : Hérisson d'Europe	3.1	7.43	MC1, MC2, MC3, MC4, MC5, MC6 et MC7
Mammifère : Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Sérotine commune, Noctule de Leisler, Murin de Daubenton	3.1	7.43	MC1, MC2, MC3, MC4, MC5, MC6 et MC7
Oiseaux : Accenteur mouchet, Bouscarle de Cetti, Fauvette à tête noire, Hypolais polyglotte, Rossignol philomèle, Troglodyte mignon	5.6	5.6	MC4, MC5, MC6 et MC7
Oiseaux : Chardonneret élégant, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Roitelet à triple bandeau, Rougegorge familier, Serin cini, Verdier d'Europe	0.34	1.84	MC1, MC2 et MC3,
Amphibien : Grenouille agile	0.34	1.84	MC1, MC2 et MC3
Amphibien : Crapaud calamite	3.5	5	MC5, MC6, MC7 et MC8
Reptile : Lézard des murailles, Lézard vert, Couleuvre verte et jaune et Couleuvre à collier	2.97	7.43	MC1, MC2, MC3, MC4, MC5, MC6 et MC7

La cartographie suivante précise l'emplacement des entités mobilisées pour la mise en œuvre des mesures compensatoires inhérentes au projet d'extension du parc d'activités.



Entités mobilisées pour la compensation sur le secteur de projet (source : étude d'impact « volet milieux naturels » - ELIOMYS – avril 2017)

Mesures de compensation		
Mesures de compensation et objectif(s)	Rappel des zones humides et/ou espèces cibles	Localisation de l'entité vis-à-vis du projet
<p>Restauration de boisements humides en rive droite du cours d'eau de la Barbanne (MC1)</p> <p><i>Objectif : Restaurer des boisements en contexte humide favorables à la reproduction, au repos, à l'alimentation et aux déplacements des espèces cibles</i></p>	<p>Loutre d'Europe (voire Vison d'Europe), Hérisson d'Europe, chauves-souris communes, passereaux communs du cortège des bois clairs et parcs, Grenouille agile, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Léopard vert</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: green;">■</span> Restauration de boisements humides en rive droite du cours d'eau de la Barbanne         </p> <p>Mesure de compensation 1 : berge de la Barbanne - Dagueys</p>
<p>Restauration de boisements humides sur la marge sud-ouest du projet (MC2)</p> <p><i>Objectifs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer une zone humide composée d'aulnaie-frênaie en bon état de conservation et fonctionnelle</li> <li>- Restaurer des boisements humides favorables à la reproduction, au repos, à l'alimentation et aux déplacements des espèces cibles</li> </ul>	<p>Zone humide (aulnaie-frênaie), Loutre d'Europe (voire Vison d'Europe), Hérisson d'Europe, chauves-souris communes, passereaux communs du cortège des bois clairs et parcs, Grenouille agile, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Léopard vert</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: green;">■</span> Restauration de boisements humides sur la marge sud-ouest du projet         </p> <p>Mesure de compensation 2 : marge sud-ouest du projet - Dagueys</p>
<p>Restauration de boisements humides sur la rive Est du lac des Dagueys (MC3)</p> <p><i>Objectifs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer une zone humide composée d'aulnaie-frênaie en bon état de conservation et fonctionnelle</li> <li>- Restaurer des boisements humides favorables à la reproduction, au repos, à l'alimentation et aux déplacements des espèces cibles</li> </ul>	<p>Zone humide (aulnaie-frênaie), Loutre d'Europe (voire Vison d'Europe), Hérisson d'Europe, chauves-souris communes, passereaux communs du cortège des bois clairs et parcs, Grenouille agile, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Léopard vert</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: green;">■</span> Restauration de boisements humides sur la rive Est du lac des Dagueys         </p> <p>Mesure de compensation 3 : rive Est du lac des Dagueys - Dagueys</p>

<p>Restauration de milieux humides ouverts et semi-ouverts sur la rive Est du lac des Dagueys (MC4)</p> <p><i>Objectifs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Restaurer une zone humide composée de prairies humides, mosaïque de jonchaie haute, cariçaies, fourrés médio-européens et zones rudérales en bon état de conservation et fonctionnelle</li> <li>– Restaurer des milieux ouverts et semi-ouverts favorables à la reproduction, au repos, à l'alimentation et aux déplacements des espèces cibles</li> </ul>	<p>Zone humide (composée de prairies humides, jonchaie haute, cariçaies, fourrés et zones rudérales), Loutre d'Europe (voire Vison d'Europe), Hérisson d'Europe, chauves-souris communes, passereaux communs du cortège des fourrés, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Lézard vert</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: blue;">■</span> Restauration de milieux humides ouverts et semi-ouverts sur la rive Est du lac des Dagueys         </p> <p>Mesure de compensation 4 : rive Est du lac des Dagueys - Dagueys</p>
<p>Restauration de milieux humides ouverts et semi-ouverts sur la marge sud-ouest du projet (MC5)</p> <p><i>Objectifs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Restaurer une zone humide composée de prairies humides, mosaïque de jonchaie haute, cariçaies, fourrés et friches en bon état de conservation et fonctionnelle</li> <li>– Restaurer des milieux ouverts et semi-ouverts favorables à la reproduction, au repos, à l'alimentation et aux déplacements des espèces cibles</li> </ul>	<p>Zone humide (composée de prairies humides, jonchaie haute, cariçaies, fourrés et zones rudérales), Loutre d'Europe (voire Vison d'Europe), Hérisson d'Europe, chauves-souris communes, passereaux communs du cortège des fourrés, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Lézard vert, Crapaud calamite</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: green;">■</span> Restauration de milieux humides ouverts et semi-ouverts sur la marge sud-ouest du projet         </p> <p>Mesure de compensation 5 : marge sud-ouest du projet - Dagueys</p>
<p>Restauration de milieux ouverts et semi-ouverts en contexte humide sur la marge nord-ouest du projet (MC6)</p> <p><i>Objectifs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Restaurer des milieux ouverts et semi-ouverts favorables à la reproduction, au repos, à l'alimentation et aux déplacements des espèces cibles</li> </ul>	<p>Loutre d'Europe (voire Vison d'Europe), Hérisson d'Europe, chauves-souris communes, passereaux communs du cortège des fourrés, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Lézard vert, Lézard des murailles, Crapaud calamite</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: green;">■</span> Restauration de milieux ouverts et semi-ouverts en contexte humide sur la marge nord-ouest du projet         </p> <p>Mesure de compensation 6 : marge nord-ouest du projet - Dagueys</p>

<p>Restauration de milieux ouverts et semi-ouverts au nord et sud du projet (MC7)</p> <p><i>Objectif :</i></p> <p>– <i>Restaurer des milieux ouverts et semi-ouverts favorables à la reproduction, au repos, à l'alimentation et aux déplacements des espèces cibles</i></p>	<p>Hérisson d'Europe, chauves-souris communes, passereaux communs du cortège des fourrés, Couleuvre verte et jaune, Couleuvre à collier, Lézard vert, Lézard des murailles, Crapaud calamite</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: green;">■</span> Restauration de milieux ouverts et semi-ouverts au nord et sud du projet </p> <p>Mesure de compensation 7 : nord et sud du projet - Dagueys</p>
<p>Restauration d'habitats pionniers au nord et au sud du projet (MC8)</p> <p><i>Objectif :</i></p> <p>– <i>Restaurer des milieux pionniers favorables à la reproduction du Crapaud calamite</i></p>	<p>Crapaud calamite</p>	 <p> <span style="color: yellow;">■</span> Emprise du projet  <span style="color: blue;">■</span> Restauration d'habitats pionniers au nord et au sud du projet </p> <p>Mesure de compensation 8 : nord et sud du projet - Dagueys</p>

Il convient de noter que pour la mise en œuvre des mesures compensatoires, toutes les parcelles concernées par celle-ci sont la propriété de la commune de Libourne : le foncier est donc sécurisé, facilitant ainsi l'application des mesures par la ville et la CALI (maîtres d'ouvrage).

#### 3.1.5.4. *Suivis des mesures*

Le suivi des mesures a pour objectif de s'assurer de la mise en œuvre et de l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Si le suivi révélait l'inefficacité partielle ou totale d'une ou plusieurs mesures, des mesures correctives seraient appliquées.

Dans le cadre de l'étude d'impact, un programme de suivi a été conçu afin :

- d'étudier l'évolution des habitats et des populations d'espèces animales concernées par le projet ;
- de mesurer l'efficacité des mesures engagées ;
- de proposer si besoin des mesures correctives.

Les résultats des différents suivis seront présentés annuellement à la CALI et à l'Autorité Environnementale.

La durée des suivis s'établira durant la durée des travaux (soit environ 2 ans) puis durant 30 ans sur les secteurs de compensation.

#### 3.1.5.5. Conclusion

Afin de supprimer et de réduire une partie des effets du projet sur les habitats naturels et les espèces identifiés dans le cadre de l'état initial, la CALI et l'équipe projet ont intégré très en amont, le processus d'évitement et de réduction du principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser), à savoir dès la phase de définition et de comparaison des variantes du projet. Intégrer la démarche ERC le plus en amont possible dans le cadre du projet d'aménagement a permis de favoriser son intégration dans son environnement et la prise en compte des enjeux écologiques identifiés « in situ ».

Ainsi, **7 mesures d'évitement et 11 mesures de réduction**, proportionnées aux enjeux écologiques identifiés au sein de l'aire d'étude, constituent le programme de mesures appliquées ou qui seront appliquées par la CALI. Toutefois, malgré la mise en œuvre de ces mesures, des impacts résiduels persistent : c'est pourquoi **8 mesures compensatoires** ont été conçues, permettant un projet urbain minimisant davantage l'impact sur le patrimoine écologique local.

Enfin, concernant l'incidence du projet d'extension de la zone d'activité des Dagueys sur le site **Natura 2000** FR7200661 « Vallée de l'Isle à Périgueux à la confluence avec la Dordogne », elle est évaluée comme **non significative** et ne saurait remettre en cause les objectifs de conservation associés au site Natura 2000.

## 3.2. Analyse paysagère

### 3.2.1. Un site à l'interface entre deux entités paysagères



#### 3.2.1.1. De l'Isle à la Barbanne

Cette entité, située au nord-ouest de la commune, correspond à un paysage agricole et naturel, entre l'Isle et la Barbanne, caractérisé par l'omniprésence de l'eau.

Le paysage est composé de prairies bocagères et de zones humides naturelles entremêlées, ainsi que d'un lac artificiel (40 ha), qui a profondément bouleversé le paysage bocager antérieur et qui est aménagé en un vaste espace public dans sa partie nord.

Les milieux agricoles et naturels humides, porteurs d'une forte biodiversité, sont dépendants de l'activité agricole. L'évolution de cette dernière constitue donc un point d'attention particulier.

Le développement des usages de loisir, dans ces espaces, garantit également un certain niveau de gestion et permet de valoriser le bocage. Ils constituent donc un atout mais doivent être contrôlés, de façon à ne pas dénaturer le paysage et de ne pas porter atteinte au fonctionnement des milieux (accessibilité, canalisation).

Un autre point sensible correspond à la qualité de la ripisylve de l'Isle et de la Barbanne, actuellement discontinu. De la même façon, se pose la question de la gestion des berges du lac des Dagueys, un lac artificiel dans un environnement naturel.

Enfin, la qualité de l'interface entre le bocage et la ville est une question majeure. La nature de leur lien et de leur limite doit faire partie de la réflexion urbaine.



*Prairies humides du bocage des Dagueys*

### 3.2.1.2. *Les quartiers du nord*

Cette entité correspond à un paysage urbain mixte, relativement isolée du centre-ville. Le paysage se compose d'une juxtaposition d'opérations urbaines à vocations résidentielle, économique et de loisir.

Chacune d'elles s'organise principalement en fonction de grands axes routiers (RD910, RD258, avenue de la Roudet).

Malgré une volonté de créer une mixité urbaine et d'animer le quartier (équipements scolaires, sportifs, plaine de loisirs des Dagueys, hôtels), les îlots aux fonctions différentes restent mal reliés entre eux, avec notamment une absence de structure paysagère commune et une discontinuité des cheminements doux.

La partie nord du lac, aménagée en 2005, participe à l'attractivité du secteur en concentrant un large éventail d'activités de loisirs : baignade, aviron, promenade et sports divers. Cependant, les qualités architecturales et urbaines médiocres de la zone d'activités contribuent à disqualifier le paysage des quartiers nord et de l'entrée de ville. La cohérence paysagère et urbaine constitue un point d'attention particulier. Elle concerne la qualité des interfaces inter-quartiers et les éléments identitaires propres à chaque quartier (architecture, réseau végétal, morphologie urbaine).

Les franges urbaines, au contact des espaces naturels (rivière de la Barbanne) et agricoles (vignoble de Pomerol), doivent aussi être questionnées. Une réflexion doit être menée sur l'interface entre ces différents paysages, en termes d'accès, de covisibilités et de vocabulaire paysager commun.

Enfin, la qualité architecturale de la zone d'activité et son évolution sont des points à considérer avec attention. De plus, la zone est en covisibilité avec le vignoble prestigieux du Châteaux de Sales.



*Plage aménagée au nord du lac des Dagueys*



Zone d'activités des Dagueys

### 3.2.2. L'insertion du site dans son quartier

De fait, la zone d'activité joue un rôle d'interface entre ces espaces naturels commandés par le réseau hydrographique et le plateau exondé, côté ouest, où se développent les espaces urbanisés de la CALI, en suivant l'axe de la RD910 et de la voie ferrée.

Physiquement, le site d'étude est encadré de plans d'eau, qui, outre leurs qualités paysagères certaines, se verront investies d'usages récréatifs, tels que le projet de Centre Aquatique sur les rives du Lac des Dagueys.



La plage des Dagueys, la construction d'un paysage balnéaire lacustre



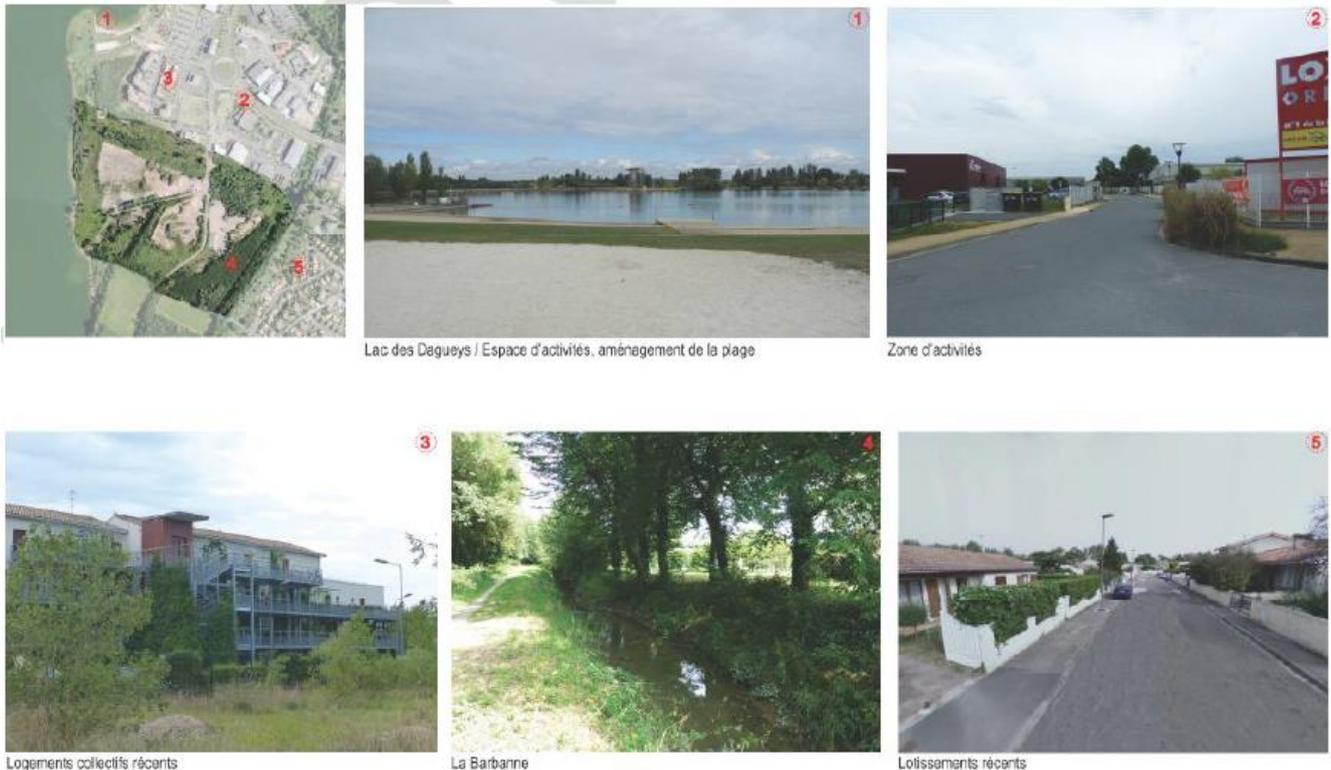
3 Aviron: installation de pointe, le bassin est reconnu comme l'un des tous meilleurs bassins français et européens par les cadres techniques internationaux. Depuis avril 2012, il est en conformité avec la réglementation pour l'organisation de compétitions internationales.



Lac des Dagueys – NECHTAN/OOK – 2017

Précisément, l'assiette de projet est aujourd'hui occupée de dépôts de gravats de diverses granulométries, jusqu'à des empilements monumentaux de troncs et de souches qui confinent à l'installation artistique.

Ces images de chantier en cours sont atténuées par la permanence d'un environnement extrêmement boisé ceignant le périmètre de la zone de projet, l'existence de grands alignements boisés aux ramures imposantes, et le développement patient d'un voile végétal sur les tas de remblais les plus anciens, lequel fond peu à peu ces éminences instables dans le paysage, leur conférant le statut insolite de belvédère sur le grand plan d'eau et au-delà, la plaine bocagère inondable.



*Espaces à proximité directe – NECHTAN/OOK – 2017*

Ces porosités demandent à être renforcées pour souligner les échanges à susciter entre ville et marais, zone d'activités, centre urbain et étendues naturelles.

Par ailleurs, ce territoire présente une des concentrations d'espaces naturels et agricoles les plus remarquables de la CALI. Il existe de fait une continuité nécessaire au nord de l'agglomération libournaise, reliant la zone humide de la vallée de la Dordogne, à l'ouest, aux croupes viticoles de Pomerol, à l'est.

Certains espaces sont recensés au titre des plus récents inventaires naturels patrimoniaux :

- Intégration de ce territoire dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine approuvé le 19 octobre 2015,
- Présence d'un zonage de protection de l'environnement : zonage Natura 2000.

En résumé, d'un point de vue environnemental et paysager, la situation d'interface du parc d'activités économiques La Ballastière-Les Dagueys apparaît stratégique:

- Dès aujourd'hui, parce que l'activité n'a pas totalement gommé tous rapports avec son territoire d'accueil,

- Demain, plus encore, parce que de nouvelles activités y verront le jour, et que de nouveaux usages récréatifs viendront en enrichir ses usages, ce qui nous permettra de questionner également la nature des activités agricoles environnantes.

Cette situation peut et doit constituer un atout majeur à l'heure d'envisager l'extension de ces zones d'activités. A travers ce projet, ce qui est en question, c'est la possibilité de redessiner les contours du lien ville-campagne de ces vallées ; c'est l'accompagnement de la transformation d'un système, industriel d'un côté, agricole de l'autre, pour les attacher toujours un peu plus à la ville qui les prend en écharpe, pour les voir être capable d'accepter, voire d'initier, des activités diverses où le public et les usagers citoyens pourront se retrouver.

Il s'agit donc dans le projet Dagueys de faire émerger au sein de ces espaces monofonctionnels une nouvelle urbanité, composite, agrégée et plus complexe, fondée sur l'interactions d'activités économiques performantes avec des objectifs écologiques et urbains clairs et partagés.

### 3.2.3. Historique du développement du secteur de la Ballastière et des Dagueys

Période	Historique
<b>XVIIe siècle</b>	Création d'un réseau hydraulique pour contrôler les eaux pluviales et les crues de l'Isle
<b>Fin XIXe siècle</b>	Transformation des plaines alluviales de l'Isle en plateau viticole, et construction de résidences secondaires
<b>Début XXe siècle</b>	Abandon de la viticulture sur les plaines alluviales de l'Isle
<b>1970</b>	Début d'acquisition de terrain par la municipalité durant le mandat de Mr Robert Boulin
<b>1989</b>	Début du creusement du lac (environ 1/3 de la surface actuelle)
<b>1995</b>	Etude d'impact du remblaiement d'une zone d'activité de 35 ha
<b>1997</b>	Autorisation de remblaiement de 35 ha de zones humides suivant l'arrêté préfectoral notifié le 2 octobre 1997 (réalisés de 1997 à 1999)  Naissance du chantier d'insertion pour la remise en état de cette zone naturelle d'expansion de crue
<b>1998</b>	Plan de gestion B K M et mesures compensatoires pour la remise en état, l'entretien, le suivi des 70 ha de la ZNIEFF de type 1 et 2  Création du service « espaces naturels » au sein du Pôle Environnement avec l'embauche de 5 contrats dits « emplois jeunes »
<b>2000</b>	Travaux de creusement de la partie sud du Lac des Dagueys pour la mise en œuvre par ASF, des granulats extraits permettant la surélévation de l'autoroute A89, à proximité du lac.  Obligation de mise en œuvre des mesures compensatoires
<b>2002</b>	Mise en place des animations « nature » accueillant 1500 écoliers du Libournais par an
<b>2004</b>	Etude de faisabilité d'une plage publique

<b>2005</b>	Réalisation de la plage avec un parvis d'accès, un parking avec récupération des eaux de ruissèlement, des aires de jeux, un poste de secours, des douches et sanitaires publics
<b>2006</b>	Ouverture de la plage en juin 2006, accueillant plus de 20 000 personnes en 2 mois et demi
<b>2009</b>	Etude de faisabilité d'une ferme animalière
<b>2010</b>	Etude de faisabilité d'un pôle nautique Réalisation de la ferme animalière en partenariat avec le Conservatoire des Races d'Aquitaine comprenant un hangar, des poulaillers et l'aménagement de parcelles sur 3,8 ha
<b>2011</b>	Ouverture de la ferme en mars 2011 avec 13 espèces animales d'Aquitaine, 11 000 visiteurs la 1ère année Réalisation d'un pôle nautique comprenant : un hangar de stockage pour les bateaux, une salle de musculation, des vestiaires et sanitaires, des salles de réunion, ainsi qu'une tour d'arrivée avec une salle panoramique pour les contrôles et les animations lors des compétitions
<b>2012</b>	Inauguration du pôle nautique en septembre 2012, de dimension internationale

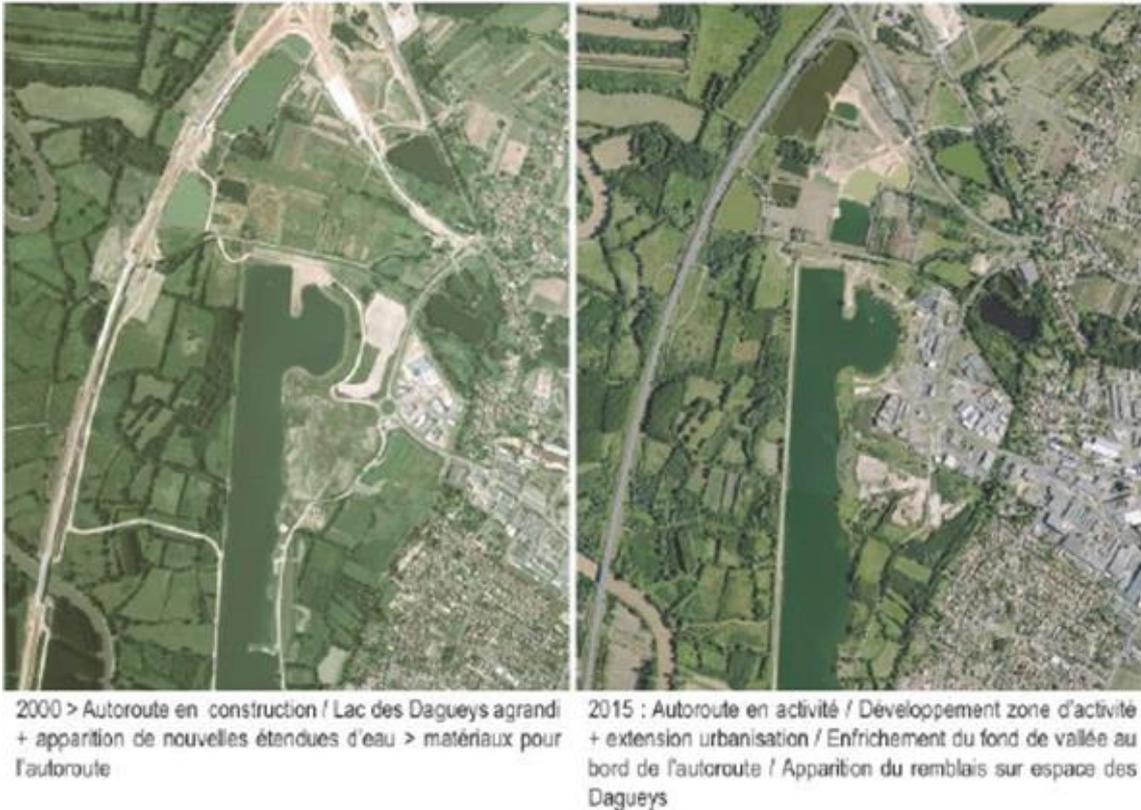
Lac des Pradasses déjà présent



1972 > Avant creusement du lac des Dagueys / bocage dans plaine alluviale - fond de vallée



1994 > Début creusement lac + avant construction autoroute / apparition de lac > début de la construction de l'autoroute / gravières



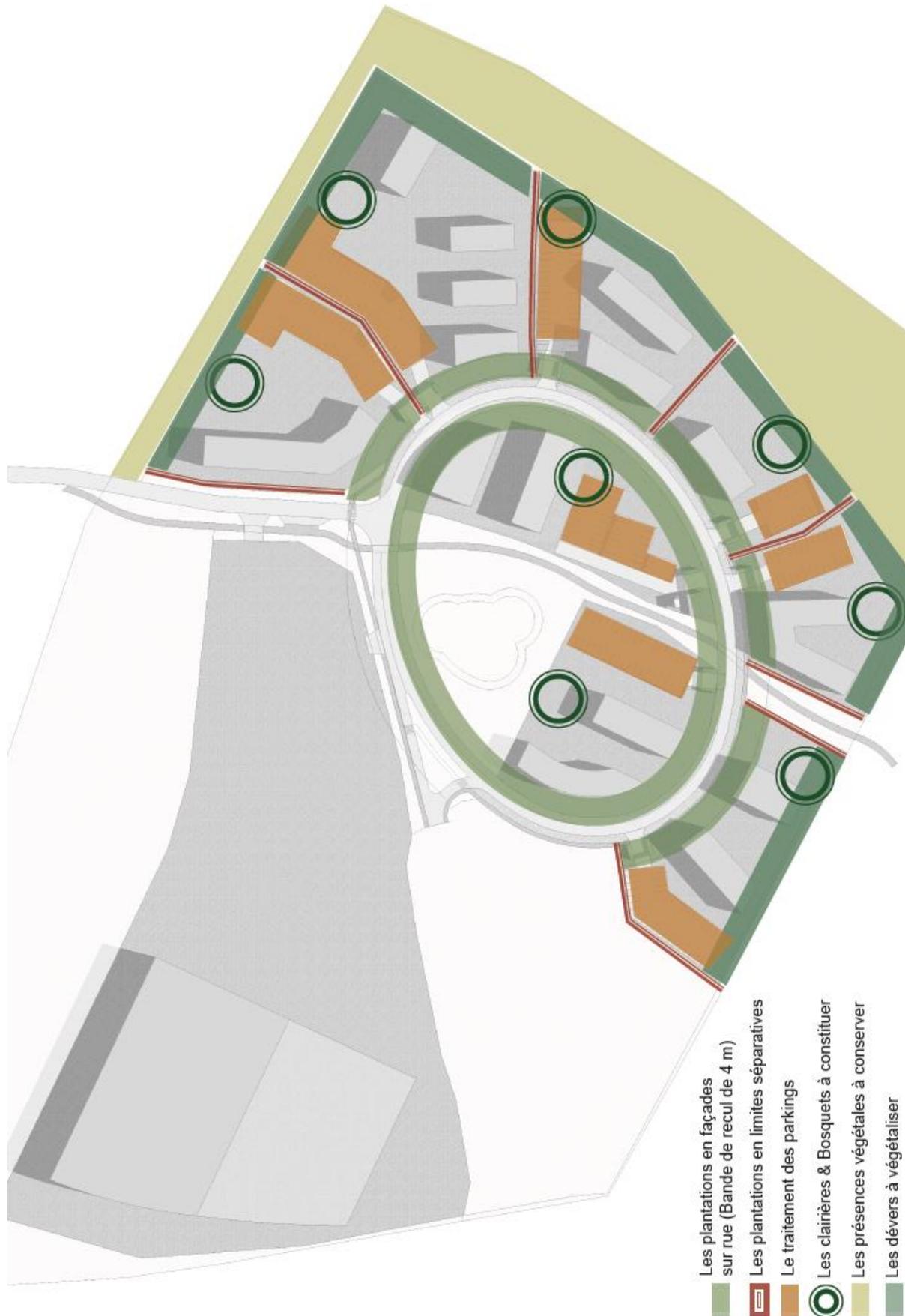
*Evolution du site – NECHTAN/OOK – 2017*

### 3.2.4. Etat des lieux prescriptions paysagères

Le projet d'extension des Dagueys a fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères (NECHTAN/OOK – 2017). De façon synthétique, l'aménagement paysager proposé comporte :

- Des bandes paysagées en limite de l'espace public
- Des plantations de type « forestières » similaires aux masses boisées créées dans les emprises publiques
- Des plantations en façades de lots
- La végétalisation du bassin de rétention
- Des écrans végétaux en limite d'ilots
- Une densité de plantation pour les parkings
- Un traitement en pente douce des talus en fonds de parcelles.

## Dispositions générales



Cahier des prescriptions architecturales et paysagères – NEHTAN/OOK – 2017

Plantations sur les lots



Voirie Emprise Publique  
Voie elliptique 4m + 2 noues  
voie à sens unique

Limite de l'îlot

Bassin de rétention devant  
chaque bâtiment construit

Bande de recul de 6m de  
large entre la construction  
et l'emprise publique

Places de stationnements  
en dalles engazonnées

Plantation de trois places  
de stationnement pour dix  
places

Certaine épaisseur dans la  
limite d'îlot : une clôture,  
des grimpances, une noue  
de chaque côté différentes  
strates végétales

Plantation d'un bosquet,  
une plantation progressive  
jusqu'à rejoindre en fond de  
parcelle la végétation dense  
présente

### 3.3. Analyse écologique

---

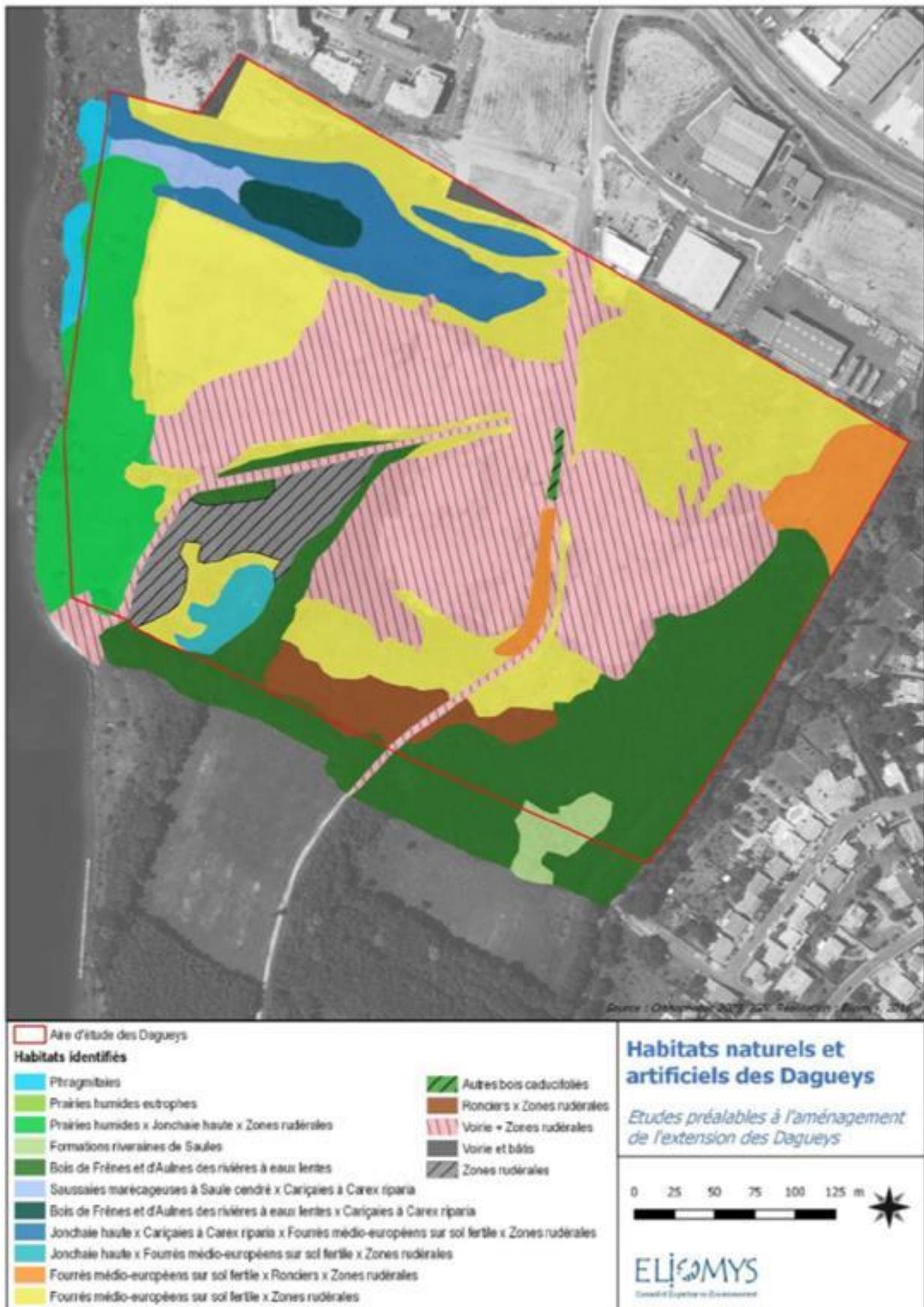
#### 3.3.1. Périmètre du projet de travaux

Le site initial du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys, sur lequel a été réalisé l'étude d'impact, est concerné sur la majorité de sa surface par des activités de dépôts matériaux divers (sable, gravier, déchets de chantier et déchets verts). Une grande partie de l'aire d'étude a été remblayée à la fin des années 90, d'où un fort remaniement des sols qui influence la végétation.

Ces secteurs très anthropisés, fortement impactés par les remaniements des sols successifs et l'intense activité de stockage de matériaux, laissent peu de place à la végétation. Celle-ci se retrouve inexistante ou fortement dégradée sur de grandes surfaces.

Parmi ces milieux mis à nu s'inscrivent des pistes servant au passage des véhicules de transport de matériaux, mais également des riverains souhaitant accéder aux rives du lac et au réseau de sentiers plus au sud.

Toujours dans ce contexte perturbé, dans les parties les plus basses topographiquement, se maintient une végétation humide car plus près de la nappe phréatique. C'est le cas pour les berges et boisements de l'ouest et de l'est à proximité de la Barbanne. Plus au centre de l'aire d'étude, sur les parties les plus hautes et les plus mésophiles (conditions plus sèches), des fourrés et des friches prairiales rudérales se développent largement.



Typologie des habitats sur le secteur de projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys (source : étude d'impact « volet milieux naturels » - ELIOMYS – avril 2017)

Les planches photographiques ci-dessous caractérisent les milieux artificialisés présents et correspondants aux milieux « fourrés mésophiles rudéraux » et « zones rudérales » sur la carte précédente. Ils sont dominants sur le site des Dagueys.



Dépôts de matériaux (Eliomys, 2015)



Entrée du site avec accès, Apex 2015.



Succession de fourrés arbustifs, ronciers et friches qui couvrent une grande surface du site, Apex 2015.

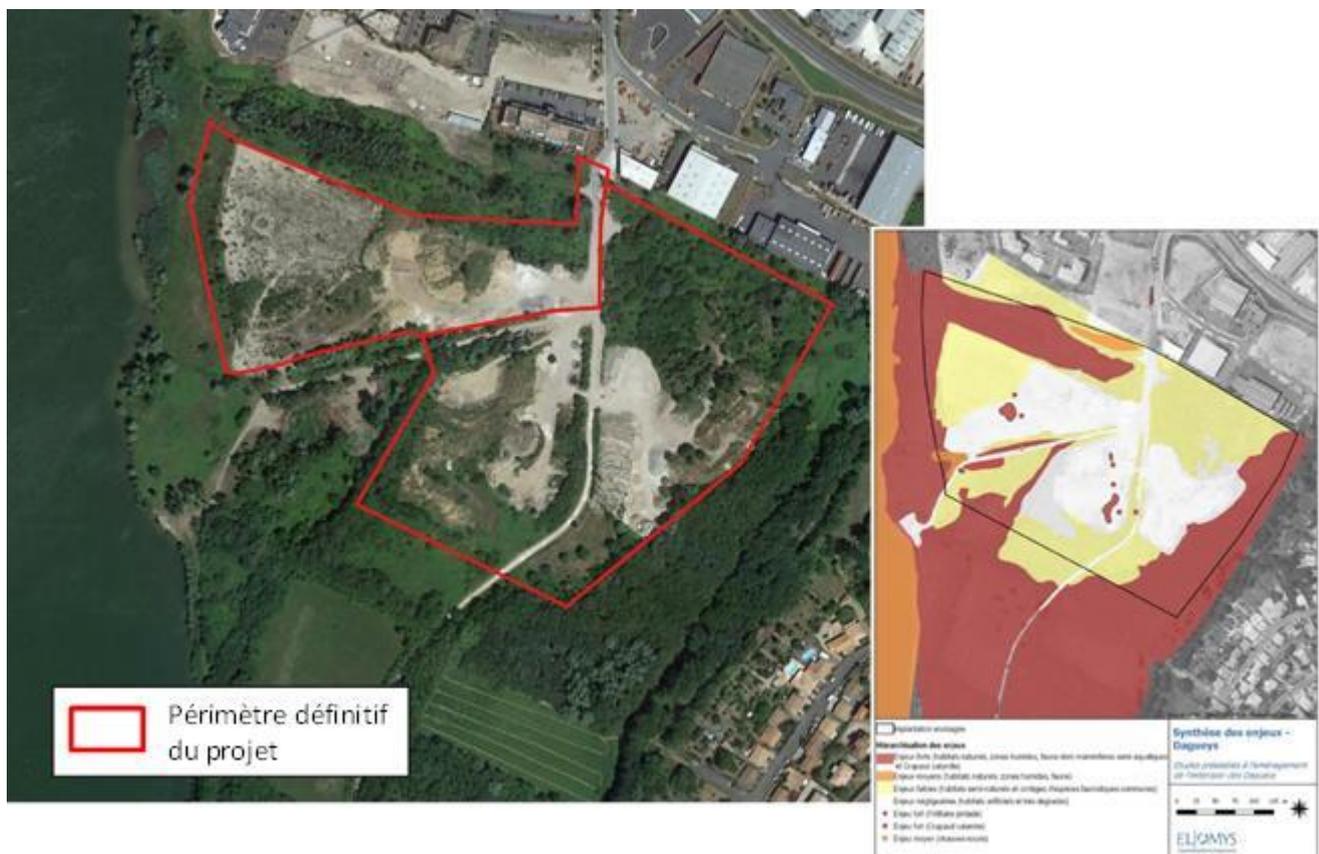


Fourrés dominant, Eliomys 2016

*Planches photographiques des principaux habitats naturels et artificiels caractérisant le site d'extension de la ZA des Dagueys (source : étude d'impact « volet milieux naturels » - ELIOMYS – avril 2017)*

L'étude d'impacts a été réalisée dans la recherche du moindre impact environnemental, ce qui a permis de réduire l'emprise du projet d'extension de la zone d'activités, en excluant notamment certains habitats naturels au regard de leur fort intérêt écologique.

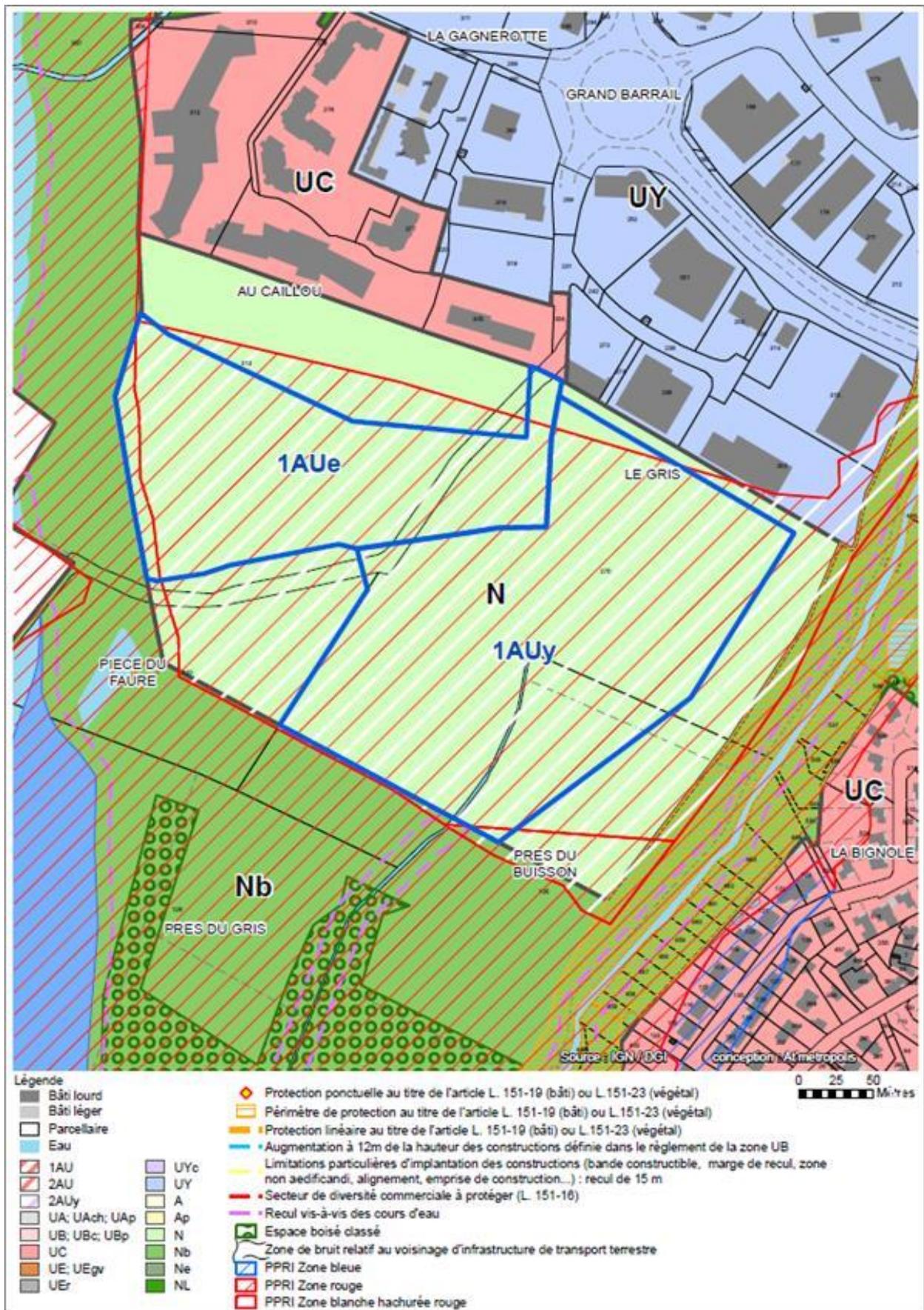
Le périmètre modifié sur lequel seront organisés les travaux a été traduit spatialement. L'extrait cartographique suivant, sur fond Google Satellite (2017), précise cette nouvelle emprise.



Site (après réalisation de l'étude d'impact et intégration des mesures d'évitement) ayant vocation à accueillir le projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys, à Libourne.

Comme on peut le voir sur cet extrait cartographique, le périmètre définitif du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys concerne des milieux fortement dégradés, qui correspondent essentiellement à des zones rudérales et des fourrés mésophiles rudéraux (Cf. carte précédente sur les milieux naturels et artificiels). Force est de constater qu'une large partie des sites identifiés comme « à enjeu écologique fort » dans l'étude d'impact ont été évités par le projet. Pour autant, quelques habitats sectorisés restent impactés et appellent à la mise en œuvre de mesures compensatoires au-delà du secteur de projet à proprement parler.

Ce nouveau périmètre de projet, qui scelle définitivement l'emprise des travaux nécessaires à l'extension de la zone d'activités, a pour corollaire une modification du zonage de l'actuel PLU approuvé le 15 décembre 2016. Aujourd'hui, ce site est doté d'un zonage en zone « naturelle » dans le document d'urbanisme opposable.



Apposition de l'emprise de la zone de travaux (contour bleu) sur l'extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme de Libourne en vigueur (source : METROPOLIS)

### **3.3.2. Conclusion**

#### *3.3.2.1. Conclusion concernant le périmètre du projet*

La mise en œuvre du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys nécessite la modification du zonage de l'actuel PLU approuvé en 2016.

#### *3.3.2.2. Conclusion portant sur le périmètre extérieur au projet*

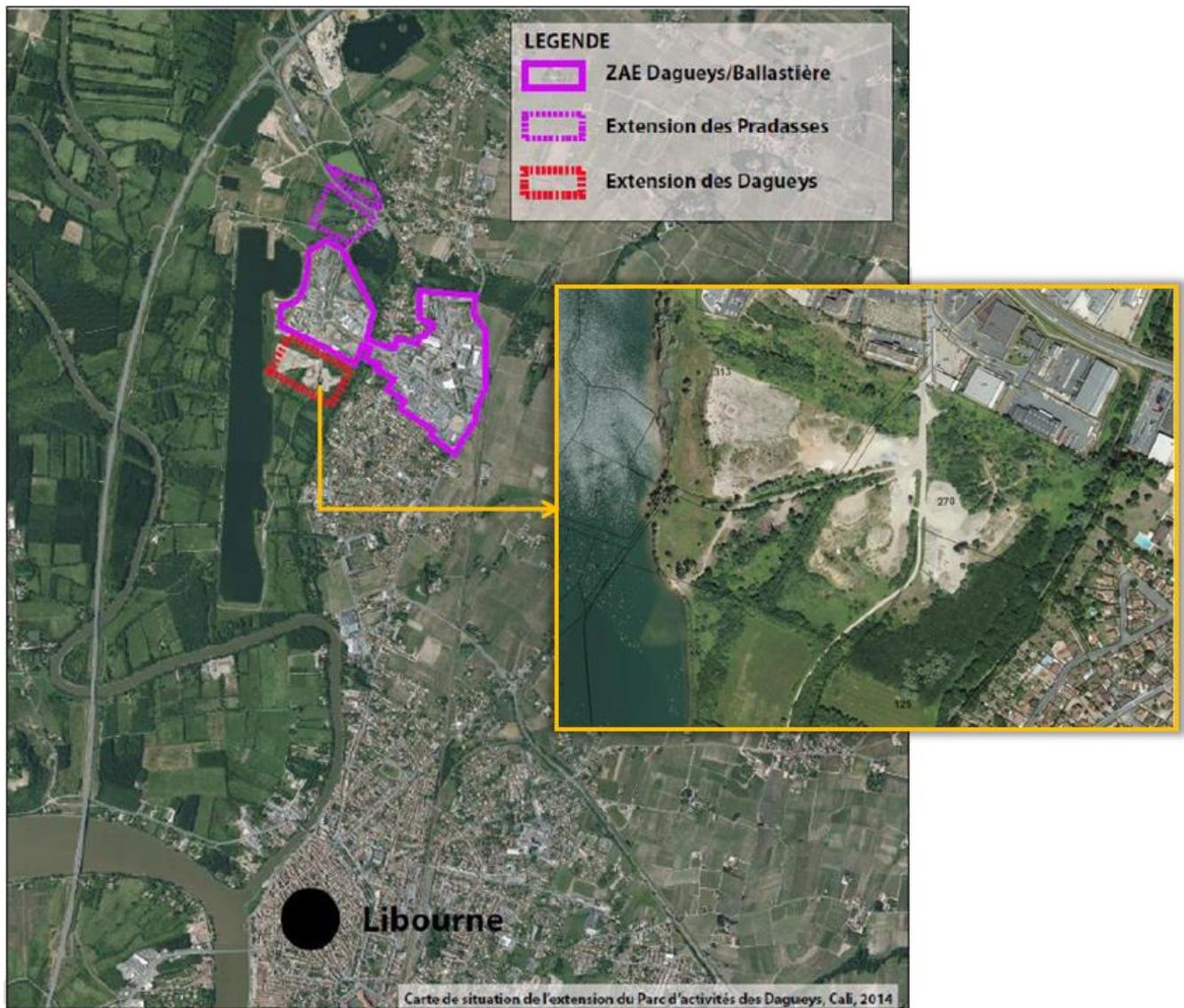
La mise en œuvre du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys nécessite la modification du zonage de l'actuel PLU approuvé en 2016.

#### *3.3.2.3. Zones Natura 2000*

Le site voué à être ouvert à l'urbanisation pour permettre l'extension de la zone d'activités des Dagueys n'interpelle aucun habitat naturel d'intérêt communautaire identifié au FSD ou au DOCOB du site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». Par ailleurs, l'étude d'impact, qui inclut une évaluation des incidences Natura 2000, a démontré l'absence d'incidences significatives sur les espèces d'intérêt communautaire répertoriées sur le site Natura 2000.

La mise en œuvre du projet d'extension de la zone d'activités ne saurait donc remettre en cause les objectifs de conservation associés au site Natura 2000 « Vallée de l'Isle à Périgueux à la confluence avec la Dordogne », tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation.

## 4. PLAN DE SITUATION



## 5. PLAN GENERAL DU SITE



## 6. APPRECIATION SOMMAIRE DU PHASAGE DU CHANTIER

Les travaux relatifs au projet dans sa globalité (Parc d'Activités Economiques + Centre Aquatique) sont programmés en 3 phases :

- Phase 1 (juin 2018 à octobre 2018 = 5 mois) : Arrêt de l'activité de stockage de matériaux FAYAT et terrassements pour rendus des terrains aux cotes projets :
  - Débroussaillage et déboisement
  - Dépollution suivant plan de gestion des terres excavées
  - Régalage des remblais par FAYAT, dès obtention de l'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau pour le remblaiement des zones inondables
- Phase 2 (novembre 2018 à mars 2019 = 5 mois) : Viabilisation de l'ensemble du Parc d'Activités Economiques
- Phase 3 (avril 2018 à décembre 2019 = 21 mois dont 2 mois de préparation) : Réalisation du Centre Aquatique.

# **MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE LIBOURNE**

Les dispositions du PLU approuvé de la ville de Libourne ne permettent pas, en l'état, la réalisation du projet de l'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et de la création du Centre Aquatique. Elles doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet qui fait l'objet de la présente procédure de déclaration de projet.

Le PLU approuvé de la ville de Libourne s'applique à la totalité de son territoire.

La commune de Libourne fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016.

## **1. PRESENTATION DU PROJET MIS A L'ENQUETE**

### **1.1. Contexte et objectifs du projet**

Le présent dossier concerne le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques La Ballastière-Les Dagueys et la création du Centre Aquatique sur la commune de Libourne en Gironde.

Ce projet comporte plusieurs objectifs :

- La construction du centre aquatique et des bâtiments d'activités,
- L'extension de la zone d'activités économiques La Ballastière-Les Dagueys,
- L'organisation de l'espace public, du schéma de voirie et des nouveaux accès notamment déplacements doux.

Il s'inscrit parfaitement dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en décembre 2016 :

*« Inscrire le développement de Libourne dans un bassin de vie plus large en permettant la poursuite du développement des activités économiques, génératrices d'emplois pour les libournais et les non-libournais.*

*L'ensemble des communes de l'agglomération, mais aussi les structures intercommunales limitrophes, bénéficient du fonctionnement urbain de Libourne. Le projet de développement concilie proximité et enjeux « de métropolisation » ; l'offre communale profite de fait à l'ensemble des habitants du bassin de vie.*

*Pour l'emploi, il s'agit de se donner les moyens de créer plus de 700 emplois supplémentaires sur les dix années à venir par, entre autre un réinvestissement des friches, une optimisation des sites économiques existants et une croissance limitée (...) en créant une offre foncière nouvelle, en sites dédiés déjà investis et desservis par de grands axes, et identifiés pour pouvoir compléter l'offre de santé et de loisirs :*

- *Conforter la zone d'activités et de loisirs existante des Dagueys par un projet d'aménagement sous réserve d'études environnementales favorables »*

L'ensemble du périmètre associé au projet d'extension du Parc d'Activités a été classé en zone naturelle N dans le PLU en vigueur telle qu'expliqué dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

La zone N du projet est délimitée :

- Au nord par les zones urbaines
  - o UC : tissus à dominante de grands ensembles collectifs et tissus mixtes,
  - o UY : zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.
- Au sud, à l'est et à l'ouest par des secteurs Nb qui correspondent aux périmètres de cœurs de biodiversité et aux continuités écologiques.

Rappelons que parmi les objectifs d'aménagement du PLU exprimés dans le rapport de présentation, la zone N est ainsi caractérisée : « *Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.* »

La réalisation du projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques La Ballastière-Les Dagueys et la création du Centre Aquatique n'est pas compatible avec les objectifs de la zone N.

Toutefois, suite aux conclusions de l'étude d'impact du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys et du projet de pôle aquatique sous réserve de validation par les services de l'autorité environnementale, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de projet est possible par la mise en compatibilité du PLU par le biais d'une déclaration de projet.

## 1.2. Caractéristiques générales du projet

---

Les programmes bâtis seront de deux ordres :

- o Un espace d'équipement pour un bâtiment à usage récréatif et sportif, le centre aquatique, qui fera face au lac sur un terrain de 3 hectares,
- o Un espace à vocation économique pour des bâtiments d'activité, qui seront implantés sur les lots d'une surface d'environ 5000 m<sup>2</sup>. La composition de l'opération doit faire en sorte que ces deux programmes cohabitent harmonieusement et en sécurité.

Le programme des espaces publics consiste à desservir les futures constructions : les voies seront adaptées aux trafics reçus. Pour le centre aquatique, les utilisateurs viendront à pied, en deux roues, en voiture et en cars. La fréquentation importante nécessite la prise en compte de tous les modes de déplacements, en privilégiant les déplacements piétons, vélos et en transport en commun.

Pour les bâtiments d'activités, les personnes travaillant sur site se déplaceront majoritairement en voiture, les dessertes de livraisons se feront en camions poids lourds. Mais la localisation de la zone d'activités favorise aussi les opportunités de déplacements en transports en commun car la zone de La Ballastière-les Dagueys est desservie par deux lignes de transports en commun CALIBUS (Lignes 2 et 5), de plus la communauté d'agglomération ayant prévu de renforcer la desserte du site en bus de ville depuis le centre de Libourne.

La réflexion urbaine sur la composition paysagère et l'aménagement s'est nourrie du contexte urbain et des impératifs de programme. Elle s'est construite par étapes, pour tenir compte des enjeux environnementaux, qui se sont précisés avec les résultats des enquêtes et inventaires.

Sur un site de taille modeste d'environ 8 ha de surfaces constructibles, situé au bout de la rue de Logrono en zone d'activités, il était nécessaire de proposer un mode de desserte qui évite le sentiment d'impasse.

La solution de la desserte elliptique permet de répondre à cet objectif : le circuit en sens unique permet de découvrir le quartier dans son ensemble par un mouvement tournant, il offre des possibilités de découverte et d'échappées par des cheminements piétons vers le lac, à l'ouest, vers les espaces naturels au sud. Cette voie circulaire est inscrite dans un cadre paysagé, encadré de noues plantées et de cheminements piétons.

Le noyau de l'ellipse est occupé par deux lots, et pour le tiers restant par un jardin et des bassins plantés dont la fonction est de recueillir et de retenir les eaux pluviales de voirie, mais qui offre aussi la possibilité d'un espace de rencontre arboré agréable.

Pour élargir la perception paysagère du site à partir de la voie en ellipse, le projet d'aménagement de la zone d'activités établit une obligation de végétaliser les huit premiers mètres en façade des lots. Ainsi, chaque lot est visible, accessible et participe à l'image végétale du centre du quartier.

Les trames arborées préexistantes à l'aménagement doivent être protégées. Situées en contrebas des lots, les ripisylves de la Bardanne forment la limite des lots et les isolent des quartiers d'habitation situés de l'autre côté du cours d'eau. De part et d'autre du chemin qui mène au lac, deux rangées d'arbres accompagnent le promeneur. Les talus raccordent le niveau de la plateforme (+6,60m, côte au-dessus de la côte d'inondation) au sol des zones naturelles préservées à l'altimétrie variable. De pente douce, ils doivent être plantés par les propriétaires des lots, selon les préconisations paysagères du cahier des charges de cession des terrains défini par le maître d'ouvrage (La CALI).

Pour cette opération de taille modeste – 9 lots de surface comprise entre 3000 et 30000 m<sup>2</sup>- il est nécessaire de maîtriser la cohérence des constructions et du traitement de leurs abords. Les préconisations architecturales concernent l'implantation des bâtiments, leur volumétrie, les matériaux de façade et de toiture.

Le souhait est de marquer un alignement des façades en retrait de 4 à 6 mètres de l'alignement sur rue. A partir des accès, les stationnements s'organiseront en profondeur, de façon à minimiser leur perception depuis l'espace public. La proportion des emprises au sol construites ne devrait pas dépasser 60% des surfaces totales de parcelles, ce qui permettra, de consacrer 20% de la surface des parcelles à des plantations et des solutions compensatoires individuelles. Celles-ci doivent prendre la forme de noues légères, qui trouveront leur place en partie dans la bande végétalisée de façade des lots.



1 : Plan de composition d'ensemble : Tracé et dimensionnement

2 : Vue perspective depuis le lac

3 : Plan de composition d'ensemble : Trame paysagère

Sources : Permis d'aménager NECHTAN / 00K / CETAB - 2017



## 2. CONSEQUENCES DU PROJET SUR LE PLU DE LA VILLE DE LIBOURNE

### 2.1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Libourne

---

La commune de Libourne disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 mars 2002 et ayant fait l'objet de nombreuses évolutions. Elle a engagé une révision générale de ce POS en vue de le transformer en PLU par délibération du 12 avril 2010.

La ville s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2016.

La mise en compatibilité du PLU implique d'apporter des changements aux différents documents qui le composent :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le plan de zonage
- Le règlement écrit
- L'annexe 6.4 : Plan des prescriptions

Afin de garantir une cohérence de forme entre le PLU en vigueur et la présente mise en compatibilité, ce document reprend le plan du PLU en vigueur, et notamment du rapport de présentation, afin d'y intégrer les évolutions à apporter.

Sont rédigés dans les parties suivantes :

- Encadrés, les éléments explicatifs et justificatifs de la procédure de mise en compatibilité
- En bleu, les éléments tels que rédigés dans le PLU en vigueur
- En **noir gras**, les nouveaux éléments du PLU mis en compatibilité

## 2.2. Description des changements à apporter au rapport de présentation

Les changements à apporter au rapport de présentation intègrent les incidences sur l'environnement et mesures envisagées spécifiques au projet de l'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et de la création du Centre Aquatique.

L'analyse de l'état initial du site concerné a été réalisée précédemment dans la notice de présentation du projet d'intérêt général.

### 3. Explication des choix retenus pour établir le projet – page 348

#### B. Axe 1 – Affirmer le rôle central de Libourne dans le Grand Libournais et sur le territoire métropolitain

Le rapport de présentation du PLU en vigueur justifie le projet retenu de la commune de Libourne. Il expose explicitement les choix de zonage concernant le site du projet de l'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et de la création du Centre Aquatique.

*« 2. Inscrire le développement de Libourne dans un bassin de vie plus large en permettant la poursuite du développement des activités économiques, génératrices d'emplois pour les libournais et les non libournais (...)*

La zone de développement du secteur d'activités des Dagueys identifiée dans le SCOT sera une zone de développement potentiel d'intérêt communautaire. En effet, elle est stratégique car localisée à proximité de la sortie Libourne Nord sur l'A89. De plus, elle est envisagée à terme pour accueillir le pôle aquatique et de loisir complémentaire aux équipements présents aux Dagueys comme le gymnase et le stade nautique existant, le lac des Dagueys, le collège, ... ; plaçant ainsi ce nouvel équipement (pôle aquatique) à moins de 30 minutes de toutes les communes de la communauté d'agglomération.

Ce secteur des Dagueys faisait l'objet d'un classement 2NAa dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2002. Depuis la loi ALUR, les zones à urbaniser à long terme qui n'ont pas été utilisées au bout de 9 ans redeviennent des zones naturelles ou agricoles. La CALI (communauté d'agglomération de Libourne) est en train de mener les études de faisabilité de cette future zone d'activités et du pôle aquatique. Toutefois, ce projet ne trouvera pas sa traduction dans le présent PLU car les études environnementales menées dans le cadre de l'étude d'impact nécessaire pour ce type de projet et de développement sont en cours jusqu'à la mi 2016 (au mieux) et que l'ouverture à l'urbanisation dépendra en tout état de cause du caractère concluant de ces études. Les conclusions de l'étude d'impact, des études environnementales, ne pourront donc pas être intégrées dans l'évaluation environnementale du PLU. Le secteur sera donc classé en zone naturelle dans la traduction réglementaire du PLU. Le PLU devra donc faire l'objet d'une mise en compatibilité par le biais d'une Déclaration de Projet une fois que l'étude d'impact du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys et du projet de pôle aquatique aura été validée par les services de l'autorité environnementale. »

**La CALI a mené les études de faisabilité de l'extension de la zone d'activités La Ballastière-Les Dagueys et la création d'un parc aquatique. Ce projet trouvera maintenant toute sa traduction dans le PLU car les études environnementales menées dans le cadre de l'étude d'impact nécessaire pour ce type de projet et de développement ont été réalisées sur le site en 2016 (raison pour laquelle le PLU approuvé en décembre 2016 n'a pas pu intégrer l'extension de la zone d'activité). Les conclusions de l'étude d'impact, des études environnementales, peuvent maintenant être intégrées dans l'évaluation environnementale du PLU. Le secteur sera donc classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement pour la partie concernant le nouveau**

parc aquatique et en en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dans la traduction réglementaire du PLU.

Le PLU fait donc l'objet d'une mise en compatibilité par le biais d'une Déclaration de Projet. L'étude d'impact du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys et de la création du parc aquatique devra être validée par les services de l'autorité environnementale. »

#### E. Les orientations d'aménagement et de programmation – page 386

Le rapport de présentation justifie les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune. Le site de projet concerné par la présente mise en compatibilité fait l'objet d'une OAP, qui doit donc être ajoutée à la partie suivante.

L'OAP détaillée est présentée dans la partie 3.1 de la présente mise en compatibilité.

## 2. Orientations d'aménagement et de programmation d'activités

### 2.3 Les Dagueys

#### SITUATION

Surface : 12,77 ha

Capacité : 8,18 ha de terrain à vocation d'activités et d'équipement de loisirs (parc aquatique)



- Légende
- OAP
  - ▲ Bâti neuf
  - Bâti lourd
  - Bâti léger

Sources : IGN/DCI

conception : Atmetropolis

0 250 500  
Mètres



#### PRESENTATION DU SITE

L'orientation d'aménagement et de programmation se site au nord-ouest de la commune, bordé par le Lac des Dagueys et la zone d'activités du même nom.

Le secteur des Dagueys regroupe l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et la création du Centre Aquatique dont les surfaces constructibles représentent 8,18 hectares. Toutefois, l'orientation d'aménagement et de programmation prend également en compte les sites de compensation identifiés, portant la surface totale du site à 12,77 hectares.

La zone des Dagueys jouit d'une accessibilité remarquable, proche de l'autoroute A89, du centre-ville et de l'espace récréatif du lac et de la plage de Libourne. Elle est par ailleurs l'unique zone qui rassemble les critères qui président à l'aménagement d'un parc d'activités économiques à Libourne :

- Une unité foncière de 10ha
- La maîtrise foncière publique de la totalité du site
- La rareté des autres possibilités d'urbanisation à Libourne

Néanmoins, le site est aussi impacté par des enjeux environnementaux et paysagers importants dont notamment la présence de site d'intérêt écologique à forts intérêts. De plus, l'intégration du projet à l'interface entre tissus urbains et naturels est un enjeu majeur pour la qualité urbaine, paysagère et environnementale du projet. C'est pourquoi le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cadre de l'aménagement, il s'agit :

- De construire le centre aquatique sur un terrain de 3 hectares et des bâtiments d'activités tertiaires sur des lots d'environ 5000 m<sup>2</sup>,
- De gérer les flux de circulation en favorisant les circulations douces,
- De garantir l'intégration des constructions et la cohérence avec les espaces environnants par des aménagements paysagers et des préconisations architecturales.

Au vu des contraintes naturelles qui pèsent sur ce secteur, l'OAP programme des terrassements et des mouvements de terrains. Enfin, l'aménagement est conditionné par :

- La réalisation de sites de compensation intégrés à l'OAP
- Le raccordement aux différents réseaux (incendie, assainissement collectif, gestion des eaux pluviales à la parcelle, télécommunication, réseau numérique et électrique).

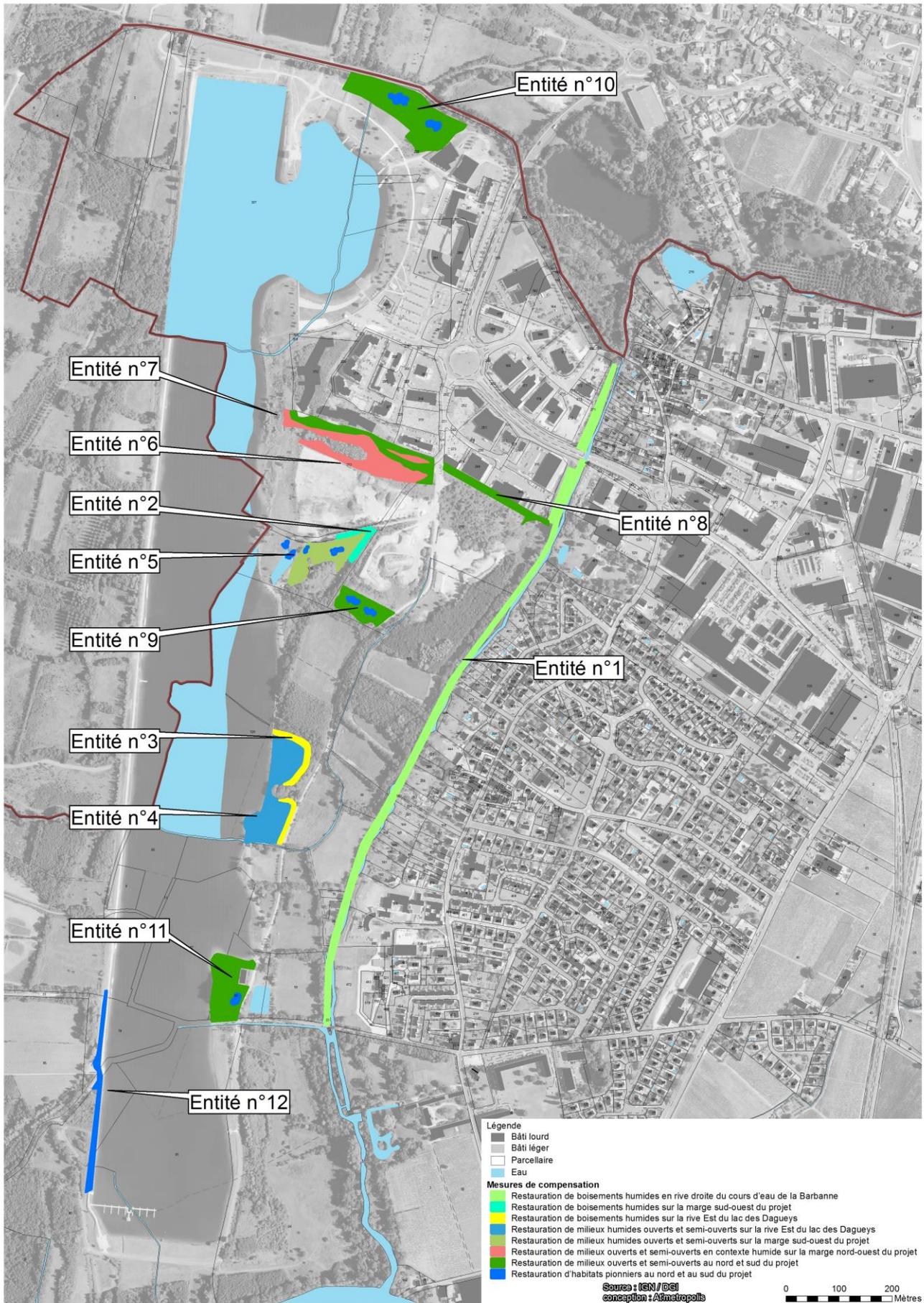
SCHEMA DE L'OAP



D O N N E E S	<b>Légende</b>	<b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b>	<b>PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR</b>	<b>ORIENTATIONS URBAINES</b>	<b>PRINCIPE DE PAYSAGE</b>	<b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâti lourd</li> <li>■ Bâti léger</li> <li>□ Parcellaire</li> <li>■ Eau</li> <li>⋯ Périmètre d'aménagement</li> <li>⋯ Périmètre d'OAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Equipement</li> <li>■ Activités économiques tertiaires</li> <li>■ Bât. public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↔ à créer largeur minimale emprise</li> <li>Ⓜ à créer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▬ Recul végétalisé</li> <li>● Boisements et arbres à hautes tiges existants à préserver</li> <li>■ Espace naturel à préserver (zone humide et habitat naturel) comme espace de compensation (préservation au titre de l'article L.151-23)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espace public à créer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espace public à créer</li> </ul>

*PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT*

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, des mesures visant le moindre impact environnemental sont définies et ont pour corollaire des mesures de réduction et de compensation établies lors de l'étude d'impact. Celles-ci devront être appliquées en phase de travaux et/ou en phase d'exploitation du site.



#### 4. Analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

##### A. Analyse des incidences du PADD sur l'environnement – page 405

La mise en compatibilité nécessite de modifier très marginalement le PADD (voir 2.3). Le PADD du PLU approuvé prenait acte du projet : « Conforter la zone d'activités et de loisirs existante des Dagueys par un projet d'aménagement sous réserve d'études environnementales favorables » sans connaître, de fait, les impacts identifiés lors de ces études environnementales qui sont aujourd'hui connues.

Il convient donc de préciser l'analyse des incidences du PADD sur l'environnement en fonction des résultats obtenus de ces études environnementales.

**La CALI a mené les études de faisabilité de l'extension de la zone d'activités La Ballastière-Les Dagueys et la création d'un parc aquatique. Ce projet trouvera maintenant toute sa traduction dans le PLU car les études environnementales menées dans le cadre de l'étude d'impact nécessaire pour ce type de projet et de développement ont été réalisées sur le site en 2016 (raison pour laquelle le PLU approuvé en décembre 2016 n'a pas pu intégrer l'extension de la zone d'activité). Les conclusions de l'étude d'impact, des études environnementales, peuvent maintenant être intégrées dans l'évaluation environnementale du PLU. Le secteur sera donc classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement pour la partie concernant le nouveau parc aquatique et en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dans la traduction réglementaire du PLU.**

**Le PLU fait donc l'objet d'une mise en compatibilité par le biais d'une Déclaration de Projet. L'étude d'impact du projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys et de la création du parc aquatique devra être validée par les services de l'autorité environnementale. »**

*2. Inscrire le développement de Libourne dans un bassin de vie plus large en permettant la poursuite du développement des activités économiques, génératrices d'emplois pour les libournais et les non libournais*

Sous orientation : Requalification et modernisation des zones d'activité économique existantes pour réinvestir les locaux commerciaux et industriels vacants et optimiser l'usage du foncier.

Les Paysages	
Incidence Positive	Incidence Négative
Organisation d'un développement urbain maîtrisé facilitant la préservation des milieux naturels. Optimisation des équipements existants sans créer de nouveaux besoins. Réinvestissement du parc ancien, production nouvelle plus dense. <b>Organisation d'un développement économique spécialisé et maîtrisé facilitant la préservation et la valorisation des milieux naturels.</b> <b>Cet impact négatif d'extension de la zone</b>	<b>Consommation d'espace naturel</b>

<p>d'activités des Dagueys est cependant compensée du fait de la localisation d'espace de compensations des paysages détruits et la valorisation des espaces en compensation (application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en fonction des éléments de compensation identifiés par l'étude d'impact et mise en place d'une OAP )</p>	
Ressources	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Densification des espaces déjà urbanisés qui facilite la gestion des eaux usées.</p> <p>Densification des espaces déjà urbanisés qui facilite l'apport en eau potable.</p> <p><b>Requalification des secteurs déjà bâtis et extension de la zone d'activités des Dagueys qui permettent de concentrer l'urbanisation, de regrouper l'urbanisation dans la continuité des zones urbaines existantes et donc de faciliter la gestion des eaux usées par des extensions ciblées du réseau.</b></p> <p>Cet impact négatif est cependant minimisé du fait de la localisation d'une partie de ces activités dans le tissu déjà bâti (ex: optimisation des surfaces économiques existantes non saturées).</p> <p><b>Utilisation de l'eau du lac pour alimenter le parc aquatique afin de ne pas prélever l'eau nécessaire à l'alimentation des bassins dans la ressource souterraine d'eau potable.</b></p>	<p>Accueil de nouvelles activités impliquant une augmentation des volumes d'eaux usées à gérer et un agrandissement du réseau.</p>
Nuisances	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Organisation du développement urbain maîtrisé permettant de compenser la production de déchets par un regroupement des activités qui permet une gestion efficace des collectes.</p> <p>Encouragement à la mutualisation des équipements et des pratiques de livraison permettant de réduire les émissions de GES et donc d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>Possibilité d'associer le traitement des espaces publics avec une gestion durable des eaux pluviales.</p> <p><b>Organisation du développement des activités économiques à proximité des infrastructures de desserte routières existantes (Autoroute A89) et</b></p>	<p>Production de plus de déchets</p> <p>L'accueil de nouvelles activités induit une augmentation des nuisances sonores</p>

sur les axes de transports en commun existants permettant de réduire les émissions de GES et donc d'améliorer la qualité de l'air.	
Risques	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé facilitant la non-exposition des biens et des personnes aux risques.</p> <p>Pas de développement de nouvelles zones d'activités à proximités des zones inondables</p> <p><b>Cet impact négatif d'extension de la zone d'activités des Dagueys est cependant compensé du fait de la localisation d'espace de compensation du volume d'expansion des crues impacté par le remblai de la zone.</b></p>	<p><b>L'extension de la zone d'activités La Ballastière-Les Dagueys et la création du centre aquatique sont réalisées sur un espace que le PPRI identifie comme constructible après une autorisation de remblai sur un espace à dominante naturelle.</b></p>
Milieux naturels	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé facilitant la préservation des milieux naturels.</p> <p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé traduisant de la volonté de regroupement des activités dans le tissu déjà urbanisé.</p> <p><b>Cet impact négatif d'extension de la zone d'activités des Dagueys et la création du centre aquatique est cependant compensé du fait de la localisation d'espace de compensations des milieux naturels détruits et la valorisation des espaces en compensation (application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en fonction des éléments de compensation identifiés par l'étude d'impact et mise en place d'une OAP )</b></p>	<p>Développement de l'urbanisation pouvant impliquer une augmentation des pressions urbaines et de la fragmentation des milieux</p>

## B. Analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement – page 435

La mise en compatibilité du PLU entraîne des modifications de son PADD, de son zonage, de son règlement et des orientations d'aménagement et de programmation que cette partie doit prendre en compte. Il s'agit ainsi de compléter cette partie au vu des nouveaux éléments qui justifient cette mise en compatibilité. Certaines parties de ce chapitre n'ont pas besoin d'être modifiées.

## 1. Incidences sur le paysage et le cadre de vie

**Principaux enjeux considérés :**

Préservation de l'identité viticole  
Préservation du patrimoine architectural libournais

Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>Le PLU vise une préservation des espaces agricoles et viticoles de la commune : agricole générique (A) et zone agricole protégé (Ap).</p> <p>Le PLU préserve l'activité agricole sur près de 780 ha.</p> <p>Le travail croisé mené par les services de la ville de Libourne et les professionnels de la filière viticole a permis d'identifier des parcelles qui font l'objet de reversion de la zone urbaine du POS en zone agricole dans le PLU.</p> <p>Au final, plus de 27 hectares de terrains sont proposés au classement en zone agricole, sur les 43 hectares qui ont été étudiés, soit 62% de parcelles plantées en vigne ou présentant un potentiel agronomique intéressant, actuellement en zone urbaine dans le POS. Ces parcelles seront donc reversées en zone agricole. Le PLU répond ainsi largement à l'objectif fixé qui est d'environ 50% de reversion.</p> <p>Au-delà du bilan purement spatial, le PLU assure la fonctionnalité des espaces agricoles sur la base de la qualité des terroirs définis par la trame pourpre du SCoT du Libournais.</p> <p>Le PLU garantit des unités foncières agricoles cohérentes afin d'éviter un morcellement de ces espaces agricoles, dû à une pression foncière importante liée au développement de Libourne en application de son statut de « pôle de centralité » du Pays Libournais. En effet, les entités ainsi créées et maintenues permettent d'assurer une taille minimale pour les exploitations dans le périmètre aggloméré et une certaine cohabitation raisonnée avec les espaces urbains périphériques.</p>	<p>Le règlement du PLU autorise l'extension limitée des constructions existantes en zones N et A. Toutefois, au regard de leur caractère ponctuel, cela ne saurait générer des incidences négatives notables sur les milieux naturels et agricoles et la modification des paysages.</p> <p>Risque de conflit d'usage entre les agriculteurs et les habitants. Pour limiter cette incidence, le PLU crée des zones tampon entre les espaces agricoles et les zones à urbaniser.</p>

Cette volonté de pérennisation de l'activité agricole se traduit réglementairement par la mise en place de recul d'inconstructibilité dans les opérations et les zones urbaines qui se trouvent en limite avec les parcelles agricoles. Ces espaces permettent aussi de composer une trame verte interne à la ville, qui n'est pas entièrement naturelle puisque entretenue et exploitée par l'homme, mais qui participe aux échanges et aux équilibres écologiques globaux du territoire.

Le PLU permet une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels de quelques 86 hectares soit plus de 3% de la surface de la commune.

Le PLU agit en faveur de la lutte contre la fragmentation des espaces agricoles : environ 26% des espaces classés en zone agricole sont inscrits en tant qu'espace « agricole protégé » (Ap), où toute nouvelle construction est interdite (sauf exceptions fixées à l'article A2 du règlement).

Les boisements et le patrimoine naturel font l'objet de préservation soit en Espace Boisé Classé soit au titre de l'article **L.151-23** du Code de l'Urbanisme.

Le PLU développe une OAP sur les cheminements doux qui permet l'accès à des paysages qualitatifs et qui permet de retisser du lien avec la Dordogne, et l'Isle pour se rapprocher des scènes d'eau.

Le PLU intègre la préservation du patrimoine architectural au travers du règlement de chaque zone et plus particulièrement des articles 6 à 11.

Le PLU identifie et préserve le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur la préservation du patrimoine bâti.

Le PLU crée des connexions piétonnes interquartiers favorisant la création de liens sociaux.

<p>Cet impact négatif d'extension de la zone d'activités des Dagueys et la création du centre aquatique est cependant compensé du fait de la localisation d'espace de compensations des milieux naturels détruits et la valorisation des espaces en compensation (application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en fonction des éléments de compensation identifiés par l'étude d'impact).</p> <p>La mise en compatibilité du PLU permet de limiter cet impact négatif grâce à la mise en place d'une OAP dans laquelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des espaces naturels importants sont préservés pour venir intégrer une trame verte interne à la zone d'activités économique,</li> <li>• 30% de la surface de chaque lot doivent être laissés libres de toute construction et 15% au moins doivent être laissés en pleine terre,</li> <li>• Des préconisations de paysagement des limites de lots sont imposées,</li> <li>• Des espaces tampons en lisière entre l'extension de la zone d'activités et la zone naturelle Nb périphérique doivent être créés et paysagés par les propriétaires des lots,</li> <li>• Un espace public paysager central est créé et des cheminements piétons sont créés et aménagés afin de connecter la zone avec les espaces naturels et les cheminements existants.</li> </ul>	<p>L'extension de la zone d'activités économiques La Ballastière-Les Dagueys se fait sur des espaces naturels.</p>
<p><i>Le PLU ne génère pas d'incidences négatives notables sur le paysage et le cadre de vie</i></p> <p><i>Les mesures mises en place par le PLU permettent d'éviter les conséquences dommageables sur les paysages et le cadre de vie.</i></p> <p><b>Les mesures mises en place par lors de la mise en compatibilité du PLU permettent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>D'une part d'éviter les conséquences dommageables importantes sur les paysages et le cadre</b></li> </ul>	

**de vie du secteur des Dagueys,**

- **D'autre part, de compenser les conséquences incompressibles sur les paysages et le cadre de vie du secteur des Dagueys.**

*2. Incidences sur les ressources*Principaux enjeux considérés :

- Définir un projet de développement urbain compatible avec la ressource en eau potable
- Définir un projet de développement urbain compatible avec les capacités d'assainissement
- Permettre un développement urbain qui ne porte pas atteinte à la qualité des eaux superficielles

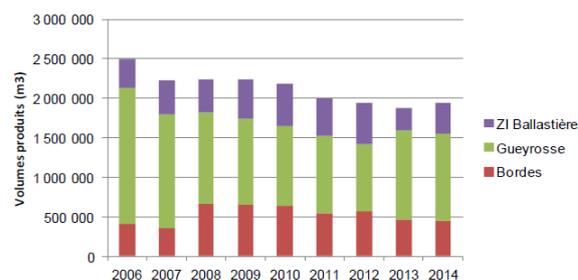
Eau potable	
Incidentes positives attendues et mesures	Incidentes négatives attendues et mesures
<p>Des efforts importants ont déjà été réalisés en matière d'économie d'eau et de mobilisation des ressources de substitution.</p> <p>Les productions d'eau potable à partir des nappes de l'éocène moyen en 2010 représentaient 2 200 000m<sup>3</sup> contre 2 065 000 m<sup>3</sup> en 2014.</p> <p>Bien que s'inscrivant dans une évolution tendancielle positive sur la ressource en eau potable, le PLU traduit un projet de développement prévoyant 900 logements et 1200 habitants supplémentaires) alors que le POS de 2002 permettait de créer plus de 3000 logements pour une population supplémentaire qui pouvait être estimée à 6000 habitants.</p> <p>Les points de captage constituent des sites sensibles aux pollutions (exemple : si les ouvrages sont</p>	<p>Libourne prélève la totalité de l'eau potable distribuée dans les nappes profondes et constitue le principal foyer de prélèvement et de consommation à l'échelle locale.</p> <p>Les incidences en matière d'alimentation en eau potable seront liées au développement prévu sur le territoire de Libourne à l'horizon 2027.</p> <p>Ainsi, l'augmentation du nombre d'habitants sur la commune de Libourne va engendrer une augmentation des pressions sur la ressource en eau.</p> <p>Le PLU induit, à terme, une consommation de 56940m<sup>3</sup> par an pour répondre aux besoins des 1200 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2027 (estimation basée sur la croissance moyenne de 130 litres /jour/habitant) soit un besoin journalier total de 156m<sup>3</sup>/jour.</p> <p>En 2014, 5254m<sup>3</sup>/jour ont été consommés en moyenne sachant que la capacité totale journalière des captages est de 11000m<sup>3</sup>/jour. La ville de Libourne dispose de ressource en eau potable résiduelle suffisante pour absorber la croissance démographique attendue.</p> <p>De plus, cela s'inscrit dans une tendance globale de diminution de la consommation sur les 10 dernières années.</p>

anciens, les captages peuvent devenir perméables au fil du temps et potentiellement vulnérables à une dégradation de la qualité des eaux captées, via l'intrusion d'eaux provenant de nappes superficielles à la qualité moindre). En préservant les zones humides, le PLU crée un cadre favorable au maintien de la qualité des eaux destinées à la production d'eau potable, eu égard à l'aptitude des zones humides à filtrer naturellement les eaux, et notamment celles en lien avec les nappes superficielles.

L'alimentation en eau des bassins se fera via un pompage et prélèvement des eaux du lac (Le MOA bénéficie d'un accord de principe de l'ARS – Analyses de la qualité d'eau en cours). L'unité de potabilisation sera prévue au niveau du Centre Aquatique. A défaut, l'alimentation sera prévue en eau potable.

Ce projet a fait l'objet de prélèvements d'eaux du lac et d'analyses en laboratoire, puis d'une étude sanitaire réalisée par le Cabinet HYGIE CONCEPT dont les conclusions sont les suivantes :

- La qualité de l'eau du lac des DAGUEYS est compatible avec les limites de qualité des eaux douces superficielles telles qu'elles sont définies dans les annexes II et III de l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine.
- Seuls les paramètres « pH » et « indice phénol » déclassent cette eau en catégorie A2 et imposent des traitements chimiques en plus des traitements physiques simples.
- Seul le paramètre physico-chimique turbidité et les paramètres bactériologiques (germes tests de la contamination fécale) demandent un traitement afin d'atteindre les seuils de conformité des Eaux Destinées à la Consommation Humaine.
- Il pourra être intéressant de rapprocher l'eau de son pH d'équilibre afin de limiter les risques d'entartrage des installations.



Source RPQS de 2014 sur le volume produits des captages

- **L'imperméabilisation des sols due à l'extension de la zone d'activités économiques des Dagueys et la création du centre aquatique ne va pas modifier les surfaces de réalimentation des nappes d'eau souterraine du secteur, au vu de l'état actuel du site. En effet, la superficie du projet (8,2 ha) est négligeable par rapport à la superficie totale des zones d'alimentation des aquifères locaux.**
- **Les surfaces imperméabilisées draineront les eaux météoriques qui n'entreront pas directement en contact avec les eaux souterraines. Seule une dégradation importante de la structure de chaussée, associée à un déversement accidentel (hydrocarbures, substances toxiques ou nocives), pourrait être à l'origine d'une contamination des eaux souterraines.**

**L'usage de pesticides est interdit pour les collectivités. Par ailleurs la CALI a un programme Zéro Phyto qui sera étendu au règlement du Parc d'Activités.**

Mesures complémentaires :

Compte tenu du développement urbain prévu à horizon 2027 et de la « vulnérabilité » croissante des ressources, la protection des captages vis-à-vis des pollutions d'origine superficielle doit être renforcée.

La pression sur la ressource en eau étant déjà considérée comme forte sur les nappes souterraines (à l'échelle de l'Eocène Centre (Unité de Gestion dont dépend la commune de Libourne selon le SAGE des Nappes profondes)), ce développement doit s'accompagner d'une sensibilisation des usagers sur une consommation économe de la ressource en eau.

*La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences notables négatives sur la ressource en eau potable.*

*Enfin, par un développement urbain, et in fine démographique, plus contenu que ce que permet actuellement le POS, le PLU sera de nature à générer une pression maîtrisée et compatible avec les ressources en eau potable disponibles.*

Eaux superficielles
Assainissement

Eaux pluviales	
Incidences positives attendues et mesures d'évitement	Incidences négatives attendues et mesures d'évitement
<p>La préservation des zones humides, le recul le long des cours d'eau, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ... constituent les bases favorables pour accompagner la gestion des eaux de ruissellement ... Le PLU considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour gérer les problématiques du ruissellement urbain... ce qui diffère foncièrement des aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le PLU, notamment à travers son zonage, acte la plus-value apportée par ce patrimoine naturel préservé et conforte leur rôle dans la régulation des flux hydrauliques superficiels.</p> <p>Le PLU laisse une part non négligeable aux espaces libres de toute construction à la parcelle en pleine terre, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Par ailleurs, l'ensemble des mesures de protection dédiées à la trame verte et bleue, (secteurs délimités au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine », zonages Nb sur les réservoirs de biodiversité, autres zonages A et N sur les continuités) ainsi que la prise en compte des zones humides contribuent également à la préservation de la qualité des eaux.</p> <p>La stratégie développée en matière d'eau est traduite dans le règlement des zones urbaines, d'urbanisation future, agricole et naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en matière d'aménagement des abords des constructions et de plantations, le règlement demande de privilégier la gestion des eaux pluviales en surface, sur la parcelle en imposant une surface minimale non imperméabilisée;</li> <li>- des dispositions relatives à</li> </ul>	<p>Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).</p> <p>Toutefois, le PLU permettra de contenir les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème grâce à la combinaison de plusieurs mesures telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une ouverture à l'urbanisation très contenue (rappelons que les zones 1AU représentant 5,75 ha, soit 0,28% de la superficie communale) ;</li> <li>• La préservation et la création d'espaces végétalisés (boisements, prairie...) sur les sites couverts par les OAP afin de contribuer à la régulation hydraulique des écoulements superficiels (et auront un intérêt du point de vue de la faune « ordinaire » et patrimoniale) ;</li> <li>• L'application de mesures définies dans les OAP et le règlement concernant la gestion des eaux pluviales (systèmes de récupération à la parcelle ou sur les emprises des voies ouvertes au public, récupération de celles provenant des toitures via des cuves de rétention pour les nouvelles constructions à usage d'habitation) ;</li> <li>• L'application de règles édictées dans le règlement concernant le Coefficient d'Emprise au Sol (CES, représentant 40%</li> </ul>

l'environnement, aux continuités écologiques, au paysage et au patrimoine sont mises en place. Les éléments de la trame bleue et de la trame verte sont identifiés et localisés, contribuant de façon efficace et durable à la préservation de la qualité des eaux superficielles et à la réduction de la vulnérabilité du territoire au risque « inondation » lié aux eaux pluviales.

Ces dispositions imposent notamment, le long des cours d'eau, une marge inconstructible de recul variant selon le cours et la dimension de son lit majeur, ainsi que la préservation des ripisylves et autres milieux naturels selon le contexte.

Enfin, le réseau hydrographique superficiel a été clairement identifié et les projets limitrophes font l'objet d'orientations incluant la préservation de zones « tampon » et de classement en Espace Boisé Classé des ripisylves (boisements de bord de cours d'eau).

**Cet impact négatif d'extension de la zone d'activités des Dagueys et la création du centre aquatique est cependant compensé par la mise en place de mesures compensatoires destinées à ne pas perturber les conditions initiales du site (Cf étude d'impact).**

**L'imperméabilisation des sols due à l'extension de la zone d'activités économiques des Dagueys et la création du centre aquatique ne va pas modifier les surfaces de réalimentation des nappes d'eau souterraine du secteur, au vu de l'état actuel du site. En effet, la superficie du projet (8,2 ha) est négligeable par rapport à la superficie totale des zones d'alimentation des aquifères locaux.**

**Les surfaces imperméabilisées draineront les eaux météoriques qui n'entreront pas directement en contact avec les eaux souterraines. Seule une dégradation importante de la structure de chaussée, associée à un déversement accidentel (hydrocarbures, substances toxiques ou nocives), pourrait être à l'origine d'une contamination des eaux souterraines.**

**L'usage de pesticides est interdit pour les collectivités. Par ailleurs la CALI a un programme Zéro Phyto qui sera étendu au règlement du Parc d'Activités.**

maximum des zones 1AU) et le traitement des espaces libres de toute construction (espaces verts, respect de la végétation existante...), qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

**La modification de la surface d'imperméabilisation des surfaces pour l'extension de la zone d'activités économiques et la création du centre aquatique entraîne une augmentation des débits de crue à l'échelle du bassin versant.**

<p><i>La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport aux eaux superficielles. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain et donc intègre des mesures permettant de contenir les pressions directes et indirectes d'origine anthropique.</i></p>	

### 3. Incidences sur les nuisances

#### Energie et Gaz à effets de serre (GES)

Le Bruit	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>Le diagnostic met en évidence des niveaux de bruit élevés le long du réseau principal de voirie à l'intérieur et à l'extérieur des cours.</p> <p>Concernant le bruit, s'ajoutent à ces nuisances d'origine routière, le bruit dû au trafic ferroviaire.</p> <p>Dans ces conditions et dans la perspective de la croissance démographique, le PLU intègre la protection stricte de l'urbanisation dans les zones exposées au bruit des infrastructures, notamment par des modalités d'aménagement adaptées. Le PLU adopte un parti d'aménager qui prend en compte les nuisances sonores existantes et leurs effets sur la santé et sur la qualité du cadre de vie.</p> <p>A cet effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il consacre la quasi-totalité des zones AU à l'intérieur d'îlots urbains, et non en contact direct avec la rocade et de ses pénétrantes à caractère routier,</li> <li>• il gère la constructibilité des zones urbaines à vocation d'habitat existantes le long des axes bruyant,</li> <li>• il rappelle les obligations en matière d'isolation acoustique le long des voies bruyantes classées, dans les annexes à</li> </ul>	<p>Les besoins en matière transport liés au développement prévu sur le territoire de Libourne à l'horizon 2027 sont les suivants :</p> <p>+ 600 véhicules sur le territoire communal.</p> <p>La croissance du nombre de véhicules est un facteur aggravant des nuisances sonores sur les voies bruyantes.</p>

<p>titre informatif.</p> <p>Le PLU porte surtout le développement des cheminements doux afin de favoriser des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, permettant de participer à la lutte contre des nuisances sonores.</p> <p>Le PLU préserve les parcs urbains qui jouent un rôle de zone de calme à l'échelle des quartiers de Libourne.</p> <p>Plus particulièrement, le PLU préserve le site de la Brandaude alors que ce secteur devait être urbanisé dans le POS. Il permet d'éviter le développement urbain au contact de la rocade. Parallèlement, le secteur de La Lamberte change de destination entre le POS et le PLU : à vocation d'habitat dans le POS, cet espace libre de toute construction le long de la rocade devient à vocation d'activités et éloigne les constructions à vocation d'habitat de cet équipement bruyant.</p> <p><b>Avec le projet d'extension de la zone d'activités économique des Dagueys, le secteur au Sud de la ZAE actuelle de la Ballastière-Les Dagueys change de destination entre en passant de la zone N aux zone 1AUe et 1AUy : à vocation d'espace à dominante naturelle dans le PLU, cet espace libre de toute construction devient à vocation d'activités.</b></p> <p>Les transports en communs doivent être empruntés par une partie des visiteurs et employés du Centre Aquatique et de l'extension des Dagueys. A ce titre, un arrêt de bus sera créé sur le linéaire de la voie nouvelle et sera conforme aux exigences de CALIBUS. Pour rappel, la zone est desservie par deux lignes CALIBUS.</p> <p>Sur la base d'une estimation de 10% des personnes rejoignant le site par les transports en commun, le projet va créer environ 80 personnes supplémentaires sur le réseau. Sur la base des 2 lignes de bus (2 et 5), un bus toutes les 45 min sur les horaires de pointes (7h-9h et 17h-19h) et 80 personnes transportées par bus, le nombre de personnes transportées est d'environ 210</p>	<p><b>Le projet d'extension du Parc d'Activités Economiques des Dagueys aura pour incidence d'augmenter le trafic de véhicule sur la zone d'activités qui sera étendue. L'impact est principalement porté par le projet de Centre Aquatique.</b></p> <p>L'impact du projet est néanmoins difficile à quantifier, en raison de l'absence de comptage sur les axes routiers les plus proches du site, et sur l'absence de données sur la fréquentation des bus.</p> <p>Le projet du Centre Aquatique attend 264 000 personnes/an, soit environ 550 véhicules/jour (aller-retour) sur la base de 330 jours d'ouverture par an et d'un taux de remplissage de 3 personnes/véhicules, sans prise en compte des visiteurs ayant choisi un autre mode de transport (bus, transport scolaire, vélo).</p> <p>Le comptage le plus proche se situe sur la route départementale D910, où 11550 véhicules/jour (dont 5% de poids lourds) ont été enregistrés en moyenne sur 2011.</p> <p>Sur la base de ces hypothèses, le trafic en véhicules sur la D910 sera porté à 12100 véhicules/jour (en comptant uniquement la fréquentation du Centre Aquatique), doit une augmentation moyenne d'environ 5% du trafic actuel.</p> <p>L'impact du projet est donc significatif, et augmenté au niveau des voies de desserte du Parc d'Activités des Dagueys. Il sera variable en fonction des saisonnalités et des horaires d'ouverture du site.</p>
---	---

personnes/heure.

Dans l'hypothèse où 80 personnes supplémentaires liées au projet utilisent les transports en commun, le projet conduit à une augmentation d'environ 40% du trafic actuels sur le secteur. Cette estimation est néanmoins à relativiser, la fréquentation de Centre Aquatique étant majoritairement prévue le week-end et les jours fériés, soit en dehors des périodes de forte fréquentation des lignes de bus qui desservent principalement la zone d'activités des Dagueys 1 ainsi que le collège.

Les effets principaux du projet concernent l'impact sonore sur les zones à émergence réglementée à proximité de l'extension des Dagueys (l'EHPAD situé en limite de parcelle au nord semble être à considérer comme le bâtiment le plus sensible vis-à-vis de l'impact sonore du centre aquatique :

- Impact dû au trafic de véhicules
- Impact dû à l'activité du Centre aquatique qui comporte plusieurs types de source de bruit, avec principalement :
  - Le bruit des équipements techniques (systèmes de ventilation, etc.)
  - Le bruit de l'activité extérieure (trafic routier, jeux extérieurs, etc.), et notamment les aires extérieures. Cet impact sera limité aux périodes d'ouverture de ces aires extérieures, à-savoir : période estivale et uniquement en journée (pas d'activité nocturne).

Il est à noter que le site fait actuellement l'objet d'une activité industrielle à l'origine d'une circulation de poids lourds et de manœuvre de chargement/déchargement de matériaux, d'utilisation d'avertisseur sonores

<b>sur l'engin de chantier de type chargeur à godet.</b>	
<i>La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à ce risque. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain le long des axes routiers les plus bruyants.</i>	

## Les Déchets

### 4. Incidences sur les risques

<b>Risques d'inondation</b>	
<b>Incidences positives attendues et mesures</b>	<b>Incidences négatives attendues et mesures</b>
<p>Les différents risques (inondation, transports de matières dangereuses, installations classées) s'exerçant sur le territoire de Libourne ont été pris en compte dans le document d'urbanisme ainsi que les servitudes.</p> <p>La commune de Libourne dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondation.</p> <p>Le zonage a pris en compte la délimitation des zones inondables et a donc exclu toute urbanisation au sein de celles-ci : le PLU favorise la protection des nouvelles populations par rapport au risque d'inondation.</p> <p>Par ailleurs, le maintien d'un sol végétalisé constitue une barrière physique, contribue à la rétention des eaux de ruissellement, permet de capter une partie des eaux de ruissellement, eaux qui jouent un rôle dans le risque inondation. Des espaces tampons à même d'absorber les variations de niveau sont également préservées et classées soit en Espaces Boisés Classés soit en application de l'article L.151-23 en bordure du réseau hydrographique.</p> <p>Le PLU préserve de vastes zones écologiques comme les zones humides qui jouent un rôle d'écrêteur de crues.</p>	<p>L'augmentation de l'imperméabilisation due au développement urbain entraîne l'imperméabilisation de terrains naturels, c'est-à-dire non bâtis.</p> <p>Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés, avec pour corollaire une augmentation potentielle de la réactivité des cours d'eau en amont, et donc une aggravation potentielle des phénomènes d'inondation en aval (exemple : le long de la Dordogne et de l'Isle).</p> <p>C'est pourquoi le PLU définit une urbanisation raisonnée à l'échelle du territoire ce qui permet de limiter cette incidence et a fortiori, il n'urbanise qu'une surface limitée par rapport au POS.</p> <p>De plus, le PLU met en place une politique de gestion des eaux pluviales (cf. volet eaux pluviales).</p>

Le PLU préserve aussi les ripisylves le long de l'Isle, de la Dordogne et de la Barbanne ainsi que de grands ensembles boisés dans le méandre de l'Isle. Ces éléments du patrimoine naturel, au-delà de leur rôle écologique contribuent à limiter les incidences sur les biens et les personnes en cas de crues.

Le PLU met en place une politique de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, minimum d'espace libre en pleine terre, zones humides le long des cours d'eau, recul de constructibilité, ...). Toutes ces mesures complémentaires permettent de maîtriser la réactivité du réseau hydrographique en amont et contribuent ainsi à contenir les incidences liées aux crues en aval.

Par rapport au POS actuellement en vigueur, le PLU restitue plus **98** ha de zones potentiellement constructibles en espaces naturels ou agricoles, et donc **86** ha qui ne seront pas imperméabilisés.

**Une partie de l'extension des Dagueys aura lieu sur des terrains actuellement en dessous du niveau d'eau général de 5,92 m NGF pour la crue centennale sur la zone des Dagueys.**

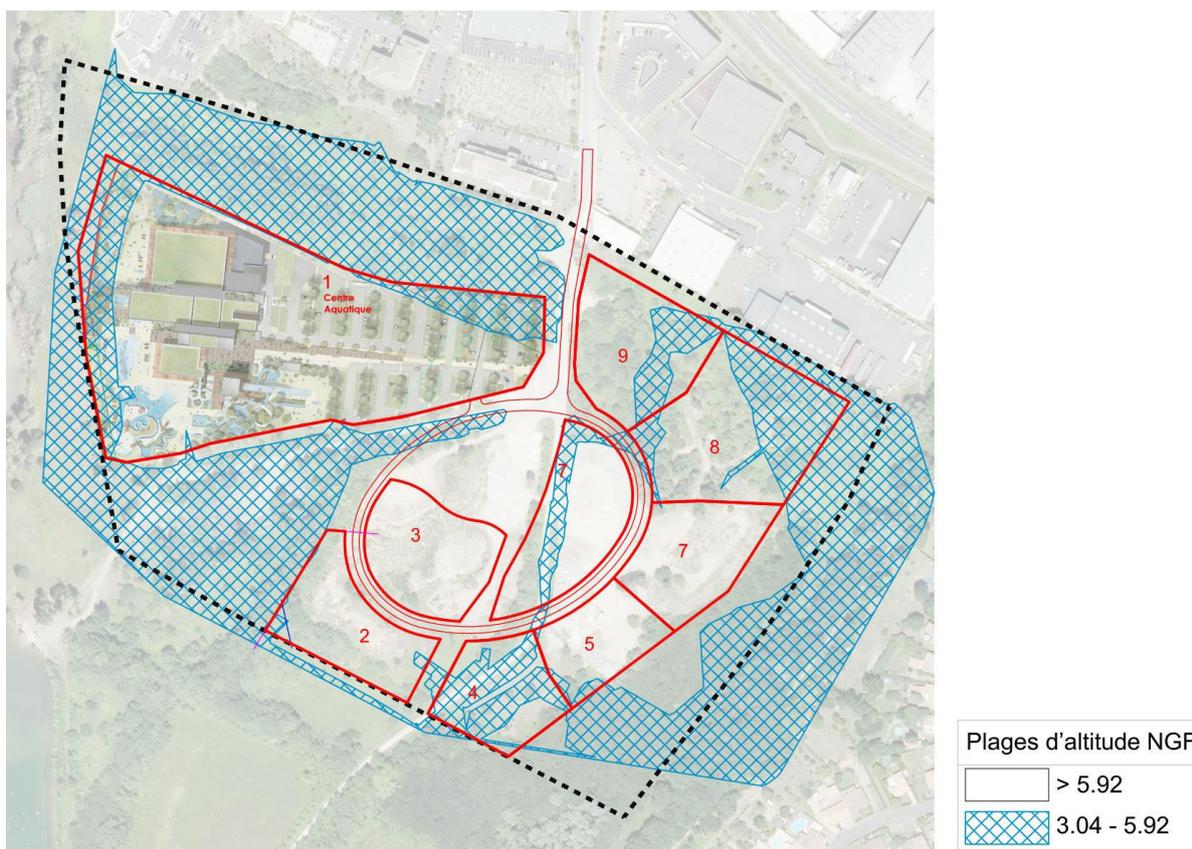
**Ces terrains seront donc remblayés pour être hors d'eau : 6,45 m NGF pour les voiries, 6,60 m NGF pour les îlots.**

**La carte suivante présente la superposition du périmètre des lots et le zonage des zones inondables. Sur les 68100 m<sup>2</sup> (équivalent à 97700 m<sup>3</sup>) d'expansion de crue recensés sur l'assiette du projet, les études techniques et écologiques entreprises ont permis d'éviter 53500 m<sup>2</sup> (90700 m<sup>3</sup>) principalement localisés sur les extérieurs : coulée verte au nord, prairie humide à l'ouest, zone rudérale en partie basse au sud-ouest, secteurs boisés le long de la Barbanne à l'est.**

**Il reste ainsi 14600 m<sup>2</sup> (7000 m<sup>3</sup>) de zones inondables qui n'ont pu être évitées de par leur centralité sur l'assiette du projet, et les besoins en termes de fonciers, notamment**

**pour le Centre Aquatique (30000 m2 recherchés le long du lac des Dagueys) :**

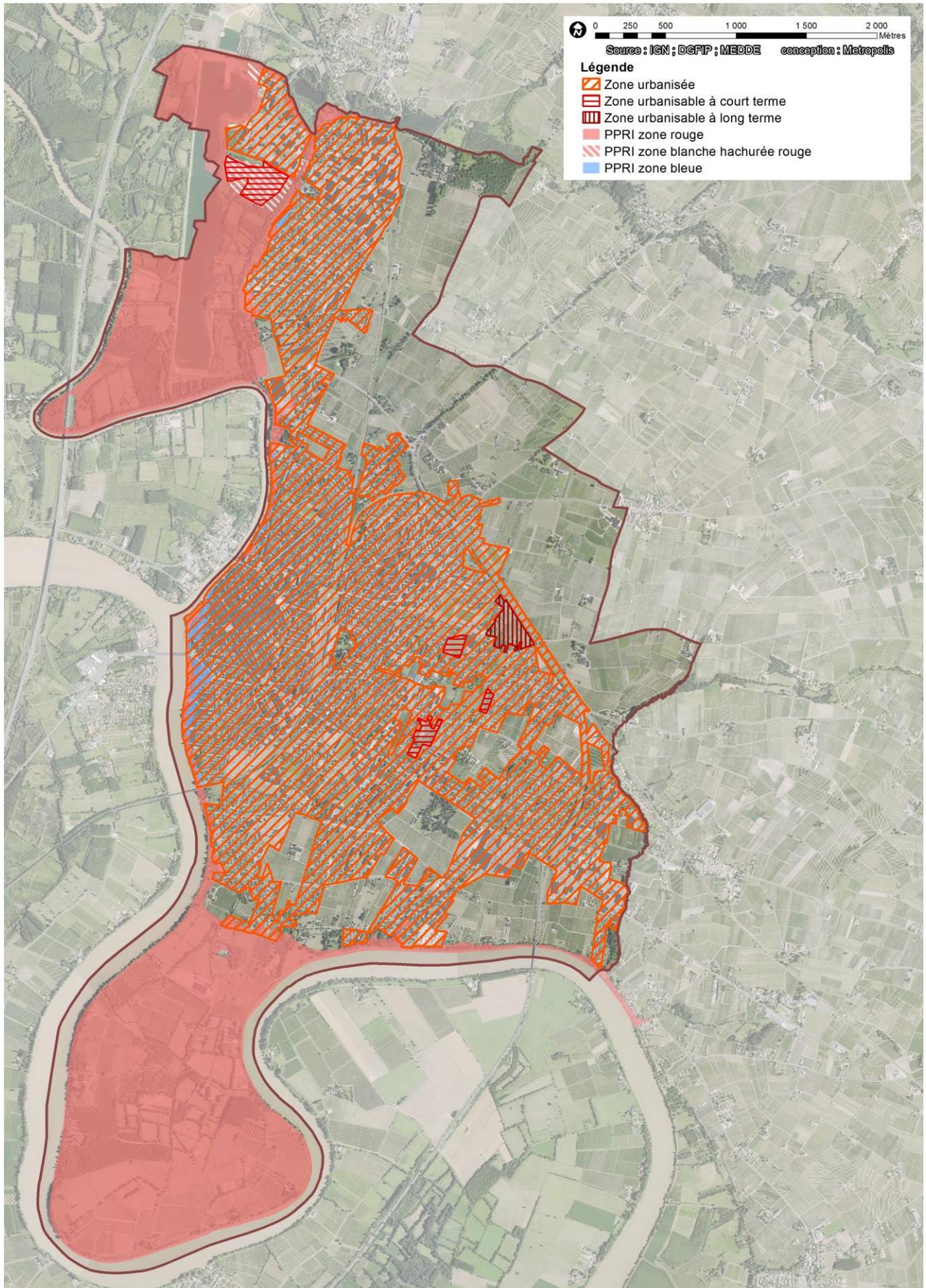
- **Limites ouest du lot 1 (Centre Aquatique) : prairies humides le long du lac**
- **Limites nord-est du lot 1 (Centre Aquatique) : fourrés et zones rudérales en lien avec la « coulée verte »**
- **Lots 4, 7 et 8 : bois de frênes et aulnes, voirie existante à la topographie basse**
- **Lot 9 : fourrés et zones rudérales.**
- **La réalisation du projet entrainera une variation altimétrique de la zone. Un nivellement des lots et voiries sera réalisé afin de caler le projet aux dessertes existantes et le sécuriser par rapport aux risques d'inondation :**
- **L'entreprise de VRD utilisatrice du site restituera le terrain nivelé à la cote hors d'eau de 6,45 m pour les voiries et 6,60 m pour les ilots**
- **Le fond du bassin de rétention des eaux de pluie sera calé à 4,80 m, soit 10 cm au-dessus de la cote Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE).**



*Superposition des périmètres des lots avec la cartographie des niveaux de submersion pour l'état de référence (crue type PPRI)*

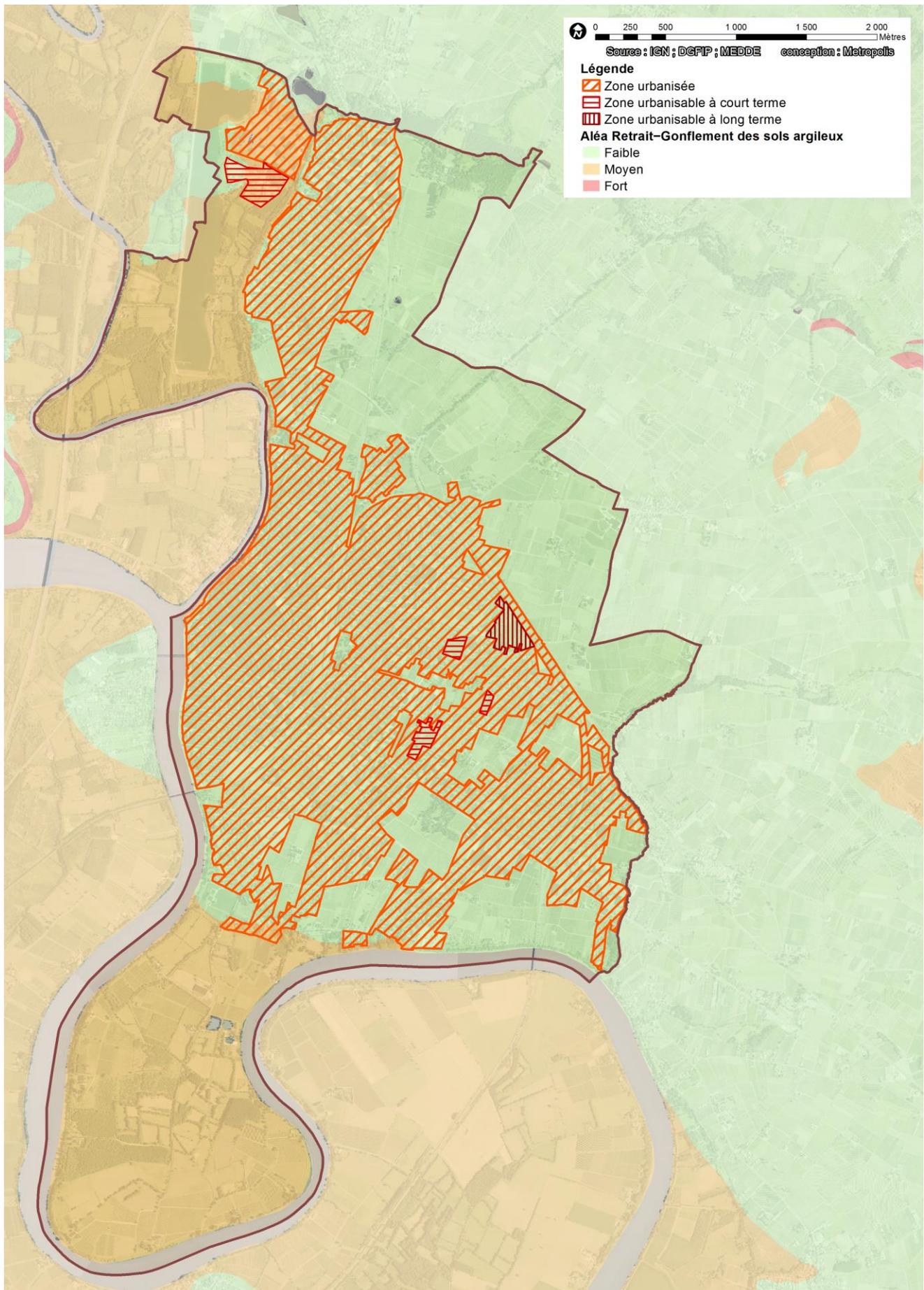
Il n'existe pas de projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif positionnés en zone rouge du PPRI. Le présent PLU ne peut donc pas anticiper son évaluation environnementale sur les projets inexistant ou pas suffisamment aboutis pour qu'ils fassent l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de ce PLU. Leur définition devra prendre en compte les prescriptions du PPRI en zone rouge, etc. et montrer, au travers des études règlementaires, la prise en compte des incidences sur l'environnement.

*La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à ce risque. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain.*



**Retrait et gonflement des argiles**

La modification de cette partie ne concerne que l'actualisation de la carte page suivante.



## 5. Incidences sur les milieux naturels

La présente mise en compatibilité nécessite de ne modifier qu'en partie ce chapitre. Il convient effectivement de prendre en compte les incidences sur les milieux naturels du projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et de la création du Centre Aquatique, qui induit des évolutions à la marge sur les incidences générales mais n'impacte pas les autres zones définies dans le PLU approuvé en 2016.

### Principaux enjeux considérés :

- Les espaces naturels et agricoles à dominante humide des méandres de la Dordogne (méandre de Condat) et de l'Isle
- Les cours d'eau majeurs que sont la Dordogne et l'Isle, et leurs milieux humides associés

<i>Incidences des zones à urbaniser</i>	
Incidence positives attendues	Incidence négatives attendues et mesures
<p>Le PLU <b>mis en compatibilité</b> vise une gestion rationnelle de l'espace et n'ouvre à l'urbanisation que <b>20,07 ha</b> en zone AU, dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>L'emprise des zones ouvertes à l'urbanisation, quelle que soient la vocation, diminue très fortement avec le passage de POS en PLU. En effet, celles-ci passent de 31,71 ha inscrits au POS contre <b>20,07 ha dans le PLU mis en compatibilité</b>.</p> <p>Ainsi, par une volonté forte de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, le PLU génère une incidence très positive sur la préservation des milieux naturels et agricoles, ainsi que sur les espèces floristiques et faunistiques qui y sont inféodées, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».</p> <p><b>d/ Dagueys (AUY et AUE)</b></p> <p><b>Malgré les évolutions engendrées sur le zonage par la mise en compatibilité, les choix opérés pour l'extension de la zone d'activités des Dagueys visent une gestion rationnelle de l'espace et préservent ainsi de vastes ensembles naturels et agricoles. Les grands équilibres qui s'y rattachent sont donc maintenus et les secteurs couverts par des zonages environnementaux (sites Natura 2000 – périmètre final validé – , ZNIEFF) conservent</b></p>	<p>1/ Incidences générales :</p> <p>L'urbanisation des zones AU (1AU et 2AU) induira l'artificialisation de terrain naturels (c'est-à-dire non bâtis). Toutefois, le prélèvement d'espaces naturels et agricoles ne portera que sur une <b>surface de 20,07 ha, soit 0,97 %</b> de la superficie communale, et ne saurait remettre en cause les grands équilibres de la commune.</p> <p>2/ Zoom sur les zones AU</p> <p>a/ Monsabert (1AU)</p> <p>b/ Doumayne (1AU)</p> <p>c/ Peyronneau (1AU)</p> <p><b>d/ Dagueys (AUY et AUE)</b></p> <p>La mise en compatibilité du PLU induira le passage de <b>8,19 ha</b> de zone naturelle en zone constructible, soit <b>0,4%</b> de la superficie communale. Les sites voués à muter se situent en continuité de l'urbanisation existante et concernent pour l'essentiel des milieux très dégradés car fortement impactés par les remaniements des sols successifs et l'intense activité de stockage de matériaux. Quelques habitats très sectorisés portent néanmoins des enjeux écologiques forts et ont pour corollaire l'application de mesures</p>

leur vocation initiale et la capacité d'accueil des espèces sauvages qui leur sont inféodées. Ainsi, malgré la mise en comptabilité du PLU, les conditions favorables à l'expression de la biodiversité, tant remarquable que plus « ordinaire », seront maintenues de façon pérenne sur la commune de Libourne.

Par ailleurs, les investigations de terrain menées dans le cadre de l'étude d'impacts ont permis de mettre en lumière des secteurs à enjeux écologiques forts, situés initialement dans l'emprise du projet d'extension de la zone d'activités. Dans la recherche d'un parti d'aménager de moindre impact environnemental, l'urbanisation de près de 3,5 ha d'habitats naturels à enjeux forts va être évitée. Grâce à l'application conjointe d'un zonage adapté (Nb) et d'un classement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, près de 3,3 ha de zones humides vont être préservés à long terme, notamment des boisements humides le long de la Barbanne (1 ha). A travers ces outils urbanistiques, le PLU de Libourne conforte la patrimonialité et le rôle « d'infrastructure naturelle » des zones humides, et maintient l'ensemble des fonctions précieuses que portent ces milieux (accueil d'une biodiversité aussi bien patrimoniale qu'ordinaire, épuration des eaux superficielles, soutien à l'étiage...).

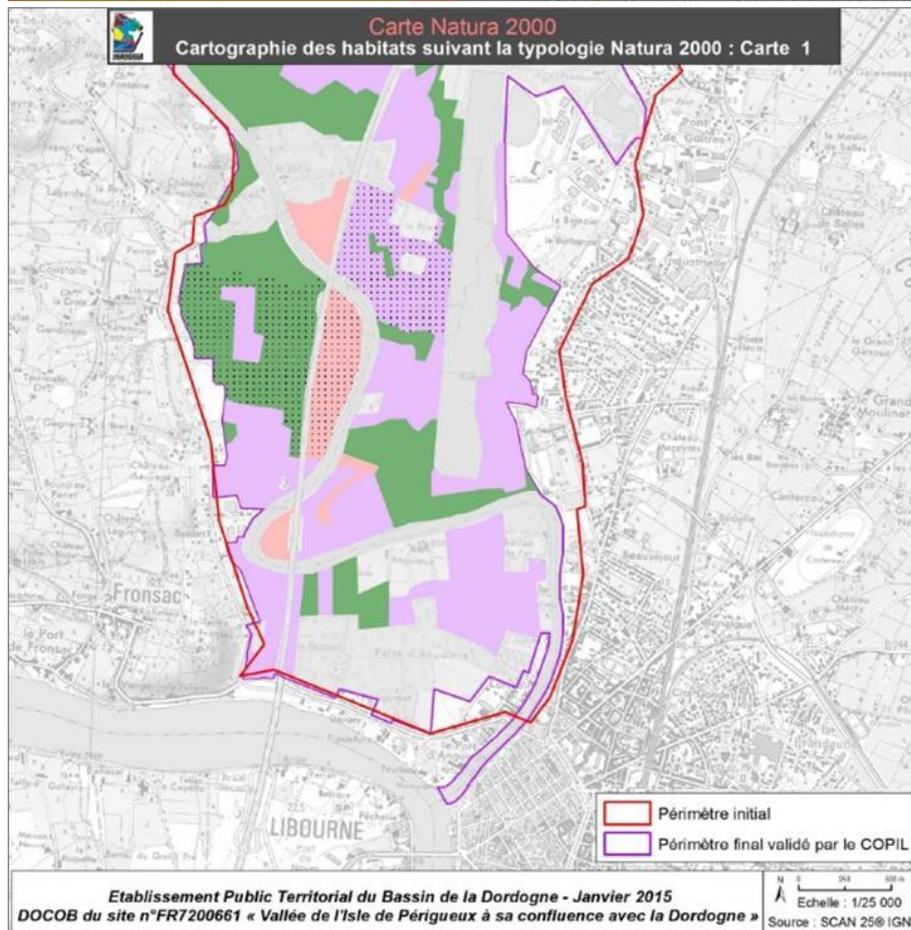
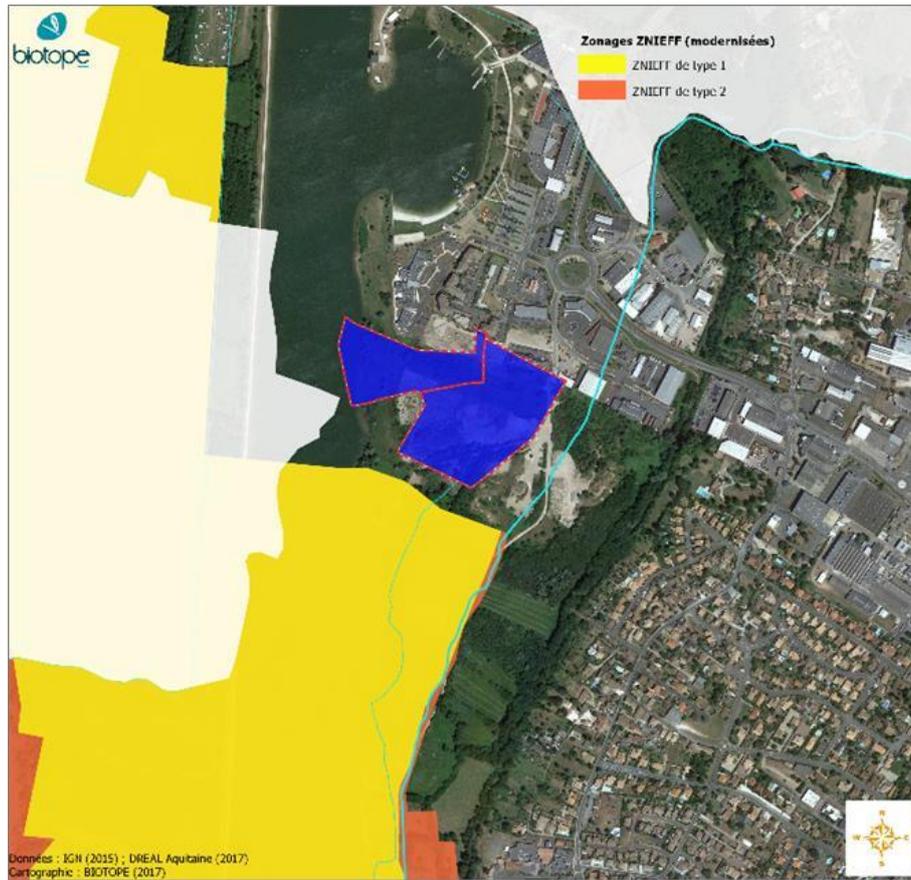
Au final, la mise en compatibilité du PLU va induire la préservation supplémentaire de 6,40 ha de milieux naturels via leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Soit un gain de près de 4% des surfaces déjà protégées (EBC et article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) par rapport au PLU en vigueur.

Parmi ces milieux figurent ceux concernés par le processus compensatoire. Par la modification du PLU, ces derniers s'avèrent clairement identifiés, facilitant ainsi leur restauration écologique future et in fine, la pérennité des espèces patrimoniales rencontrées localement.

compensatoires. Toutefois, grâce aux efforts menés dans l'étude d'impact pour aboutir à un projet de moindre impact environnemental, les superficies impactées par l'extension de la zone d'activités sont particulièrement faibles.

Par ailleurs, le PLU édicte des règles contribuant à limiter les surfaces imperméabilisées dans les futures zones de développement, notamment dans la zone 1AUY où la place du végétal a vocation à être développée via l'application des articles 9 et 13 (espaces verts perméables, plantations...).

e/ [La Lamberte \(2AUy\)](#)



*Un projet de développement (en bleu sur la carte du haut) qui préserve les secteurs reconnus pour leur intérêt écologique*

Aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique

Dossier de déclaration de projet et à de mise en compatibilité du PLU de la ville de Libourne



*Secteurs d'enjeux écologiques forts évités par la future zone de développement urbain des Dagueys.*

<i>Incidences des EBC et éléments protégés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme</i>	
<i>Incidences positives attendues</i>	<i>Incidences négatives attendues et mesures</i>
<p>Le PLU de Libourne permet la préservation durable de 69,05 ha de boisement par leur inscription au titre d'Espace Boisé Classé (EBC), soit 4,45% de la superficie communale. Sur l'ensemble des EBC, 26,54 sont reconduits du POS et 42,25 ha sont nouvellement créés. Parmi les nouveaux EBC, sont notamment inclus les boisements d'intérêt communautaire inclus dans le périmètre Natura 2000 de la vallée de l'Isle.</p> <p>Par ailleurs, le plan permet la préservation de 91,85 ha d'éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, et notamment les ripisylves situées au niveau de la Dordogne et de l'Isle. Par cet outil adapté, le PLU de Libourne permet ainsi la préservation durable de ce patrimoine naturel, tout en offrant l'opportunité de mettre en valeur les berges des cours d'eau.</p> <p><b>La mise en compatibilité du PLU va induire la préservation supplémentaire de 6,40 ha de milieux naturels via leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Soit un gain de près de 4% des surfaces déjà protégées (EBC et article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) par rapport au PLU en vigueur.</b></p>	<p>Le PLU déclassé 44,25 ha d'EBC du POS mais les préserve cependant par un outil plus adapté : l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p><i>Par ces outils que permet le Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur les milieux naturels et la biodiversité qui y est inféodée. Bien au contraire, le plan permet la préservation d'éléments du patrimoine naturel qui participent à l'intérêt écologique et paysager du territoire. De plus, les outils utilisés ont été choisis avec le souci d'être réellement approprié aux enjeux auxquels ils renvoient, et en tenant compte des besoins ultérieurs de gestion ou de mise en valeur.</i></p>	

## 6. Incidences sur les continuités écologiques

Principaux enjeux considérés :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de plusieurs réservoirs sur les méandres que forment respectivement la Dordogne et l'Isle ;</li> <li>• Des corridors écologiques transversaux de type « pas japonais » compte tenu du caractère très urbain de Libourne : la préservation de vastes enclaves agricoles et de motifs naturels ponctuels au sein de la matrice urbaine est donc essentielle pour assurer la pérennité de ces continuités écologiques</li> <li>• Les cours d'eau majeurs que sont l'Isle et la Dordogne, ainsi que la Barbanne.</li> <li>• Dans une moindre mesure, les autres cours d'eau.</li> </ul>	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures.
<p>D'une manière générale, le PLU préserve les grands équilibres de la commune en classant en zones naturelle et agricole près de 60% de la commune. La mise en œuvre du PLU contribue donc au maintien de la perméabilité écologique sur de vastes secteurs autour de la zone urbaine agglomérée, qui ne se résument pas uniquement aux espaces naturels et agricoles couverts par la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Les différents réservoirs de biodiversité sont essentiellement préservés par un classement en zone Nb et Ap. Certains boisements, à l'instar des boisements d'intérêt communautaire (Natura 2000), sont également classés en EBC</p> <p>Les espaces agricoles situés au sein de Libourne, qui sont le support des pas japonais des corridors écologiques, sont principalement classés en zone Ap. Dans ces zones, les conditions de développement urbain sont les plus contraignantes : les constructions nouvelles sont interdites (et extensions limitées très encadrées par l'article 2 du règlement). La perméabilité des espaces naturels et agricoles supports de la fonctionnalité écologique des corridors est donc garantie durablement.</p> <p>Il convient de souligner que les espaces</p>	<p>La superposition du projet de PLU de Libourne avec les continuités écologiques identifiées sur la commune ne montrent pas de rupture de continuités écologiques.</p> <p>Les quelques zones de chevauchement entre des zones urbaines et des corridors écologiques transversaux résultent du fait que les corridors écologiques mis en évidence prennent une forme dite « en pas japonais » au niveau de la zone urbaine agglomérée de Libourne. De fait, ils se superposent ponctuellement à des zones urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à induire des incidences notables sur les continuités écologiques qui ont été identifiées sur le territoire.</li> </ul> <p>➔ Voir également partie sur la qualité de l'eau superficielle.</p>

agricoles et naturels qui sont le support des pas japonais des corridors écologiques ont été confortés par le PLU. En effet, sur plusieurs d'entre eux, le passage du POS au PLU permet de reverser de petites surfaces, qui étaient destinées à être urbanisées au POS, en zone agricole ou naturelle au PLU.

Le PLU contribue à préserver les continuités écologiques aquatiques. En effet, les berges de la Dordogne, de l'Isle et de la Barbanne sont préservées par un zonage de type Nb. Les ripisylves qui les accompagnent sont également préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU permet de préserver à long terme la Trame Verte et Bleue et sa fonctionnalité en luttant contre la fragmentation des espaces naturels et agricoles.

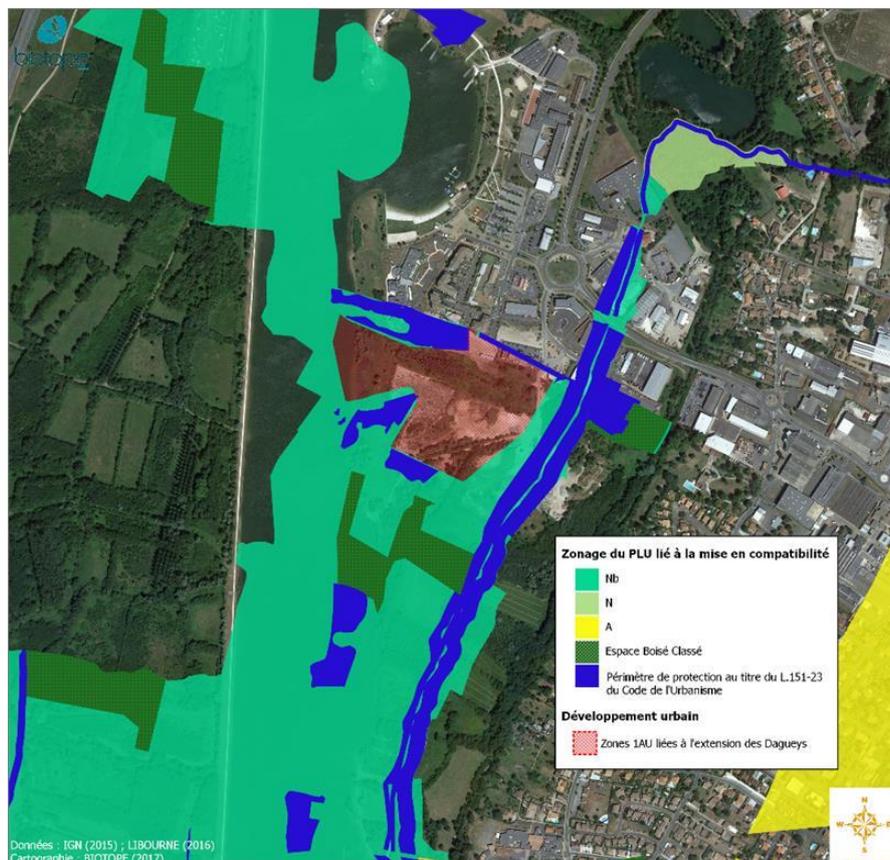
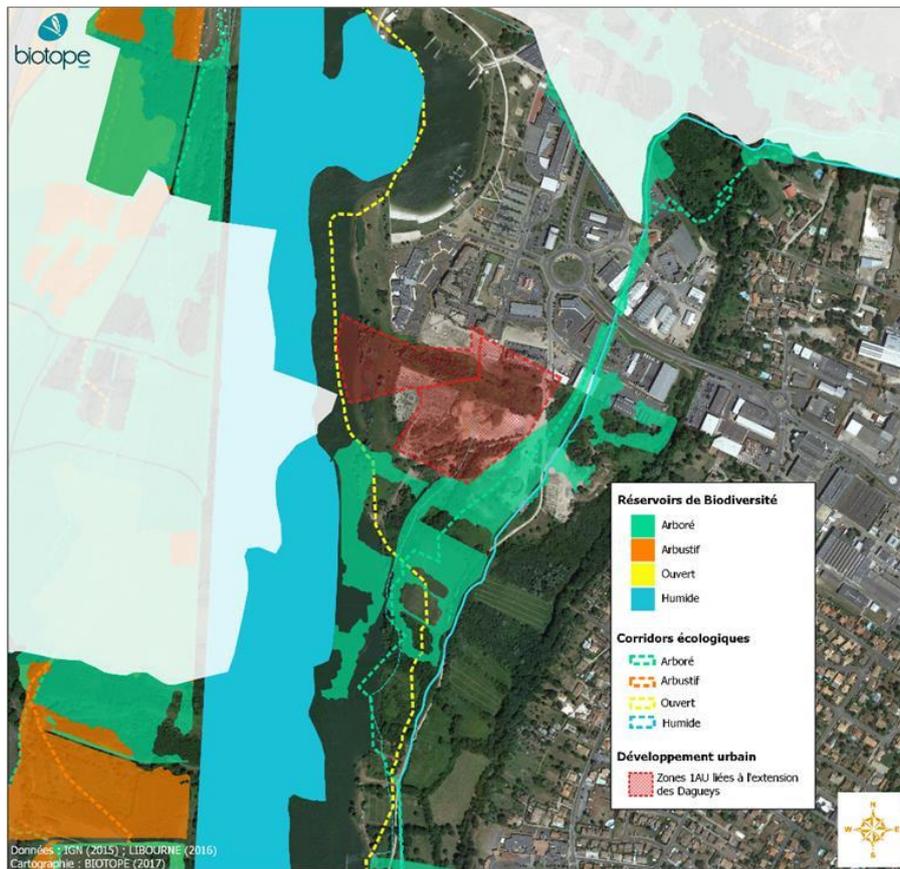
Enfin, la quasi intégralité des abords de l'ensemble des cours d'eaux situés sur le territoire de Libourne est protégée par un recul d'inconstructibilité variant de 3 à 5m.

Par cette mesure, le PLU édicte des mesures participant à la reconquête et à la préservation de continuités écologiques le long des cours d'eau qu'ils soient identifiés comme réservoirs de biodiversité, corridors écologiques ou simples éléments du paysage.

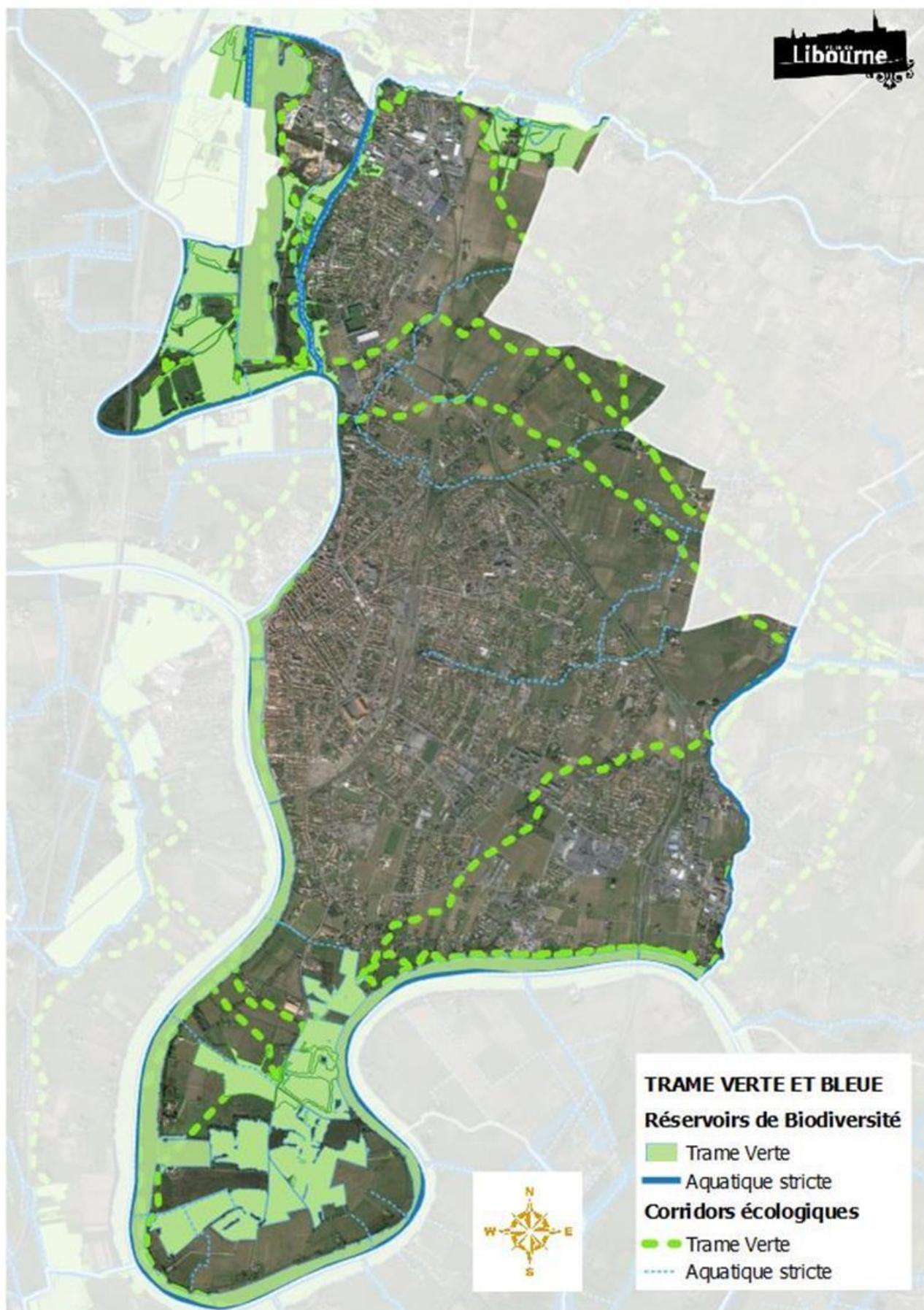
Cette protection concerne aussi les cours d'eau enterrés et busés dans l'éventualité de leur réouverture.

**La mise en compatibilité du PLU de Libourne ne générera aucune incidence sur les continuités écologiques de la commune. Le projet d'extension de la zone d'activités des Dagueys évite aussi bien les réservoirs de biodiversité que les corridors écologiques identifiés et maintenus dans le PLU en vigueur. Ainsi, le projet n'est pas de nature à fragmenter les continuités écologiques locales, ni à remettre en cause le fonctionnement environnemental associé.**

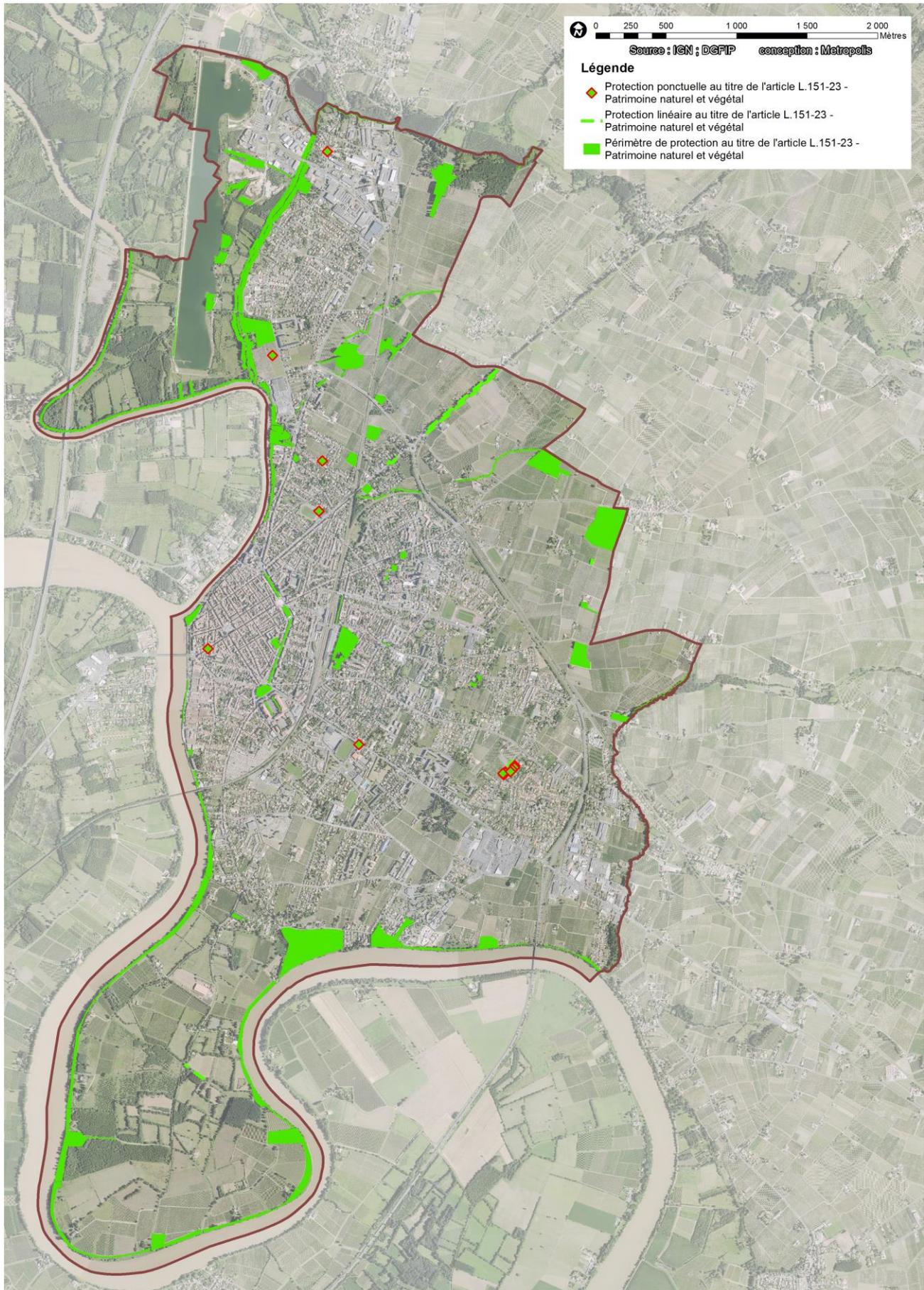
*Le PLU de Libourne œuvre en faveur d'une préservation durable des continuités écologiques identifiées sur son territoire.*



*Un projet et un zonage qui permettent de ne pas remettre en cause les continuités écologiques locales.*



*Les continuités écologiques par rapport aux zones 1AU liées au projet d'extension de la ZA des Dagueys*



*Remarque : Pour faciliter la lecture de la carte, les zones naturelles et agricoles ne portent pas de couleurs.*

## 7. Mesures « Eviter – Réduire – Compenser »

Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et la création du Centre Aquatique nécessite la prise en compte de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les incidences notables sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques. Il n'existe pas de chapitre relatif à ces mesures dans le PLU approuvé en 2016, la mise en compatibilité permet donc de compléter ce document avec cette nouvelle partie.

La mise en compatibilité du PLU met en œuvre un éventail de mesures qui, combinées entre elles, contribuent à éviter, réduire et compenser les incidences notables sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques :

- Il propose un projet de développement urbain visant une gestion rationnelle de l'espace (8,19 ha) et la continuité avec l'urbanisation existante (mesure d'évitement) ;
- Grâce au travail mené dans le cadre de l'étude d'impact, la plupart des milieux naturels portant les enjeux écologiques forts ont été exclus du secteur ouvert à l'urbanisation et permettant l'extension de la zone d'activités des Dagueys : la définition de l'emprise des zones 1AUE et 1AUY ont été adaptées en conséquence (mesure d'évitement) ;
- Quelques sites ponctuels présentant un enjeu écologique fort seront détruits par l'urbanisation : des entités naturelles ont été identifiées afin de permettre l'application de mesures compensatoires. Ces entités font l'objet d'un zonage Nb, assorti d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures compensatoires).
- L'emprise des zones 1AUE et 1AUY définie évite la fragmentation des continuités écologiques identifiées sur la commune de Libourne et préservées dans le cadre du PLU en vigueur (mesure d'évitement) ;
- Le règlement limite l'imperméabilisation des sols par l'application de l'article 13 des zones 1AUE et 1AUY, et définit ainsi les conditions de végétalisation des espaces libres de construction. Concernant la zone 1AUY, l'article 13 se combine à l'article 9 fixant une limitation de l'emprise au sol à 60% (mesures de réduction).

### C. Evaluation des incidences au titre Natura 2000 – page 473

*5. Evaluation des incidences pour le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »*

La mise en compatibilité nécessite d'ajouter ce paragraphe pour tenir compte de l'évaluation des incidences du projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et la création du Centre Aquatique. Les cartes pages 517, 518 et 519 du rapport de présentation sont également actualisées (cartes pages 118 et 120 de la présente mise en compatibilité).

## CONCLUSION

Concernant la mise en compatibilité du PLU pour permettre l'extension de la zone d'activité des Dagueys, l'incidence sur le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle à Périgueux à la confluence avec la Dordogne » est évaluée comme non significative et ne saurait remettre en cause les objectifs de conservation associés au site Natura 2000.

#### E. Articulation du plan avec le SCoT – page 546

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais, le PLU ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Le développement du projet nécessite d'explicitier la compatibilité du projet vis-à-vis des orientations du SCoT du Grand Libournais.

Le tableau du rapport de présentation doit donc être complété, intégrant les dispositions du projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et la création du Centre Aquatique.

Orientations du SCoT	Compatibilité avec le projet
1 - Adapter l'accueil démographique à chaque potentiel local	Non concerné
2 - Calquer l'offre globale de logements, par territoire, aux besoins avérés issus de parcours résidentiels complexes	Non concerné
3 - Conforter l'économie locale et développer l'emploi	Compatible : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Création d'une zone d'activité avec bassin d'emploi</b></li> <li>• <b>Le PLU permet d'inscrire le développement de Libourne dans un bassin de vie plus large en permettant la poursuite du développement des activités économiques, génératrices d'emplois pour les libournais et les non libournais</b></li> <li>• <b>Le PLU prévoit le développement d'activités tertiaires supérieures (technologiques et de recherche) dans les zones d'activités (extension de la zone d'activités de la Ballastière-Les Dagueys).</b></li> <li>• <b>Les équipements et les zones de développement économiques sont connectés au très haut débit.</b></li> </ul>
4 - Irriguer le territoire de services et équipements de proximité	Compatible : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réponse à l'insuffisance d'équipements aquatiques sur le territoire de la CALI</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le PLU permet l'implantation des grands équipements collectifs à fort rayonnement : enseignement supérieur, culture, santé, formation, insertion, etc. en zones UE (gestion et développement de l'existant) et classement en zone 1AUe d'un secteur des Dagueys pour permettre la construction d'un centre aquatique.</b></li> </ul>
5 - Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur du projet	<p>Compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Site accessible par les voiries existantes. Création d'un arrêt de bus</b></li> </ul>
6 - Conforter l'accessibilité au territoire	<p>Compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les équipements et les zones de développement économiques sont connectés au très haut débit.</b></li> </ul>
7 - Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation, garante de la qualité du cadre de vie	<p>Compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les études pré-opérationnelles ont permis de proposer un aménagement prenant en compte les enjeux environnementaux</b></li> <li>• <b>Application de la méthodologie « Eviter, Réduire, Compenser » concernant l'impact sur les milieux naturels</b></li> <li>• <b>Traitement paysager</b></li> </ul>
8 - Prévenir les risques et diminuer les nuisances ou les pollutions	<p>Compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prise en compte du PPRI : compensation du remblai des zones inondables</b></li> <li>• <b>Gestion des eaux pluviales à la parcelle</b></li> <li>• <b>Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour les voiries et rejet des lots à débit limité 3 l/s/ha</b></li> <li>• <b>Plan de gestion des sols pollués</b></li> <li>• <b>Mesures environnementales en phase chantier</b></li> </ul>
9 - Garantir une gestion équilibrée des ressources	<p>Compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Optimisation des consommations en eau</b></li> <li>• <b>Utilisation des ressources du territoire : eau du lac des Dagueys et bois énergie pour le chauffage</b></li> </ul>
10 - Œuvrer à la (re)constitution d'un réseau écologique essentiel à la biodiversité	<p>Compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le projet s'inscrit sur la frange d'un cœur de biodiversité majeur intitulé « Vallée de l'Isle » qui se compose d'une mosaïque de milieux aquatique, humide, forestier et prairial. A l'échelle du SCoT, le secteur des Dagueys s'inscrit également sur un continuum</b></li> </ul>

	des milieux ouverts, juxté de part et d'autre par l'autoroute 89 et les secteurs urbanisés de la ville de Libourne.
--	---

## 5. Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement

### A. Justification du zonage et du règlement – page 563

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. La présente mise en compatibilité nécessite à la fois de modifier, selon les besoins du projet, le zonage et le règlement.

Vu les objectifs poursuivis par ce projet et explicités précédemment, il est nécessaire de modifier cette zone N en zone à urbaniser « AU » :

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Art. R.151-20 du code de l'urbanisme)*

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur contient déjà des zones 1AU dont la destination principale est la production d'habitat. Or, les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique sont destinés à la production d'activités et d'équipements.

En conséquence, il convient de différencier une zone 1AUY pour la zone dédiée aux constructions à destination d'activités pour le parc d'activités économiques et une zone 1AUE pour la zone dédiée aux constructions à destination d'équipements pour le centre aquatique spécifiant les objectifs du projet et ses modalités de réalisation par rapport à la zone 1AU du PLU en vigueur.

Les évolutions à apporter au rapport de présentation intégreront les parties suivantes :

#### 4. Les zones à urbaniser

##### (4.1 La zone 1AU)

##### 4.2 La zone 1AUU

Le zonage 1AUU couvre l'extension du parc d'activités économiques Ballastières-Dagueys.

###### 4.2.1 Le zonage : Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du terroir concerné

La zone 1AUU se situe en extension sud du parc d'activités économiques Ballastières-Dagueys. Elle se situe à l'interface entre zone économique (UY), zone naturelle (Nb) et fait partie du projet global de l'OAP des Dagueys. L'enjeu y est donc de permettre l'arrivée de nouvelles activités économiques à vocation d'établissements tertiaires dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers et une intégration fonctionnelle avec la zone 1AUE.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ZAC,...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

###### 4.2.2 Objectifs recherchés dans le règlement

La zone 1AUU créée se trouvant en continuité de la zone UY, le règlement de la zone 1AUU s'approche du règlement de cette dernière afin de permettre la continuité de la forme urbaine, à condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Autoriser les constructions à destination d'activités tertiaires ;
- Imposer l'implantation des constructions selon un recul d'au moins 4 mètres permettant une intégration paysagère des constructions ;
- Proposer un gabarit de construction qui ne permet pas de dépasser 15 m à l'égout du toit
- Imposer une emprise au sol maximale de 60% afin de faciliter l'évolution des constructions à l'intérieur des périmètres de la zone ;
- Imposer un minimum de 30% de surface de parcelle ou d'unité foncière en espace libre, dont une partie non minéralisée permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, et la plantation d'arbres.

##### 4.3 La zone 1AUE

Le zonage 1AUE couvre le site nécessaire à la future création du Centre Aquatique.

###### 4.3.1 Le zonage : Contexte urbain ou géographique / caractéristiques du terroir concerné

La zone 1AUE se situe à la limite nord-est du Lac des Dagueys. Elle se situe à l'interface entre zone d'habitat collectif (UC), zone naturelle (Nb) et fait partie du projet global de l'OAP des Dagueys. L'enjeu y est donc de permettre la création du Centre Aquatique dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers et une intégration fonctionnelle avec la zone 1AUU.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations,...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

#### **4.3.2 Objectifs recherchés dans le règlement**

La zone 1AUE est créée spécifiquement pour l'aménagement du Centre Aquatique. Le règlement de cette zone reprend le règlement de la zone UE à vocation de grands équipements et de services décliné en fonction de l'environnement urbain des sites.

Il s'agit dans cette zone 1AUE de permettre la création des services et des équipements principalement à destination des loisirs et de la pratique du sport (centre aquatique) et garantir leur fonctionnement optimal futur à condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

De plus, la définition de ce périmètre permettra de faciliter la gestion de cet équipement tout en tenant compte de sa cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, ainsi que les habitats naturels à préserver à proximité immédiate.

Il s'agit aussi de permettre la mise en place d'un règlement adapté aux besoins du Centre Aquatique en favorisant le développement de cet espace de loisirs en cohérence avec son contexte « paysager » actuel et à créer.

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

Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général.

Le règlement met l'accent sur l'implantation soit à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres minimum, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.

Il n'est pas imposé d'emprise au sol maximale, ni de surface de perméabilisation minimale, afin de faciliter l'implantation et l'évolution des équipements et de laisser une marge de manœuvre pour remplir les objectifs d'intégration à ces terrains pour la majorité détenus par les entités publiques.

#### **B. Espaces changeant de destination par les choix de développement du PLU – page 601**

Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique nécessite le reclassement de la zone N sur les emprises du projet en zone 1AUU et 1AUE tel que justifié auparavant (voir précédent encadré).

Ce reclassement d'une partie de la zone N en zone 1AUU, 1AUE et Nb nécessite de modifier partiellement cette partie du rapport de présentation, intégrant les modifications survenues entre le PLU en vigueur et le PLU mis en compatibilité. Les évolutions POS / PLU non concernées par le projet restent toutefois inchangées.

Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques La Ballastières-les Dagueys et création du Centre Aquatique nécessite le reclassement de la zone N sur les emprises du projet en zone 1AUU d'une part et 1AUE d'autre part.

Les sites retenus au titre des mesures d'évitement et de réduction sont par ailleurs reclassés en zone Nb. Cette zone Nb correspond notamment au périmètre de cœurs de biodiversité et aux continuités écologiques. Le reclassement d'une partie de la zone N du site du projet, en zone Nb, est pleinement cohérent à la fois au vu de la fonction écologique de ces espaces et de la caractérisation de la zone Nb. En outre, ce reclassement permet de garantir une meilleure cohérence avec les espaces déjà classés en Nb dans le document d'urbanisme en vigueur, dont certains sont identifiés comme mesures d'évitement et de réduction pour le projet.

Enfin, dans les mêmes objectifs de préservation des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques et de cohérence avec le document d'urbanisme en vigueur, ces zones Nb reclassées sont soumises à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui précise : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

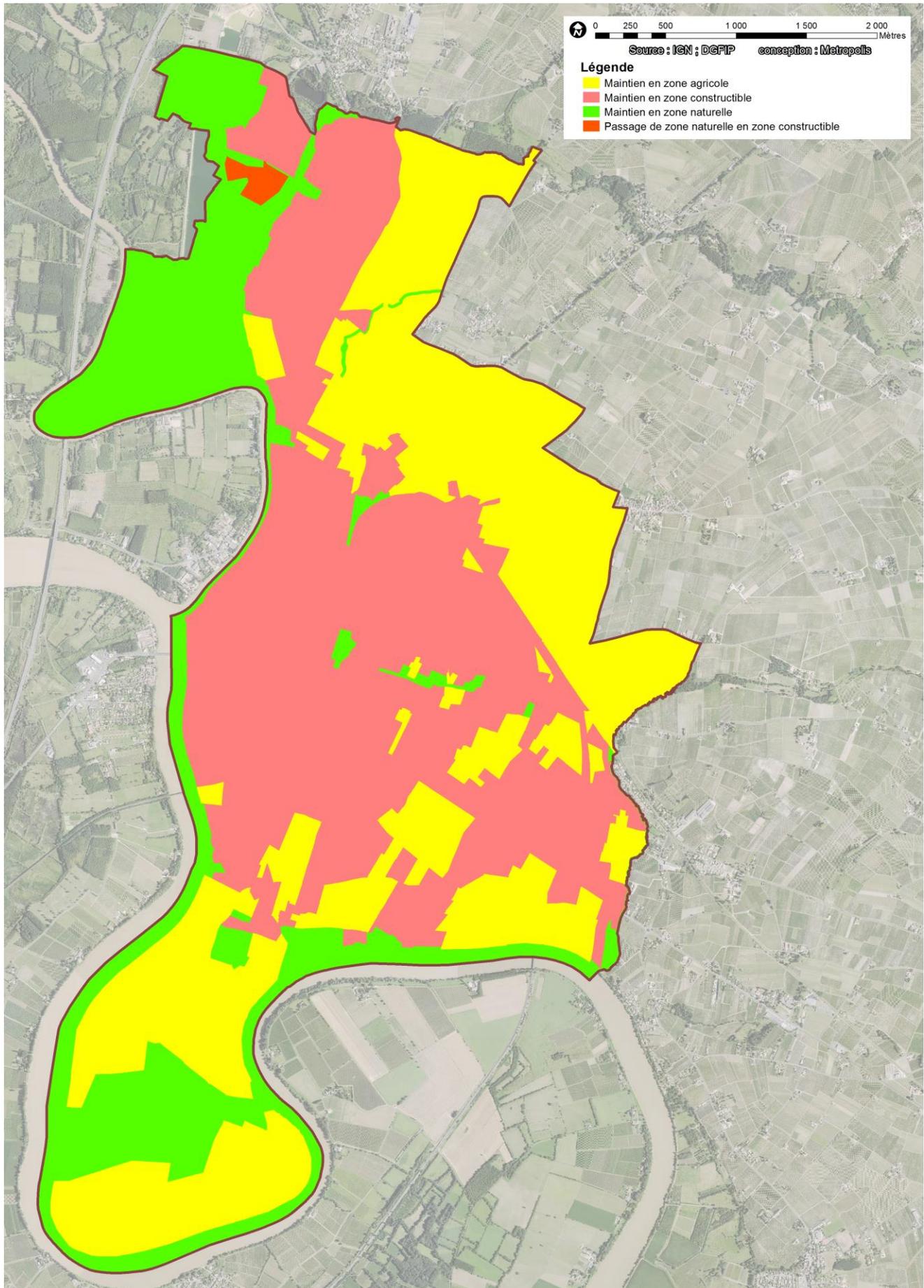
Ces choix de développement du PLU mis en compatibilité entraînent des changements de destination des espaces naturels et à urbaniser. Ces changements ne modifient qu'à la marge les grands équilibres du PLU approuvé en 2016, et ne modifient que très partiellement la redéfinition complète réalisée entre le Plan d'Occupation des Sols et le PLU approuvé en 2016.

	Surface en ha	PLU mis en compatibilité en 2017			
		Agricole	Naturelle	Urbaine ou à urbaniser	Total général
PLU approuvé en 2016	Agricole	777,91			777,91
	Naturelle		445,54	8,19	453,73
	Urbaine ou à urbaniser			831,95	831,95
	Total général	777,91	445,54	840,14	2063,58

Sur 453,73 ha de la zone Naturelle du PLU approuvé en 2016, 445,54 ha sont maintenus en zone naturelle (N, Nb, ...), 8,19 ha sont transformés en zone à urbaniser (AU) dans le PLU mis en compatibilité en 2017.

Les surfaces des autres zones sont maintenues.

Cette modification nécessite en cohérence l'actualisation de la carte - page 604.



## C. Surfaces dégagées au Plan Local d'Urbanisme – page 627

## 1. Le tableau des surfaces

A titre indicatif, ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU approuvé en 2016.

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	58,91 ha	2,85%
	UAch	6,78 ha	0,33%
	UAp	9,07 ha	0,44%
	UB	131,77 ha	6,39%
	UBc	8,78 ha	0,43%
	UBp	10,27 ha	0,50%
	UC	378,68 ha	18,35%
	UE	82,54 ha	4,00%
	UEgv	1,35 ha	0,07%
	UEr	21,91 ha	1,06%
	UY	79,38 ha	3,85%
	UYc	30,63 ha	1,48%
	<b>Total zones U</b>	<b>820,06 ha</b>	<b>39,74 %</b>
AU	1AU	5,67 ha	0,27 %
	2AU	0,47 ha	0,02 %
	2AUy	5,75 ha	0,28 %
	<b>Total zones AU</b>	<b>11,89 ha</b>	<b>0,58 %</b>
N	N	24,07 ha	1,17 %
	Ne	6,38 ha	0,31 %
	NL	7,81 ha	0,38 %
	Nb	415,46 ha	20,13 %
	<b>Total zones N</b>	<b>453,73 ha</b>	<b>21,99 %</b>
A	A	240,39 ha	11,65 %
	Ap	537,51 ha	26,05 %
	<b>Total zones A</b>	<b>777,91 ha</b>	<b>37,70 %</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2063,58 ha</b>	<b>100 %</b>

Ce tableau suivant présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU mis en compatibilité.

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	58,91	2,85%
	UAch	6,78	0,33%
	UAp	9,07	0,44%
	UB	131,77	6,39%
	UBc	8,78	0,43%
	UBp	10,27	0,50%
	UC	378,68	18,35%
	UE	82,54	4,00%
	UEgv	1,35	0,07%
	UEr	21,91	1,06%
	UY	79,38	3,85%
	UYc	30,63	1,48%
	<b>Total zones U</b>	<b>820,06 ha</b>	<b>39,74%</b>
	AU	1AU	5,67
1AUe		2,99	0,14%
1AUy		5,20	0,25%
2AU		0,47	0,02%
2AUy		5,75	0,28%
<b>Total zones AU</b>		<b>20,07 ha</b>	<b>0,97%</b>
N	N	11,49	0,56%
	Nb	419,86	20,35%
	Ne	6,38	0,31%
	NL	7,81	0,38%
	<b>Total zones N</b>	<b>445,54 ha</b>	<b>21,59%</b>
A	A	240,39	11,65%
	Ap	537,51	26,05%
	<b>Totale zones A</b>	<b>777,91 ha</b>	<b>37,70%</b>
<b>Total</b>		<b>2063,58 ha</b>	<b>100%</b>

### 3. Comparaison du PLU approuvé en 2016 et du PLU mis en compatibilité

Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique nécessite le passage d'une partie de la zone naturelle vers la zone constructible. Néanmoins, les surfaces et part de surfaces modifiées ne varient qu'à la marge (0,40%), d'où globalement le maintien des zones telles qu'identifiées dans le PLU approuvé en 2016.

Evolution des zones	Surface en ha	%
Maintien en zone agricole	777,91	37,70%
Maintien en zone constructible	831,95	40,32%
Maintien en zone naturelle	445,54	21,59%
Passage de zone naturelle en zone constructible	8,19	0,40%
<b>Total général</b>	<b>2063,58</b>	<b>100,00%</b>

Il existait 21 secteurs au PLU approuvé en 2016 tandis qu'il en existe 23 dans le PLU mis en compatibilité.

#### 3.2 Les zones à urbaniser

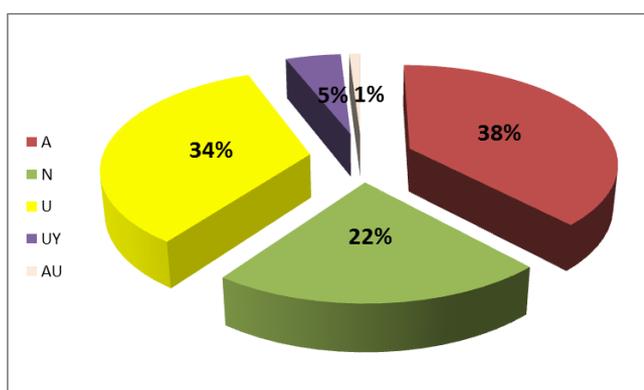
De par les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et la création du Centre Aquatique, les surfaces des zones à urbaniser augmentent, passant de 11,89 hectares à 20,07 hectares.

2,99 hectares sont pris sur la zone naturelle pour permettre la création du centre aquatique en zone 1AUE et 5,20 hectares pour l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys en zone 1AUU.

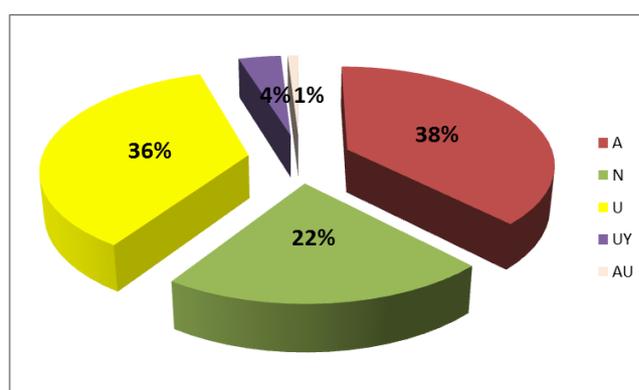
#### 3.5 Comparaison des surfaces entre le PLU approuvé en 2016 et le PLU mis en compatibilité

La mise en compatibilité du PLU n'a que peu d'incidences sur les grands équilibres par zone :

Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2016



Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité



Le PLU se présente sous cette forme comme un document d'urbanisme garant des grands équilibres de la commune :

- **40,71% de zones urbaines et de zones à urbaniser au terme du PLU.**
- **21,59% de zones naturelles.**
- **37,70% de zones agricoles.**

Plus précisément, le PLU mis en compatibilité augmente de 0,4 % la part des zones à urbaniser sur l'ensemble du territoire, prise sur la zone naturelle. De plus, la mise en compatibilité entraîne le reclassement des sites de compensation retenus en secteur Nb, d'où une augmentation de 4,40 hectares de ce secteur, mais une diminution globale de la zone naturelle de 8,19 hectares.

Type de zone	PLU approuvé en 2016		PLU mis en compatibilité	
	Surfaces en hectares	Surfaces en %	Surfaces en hectares	Surfaces en %
Total zones U	820,06	39,74%	820,06	39,74%
UA	58,91	2,85%	58,91	2,85%
UAch	6,78	0,33%	6,78	0,33%
UAp	9,07	0,44%	9,07	0,44%
UB	131,77	6,39%	131,77	6,39%
UBc	8,78	0,43%	8,78	0,43%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UC	378,68	18,35%	378,68	18,35%
UE	82,54	4,00%	82,54	4,00%
UEgv	1,35	0,07%	1,35	0,07%
UEr	21,91	1,06%	21,91	1,06%
UY	79,38	3,85%	79,38	3,85%
UYc	30,63	1,48%	30,63	1,48%
Total zones A	777,91	37,70%	777,91	37,70%
A	240,39	11,65%	240,39	11,65%
Ap	537,51	26,05%	537,51	26,05%
Total zones N	453,73	21,99%	<b>445,54</b>	<b>21,59%</b>
N	24,07	1,17%	<b>11,49</b>	<b>0,56%</b>
Nb	415,46	20,13%	<b>419,86</b>	<b>20,35%</b>
Ne	6,38	0,31%	6,38	0,31%
NL	7,81	0,38%	7,81	0,38%
Total zones AU	11,89	0,57%	<b>13,85</b>	<b>0,97%</b>
1AU	5,67	0,27%	5,67	0,27%
1AUe	/	/	<b>2,99</b>	<b>0,14%</b>
1AUy	/	/	<b>5,20</b>	<b>0,25%</b>
2AU	0,47	0,02%	0,47	0,02%
2AUy	5,75	0,28%	5,75	0,28%
<b>Total</b>	<b>2063,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>2063,58</b>	<b>100,00%</b>

## I. Les éléments du patrimoine remarquable architectural et naturel

Les éléments de projet ne remettent pas en cause des espaces identifiés pour leurs paysages ou leurs éléments bâtis patrimoniaux. Au contraire, ils favorisent une prise en compte accru des sites de compensation en soumettant ces sites retenus au titre des mesures d'évitement et de réduction à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit exclusivement de nouvelles ripisylves et espaces naturels.

La présente mise en compatibilité nécessite donc d'explicitier ces ajouts. Est donc ajouter au rapport de présentation :

### 2.4 Pour les ripisylves et espaces naturels – page 666

Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques de La Ballastière-Les Dagueys et de la création du centre aquatique comprend des sites de compensation retenus au titre des mesures d'évitement et de réduction dans le cadre de l'étude d'impact.

Dans les mêmes objectifs de préservation des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques et de cohérence développés par le PLU approuvé en 2016, ces sites sont soumis à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui précise : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Ainsi, 6,40 hectares supplémentaires sont classés en L.151-23 dans le PLU mis en compatibilité par rapport au PLU approuvé en 2016. A noter que, bien que la surface totale des sites de compensation soit de 7,58 hectares, 1,17 hectare était déjà classé en L.151-23 dans le PLU approuvé en 2016.

L'ensemble des autres éléments du patrimoine relatifs aux ripisylves et espaces naturels sont maintenus.

Evolution entre le PLU mis en compatibilité et le PLU approuvé en 2016	Surface en ha
EBC reconduit	69,05
Classement en L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal) reconduit	92,25
Déjà classé en L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)	1,17
Nouveau classement en L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)	6,40
<b>Total général</b>	<b>168,87</b>

Ces prescriptions s'appliquent au repérage du nord au sud :

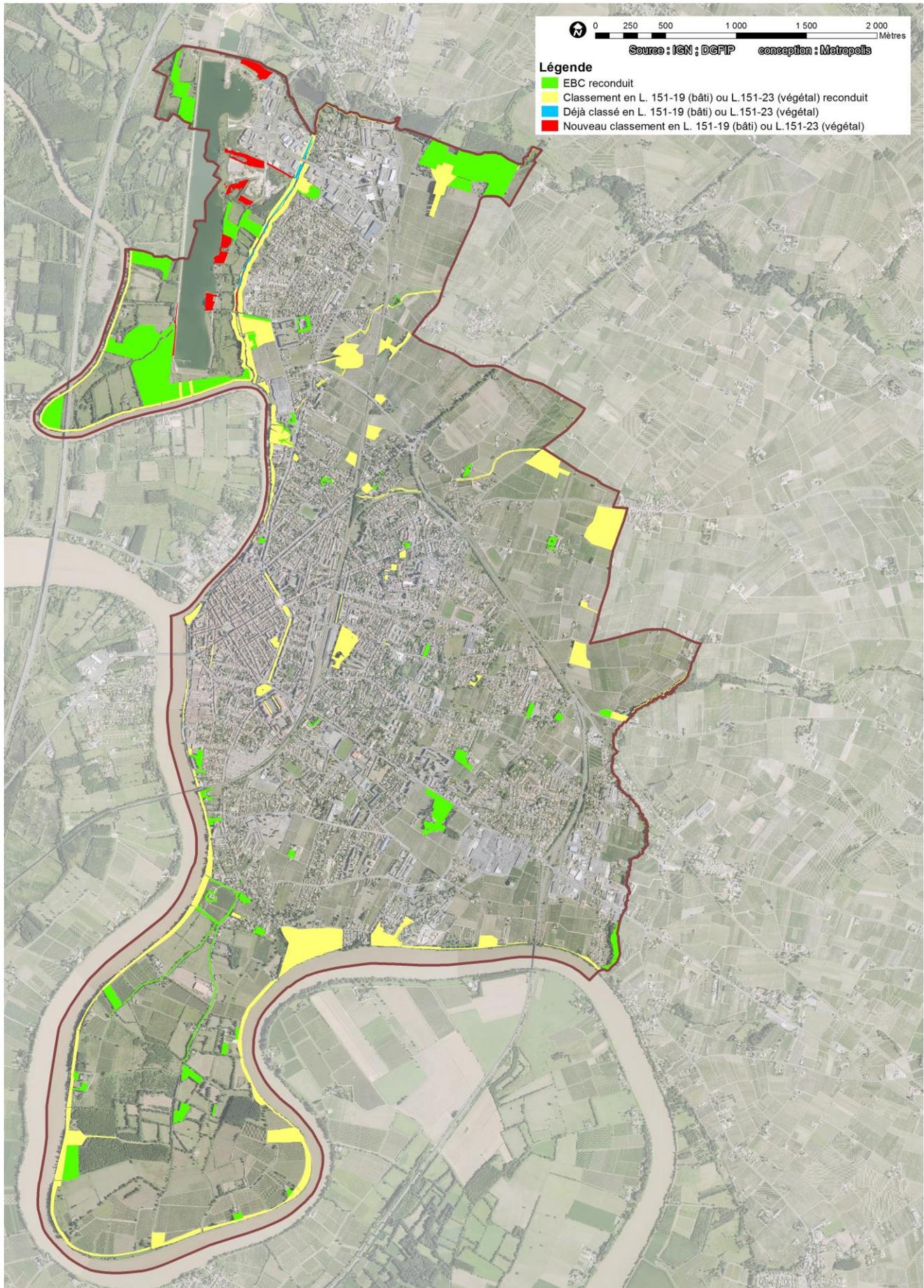
Ripisylve de l'Isle : Largeur moyenne de 15 m. Largeur inférieure en secteur urbanisé

Ripisylve de la Barbanne : Largeur variable reprenant l'ancien classement des EBC du POS

Ripisylve du ruisseau de Mazeyres, largeur de 6 m

Ripisylve de la Ganne / Ripisylve du ruisseau du Mauvais Temps largeur de 6 m
Ripisylve de la Dordogne, largeur moyenne de 15 m
Ripisylve du Verdet largeur de 6 m
Ripisylve du Tailhas et du Carré : Largeur de 10m côté Libourne (ruisseau à cheval sur Libourne et St Emilion)
Le classement et la largeur proposée permet de conforter la présence végétale en zone tampon Unesco de St Emilion
Ripisylve du canal de rejet du bassin des Dagueys
<b>Ripisylve de compensation</b>

Le carte de localisation du patrimoine naturel doit intégrer cette modification – page 668



### 2.3. Description des changements à apporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU approuvé définit le projet retenu de la commune de Libourne. Il expose explicitement (page 8) dans son premier axe – Affirmer le rôle central de Libourne dans le Grand Libournais et sur le territoire métropolitain - et dans la seconde orientation déclinée, la volonté de conforter la zone d'activités et de loisirs existante des Dagueys par un projet d'aménagement sous réserve d'études environnementales favorables. Maintenant que ces études nécessaires sont réalisées et en cours de validation par l'Autorité Environnementale, le PADD doit être modifié pour affirmer la volonté de traduction réglementaire et d'encadrement de l'extension du Parc d'Activités Economiques de La Ballastière-Les Dagueys et de la création du centre aquatique.

*« 2. Inscrire le développement de Libourne dans un bassin de vie plus large en permettant la poursuite du développement des activités économiques, génératrices d'emplois pour les libournais et les non libournais (...)*

L'ensemble des communes de l'agglomération, mais aussi les structures intercommunales limitrophes, bénéficient du fonctionnement urbain de Libourne. Le projet de développement concilie proximité et enjeux « de métropolisation » ; l'offre communale profite de fait à l'ensemble des habitants du bassin de vie.

Pour l'emploi, il s'agit de se donner les moyens de créer plus de 700 emplois supplémentaires sur les dix années à venir par, entre autre un réinvestissement des friches, une optimisation des sites économiques existants et une croissance limitée :

- en requalifiant et modernisant des zones d'activité économique existantes pour réinvestir les locaux commerciaux et industriels vacants et optimiser l'usage du foncier. Il s'agit également de conserver et de renforcer leur capacité d'accueil dans le respect des équilibres économiques et paysagers communaux ;
- en maintenant et permettant le développant les activités de santé, pourvoyeuses d'emplois et participant à l'identité du territoire : Nouvel Hôpital de Libourne (Robert Boulin, Garderose), clinique du libournais, centre de rééducation fonctionnelle Avicenne, ... ;
- en facilitant la transformation de friches militaires ou ferroviaires des sites centraux à proximité immédiate du pôle de la gare TGV, des quartiers centraux (bastide et faubourgs) et péricentraux ;
- en créant une offre foncière nouvelle, en sites dédiés déjà investis et desservis par de grands axes, et identifiés pour pouvoir compléter l'offre de santé et de loisirs :
  - **Conforter la zone d'activités et de loisirs existante des Dagueys par l'extension limitée de la zone de La Ballastière-Les Dagueys d'intérêt SCOT avec la définition d'un projet d'aménagement global (activités et équipements) appréhendant la préservation et la compensation des habitats du site,**
  - Aménager le secteur de la Lamberte, site de mixité fonctionnelle situé à la jonction de quartiers en évolution et qui pourrait, par son urbanisation, participer à l'intégration et au désenclavement des quartiers constitués ;
  - La restructuration du quartier de l'hôpital, l'implantation d'équipements publics de rayonnement intercommunal (Service Départemental d'Incendie et de Secours, lieu de rassemblement culturel, pôle emploi, ...) et l'habitat résidentiel qui entourent le secteur de la

Lamberte, seraient confortés. Une jonction avec la rocade permettrait d'ouvrir ce quartier et de permettre l'accessibilité nécessaire de l'ensemble des activités déjà existantes.

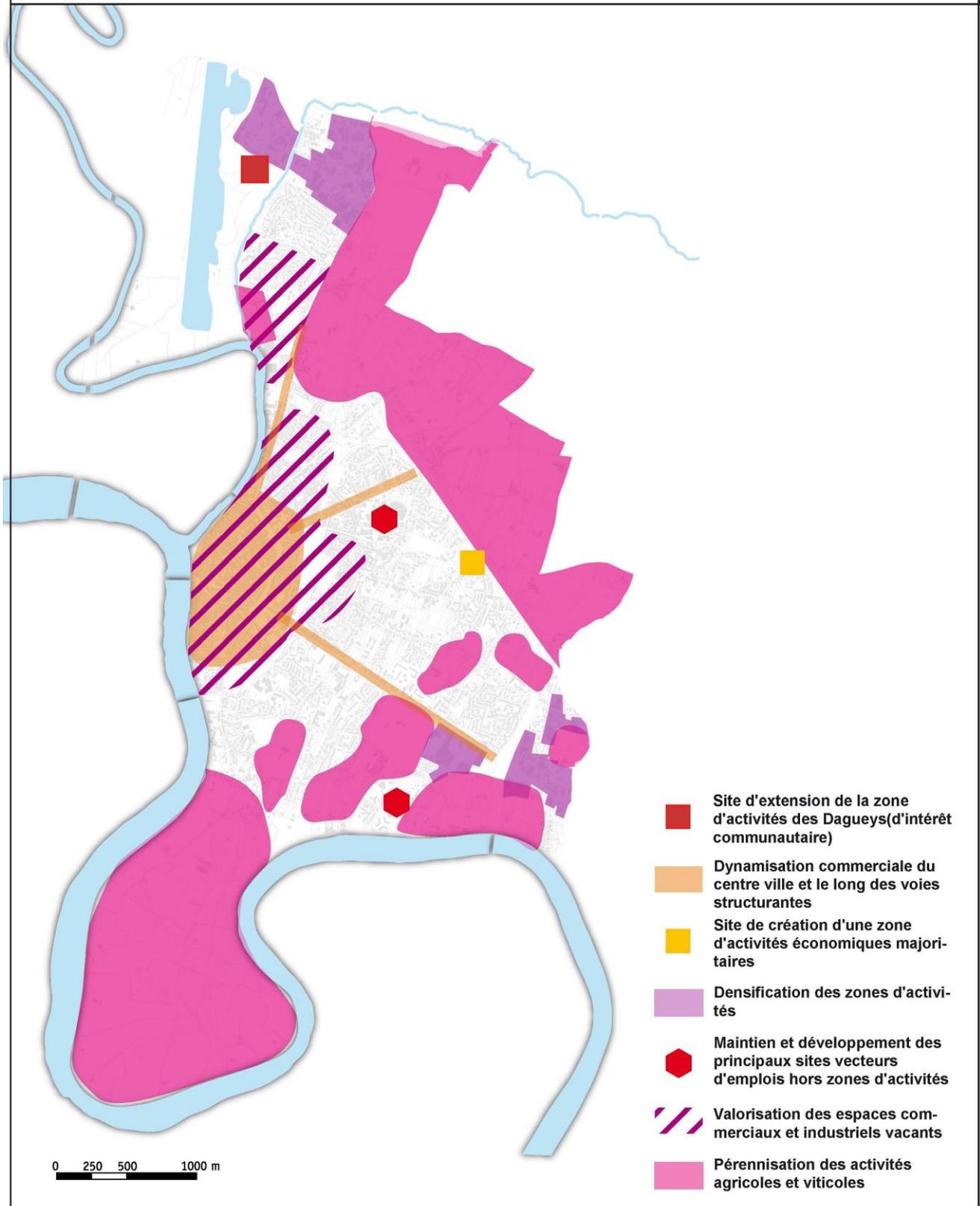
Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique ne remet pas en cause les principes du PADD. Néanmoins, puisqu'il nécessite le reclassement d'une partie de la zone N en zone 1AUU et 1AUE, il convient de modifier en conséquence le tableau de ce document – page 11.

Afin de conserver la cohérence du PADD, le tableau est modifié de la façon suivante :

	<b>POS</b>	<b>Part sur la superficie totale</b>	<b>PLU approuvé en 2016</b>	<b>Part sur la superficie totale</b>	<b>PLU mis en compatibilité</b>	<b>Part sur la superficie totale</b>
<b>U</b>	882,23 ha	42,75%	821,19 ha	39,79%	<b>820,06 ha</b>	<b>39,74%</b>
<b>NA/AU</b>	35,71 ha	1,73%	11,50 ha	0,56%	<b>20,07 ha</b>	<b>0,97%</b>
<b>A</b>	500,36 ha	24,25%	777,17 ha	37,66%	<b>777,91 ha</b>	<b>37,70%</b>
<b>N</b>	643,31 ha	31,17%	453,7 ha	21,99%	<b>445,54 ha</b>	<b>21,59%</b>

Le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique ne remet pas en cause les principes du PADD. Néanmoins, puisqu'il nécessite le reclassement d'une partie de la zone N en zone 1AUU et 1AUE, il convient de modifier en conséquence la cartographie PADD concernant le développement économique de ce document (page 18) qui n'identifiait pas l'extension de la zone d'activités de La Ballastière-Les Dagueys, pour une traduction réglementaire immédiate.

Afin de conserver la cohérence du PADD, la cartographie du PADD concernant le développement économique est modifiée de la façon suivante :



## 2.4. Description des changements à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

La définition de nouvelles zones à urbaniser (1AUY et 1AUE) nécessite la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation telle que l'article R.151-20 du code de l'urbanisme le stipule.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation fait l'objet d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le chapitre des OAP d'activités.

Il a été fait le choix d'une prise en compte accrue des mesures d'évitement et de réduction en élargissant le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation à ces sites. Outre le périmètre des zones à urbaniser 1AUY et 1AUE, l'OAP s'attache donc à prendre en compte les sites de mesures d'évitement et de réduction directement liés à la réalisation du projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et de création du Centre Aquatique, classées en zone Nb.

Les principes d'aménagement retenus sont présentés ci-après (3.1).

## 2.5. Description des changements à apporter au plan de zonage

### 2.5.1. Le zonage lui-même

Les modifications apportées au plan de zonage sont les suivantes :

- Reclassement d'une partie de la zone N en zone 1AUY sur le site des Dagueys
- Reclassement d'une partie de la zone N en zone 1AUE sur le site des Dagueys
- Reclassement d'une partie de la zone N en secteur Nb des sites identifiés au titre des mesures d'évitement et de réduction du projet d'aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et de création du Centre Aquatique.

### 2.5.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage : les espaces paysagers et les éléments bâtis patrimoniaux

Les éléments de projet ne remettent pas en cause des espaces identifiés pour leurs paysages ou leurs éléments bâtis patrimoniaux. Au contraire, ils favorisent une prise en compte accrue des sites de compensation en soumettant ces sites retenus au titre des mesures d'évitement et de réduction à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le plan de zonage modifié est présenté ci-après (3.2).

## 2.6. Description des changements à apporter au règlement écrit

Compte tenu de la création d'une zone 1AUY et 1AUE, le règlement écrit correspondant à ces zones doit être entièrement rédigé.

Les éléments de sa rédaction sont présentés ci-après (3.3).

## 2.7. Description des changements à apporter aux annexes

---

L'ajout des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme nécessite l'actualisation du document 6.4 « Plan des prescriptions : 1/5000° » du PLU.

Le plan de prescription modifié est présenté ci-après (3.4).

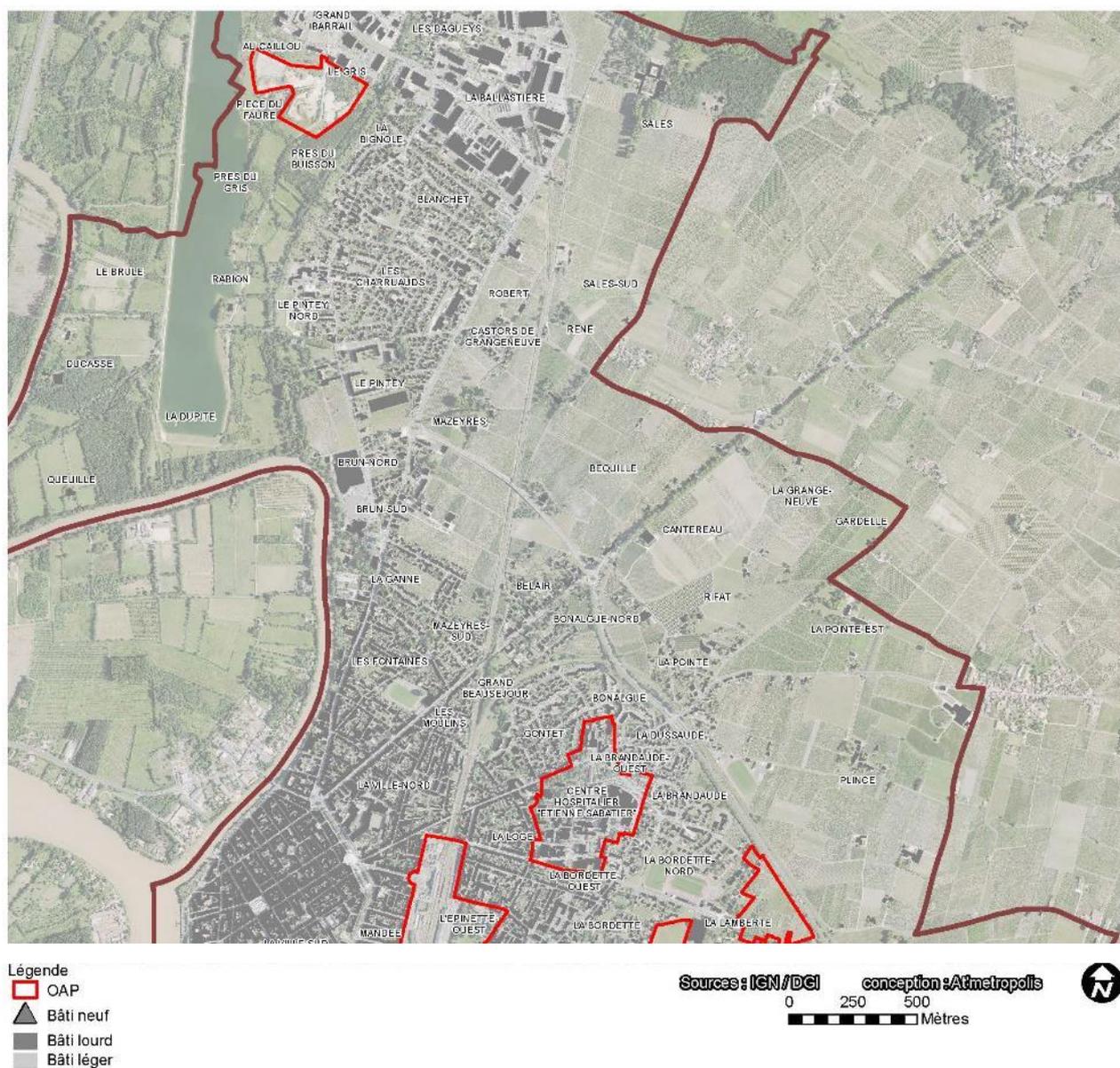
### 3. EXTRAITS DES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE

#### 3.1. L'orientation d'aménagement et de programmation des Dagueys

##### SITUATION

**Surface :** 12,77 ha

**Capacité :** 8,18 ha de terrain à vocation d'activités et d'équipement de loisirs (parc aquatique)



##### OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)

L'objectif est de développer d'une part la vocation d'équipements de loisirs (parc aquatique) et d'autre part la vocation tertiaire et industrielle du site des Dagueys.

La zone des Dagueys à Libourne présente une situation géographique stratégique : à proximité de l'autoroute A 89, en entrée de ville depuis l'échangeur, à moins d'1 kilomètre du centre-ville, au bord d'un grand lac qui constitue l'espace récréatif estival – la plage de Libourne.

Le site Gare-Epinette est un site dont il faut maintenir et accentuer les liaisons en créant des transitions là où la voie ferrée s'est imposée comme une rupture dans le tissu urbain.

Aujourd'hui, l'extension du parc d'activités des Dagueys est l'unique secteur à Libourne qui rassemble les critères qui président à l'aménagement d'un parc d'activités économiques à Libourne :

- Une unité foncière de 10ha
- La maîtrise foncière publique de la totalité du site
- La rareté des autres possibilités d'urbanisation à Libourne

Cette urbanisation doit permettre de compléter l'offre en terrains pour de nouvelles activités artisanales ou tertiaires et d'accueillir le centre aquatique que la ville projette autour du lac. Ce sont de nouveaux emplois, et un nouveau quartier d'activités qui se préparent avec cette opération.

SCHEMA DE L'OAP



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâti lourd</li> <li>■ Bâti léger</li> <li>□ Parcellaire</li> <li>■ Eau</li> <li>⋯ Périmètre d'aménagement</li> <li>⋯ Périmètre d'OAP</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Equipement</li> <li>■ Activités économiques tertiaires</li> <li>■ Bât. public</li> </ul>	<p><b>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</b></p> <p><b>Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↔ à créer</li> <li>⊙ 11 largeur minimale emprise</li> </ul> <p><b>Chemin doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↔ à créer</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>└ Recul végétalisé</li> </ul> <p><b>PRINCIPE DE PAYSAGE</b></p> <p><b>Boisements et arbres à hautes tiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● existants à préserver</li> </ul> <p><b>Espace naturel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ à préserver (zone humide et habitat naturel) comme espace de compensation (préservation au titre de l'article L.151-23)</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espace public</li> <li>■ à créer</li> </ul>
--	---	--	---	--

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le site de La Ballastière-Les Dagueys a vocation à s'urbaniser, mais cette ouverture est soumise à plus grands préalables :

Le terrain d'assise du projet a connu des évolutions importantes : sur une grande partie, les terrassements par remblaiement à une cote supérieure à 6,00 m NGF, puis sur cette plateforme, d'autres apports de terres et de gravats, formant par apports successifs, des reliefs montant pour certains jusqu'à 10 mètres de hauteur au-dessus de la plateforme. L'entreprise de VRD utilisatrice du site doit restituer le terrain nivelé à la cote hors d'eau de 6,45m pour les voiries et 6,60m pour les îlots car la zone se situe dans une zone hachurée rouge dans la PPRI.

Les programmes bâtis seront de deux ordres : un bâtiment à usage récréatif et sportif, le centre aquatique, qui fera face au lac sur un terrain de 3 hectares et des bâtiments d'activité, qui seront implantés sur les lots de surface d'environ 5000 m<sup>2</sup>. La composition de l'opération doit faire en sorte que ces deux programmes cohabitent harmonieusement et en sécurité.

Le programme des espaces publics consiste à desservir les futures constructions : les voies seront adaptées aux trafics reçus. Pour le centre aquatique, les utilisateurs ont la possibilité de s'y rendre à pied, en deux roues, en voiture, en bus et en transports en commun. La fréquentation importante nécessite la prise en compte de tous les modes de déplacements, en privilégiant les déplacements piétons, vélos et en transport en commun.

Pour les bâtiments d'activités, les personnes travaillant sur site se déplaceront majoritairement en voiture, toutefois, le projet permet les dessertes de livraisons en camions et poids lourds. Mais les opportunités de déplacements en transports en commun sont favorisées, la communauté d'agglomération ayant prévu de desservir le site en bus de ville depuis le centre de Libourne.

La réflexion urbaine sur la composition paysagère et l'aménagement s'est nourrie du contexte urbain et des impératifs de programme. Elle s'est construite par étapes, pour tenir compte des enjeux environnementaux, qui se sont précisés avec les résultats des enquêtes et inventaires de la faune et la flore sur un cycle naturel.

Sur un site de taille modeste, situé au bout de la rue de Logrono en zone d'activités, il était nécessaire de proposer un mode de desserte qui évite le sentiment d'impasse. La solution de la desserte réside dans un circuit de voie en sens unique permettant de découvrir la zone des Dagueys dans son ensemble par un mouvement tournant. Il offre ainsi des possibilités de découverte et d'échappées par des cheminements piétons vers le lac, à l'ouest, vers les espaces naturels au sud.

Cette voie « circulaire » est inscrite dans un cadre paysagé, encadré de noues plantées et de cheminements piétons.

Le noyau de l'ellipse est occupé par des lots, par un jardin et des bassins plantés dont la fonction est de recueillir et de retenir les eaux pluviales de voirie, mais qui offre aussi la possibilité d'un espace de rencontre arboré agréable.

Pour élargir la perception paysagère du site à partir de la voie en ellipse, nous établissons une obligation de végétaliser les huit premiers mètres en façade des lots.

Ainsi, chaque lot est visible, accessible et participe à l'image végétale du centre du quartier.

Les dimensions et formes des voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles présenteront une emprise minimale de 11m de large.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les trottoirs et la piste cyclable sont intégrés à l'emprise publique pour desservir toute la zone des Dagueys.

Les formes de pentes des voiries créées respecteront les normes d'accessibilité PMR et les exigences afférentes aux écoulements des eaux de ruissellement.

Les cheminements PMR sont identifiés sur le plan masse architecte. La réglementation en vigueur sera respectée.

Un arrêt de bus sera créé sur le linéaire de la voie nouvelle et sera conforme aux exigences de CALIBUS.

Les trames arborées préexistantes à l'aménagement seront protégées. Situées en contrebas des lots, la ripisylve de la Bardanne forme la limite est des lots et les isole des quartiers d'habitation situés de l'autre côté du ruisseau. De part et d'autre du chemin qui mène au lac, deux rangées d'arbres accompagnent le promeneur. Les talus raccordent le niveau de la plateforme (+6,60m) au sol des zones naturelles préservées à l'altimétrie variable. De pente douce, ils doivent être plantés par les propriétaires des lots, selon les préconisations paysagères du cahier des charges de cession des terrains qui sera définis dans le permis d'aménager.

Pour cette opération – 9 lots de surface comprise entre 3000 et 30000 m<sup>2</sup>- il est nécessaire de maîtriser la cohérence des constructions et du traitement de leurs abords. Les préconisations architecturales concerneront l'implantation des bâtiments, leur volumétrie, les matériaux de façade et de toiture.

Le souhait est de marquer un alignement des façades en retrait de 4 mètres de l'alignement sur rue. A partir des accès, les stationnements s'organiseront en profondeur, de façon à minimiser leur perception depuis l'espace public. La proportion des emprises au sol construites ne devrait pas dépasser 60% des surfaces totales de parcelles, ce qui permettra, de consacrer 20% de la surface des parcelles à des plantations et des solutions compensatoires individuelles. Celles-ci auront la forme de noues légères, qui trouveront leur place en partie dans la bande végétalisée de façade des lots.

#### **PRESCRIPTION URBAINE :**

Le règlement qui s'applique est selon le plan de zonage soit :

- Règlement 1AUy
- Règlement 1AUE
- Règlement Nb
- Protection L151-23 du code de l'Urbanisme.

#### **PROGRAMMATION**

Les Dagueys sont placés en zones 1AUy et 1AUE, elle contribue à la planification d'infrastructures d'intérêts communaux et intercommunaux et permettra la création d'une nouvelle zone d'activités.

Le schéma de l'OAP des Dagueys reprend les principes validés dans le cadre d'une étude préalable et de l'étude d'impact. Il est traduit réglementairement lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur dans la cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Les programmes bâtis seront de deux ordres : un bâtiment à usage récréatif et sportif, le centre aquatique, qui fera face au lac sur un terrain de 3 hectares et des bâtiments d'activité, qui seront implantés sur les lots de surface d'environ 5000 m<sup>2</sup>. La composition de l'opération doit faire en sorte que ces deux programmes cohabitent harmonieusement et en sécurité.

Terrassements et mouvements de terrains :

Les altimétries du projet seront identifiées sur les plans architecte joints au dossier de Permis d'Aménager. Les plateformes seront livrées comme suit dans le cadre de travaux de terrassement préalables exécutés par l'exploitant actuel :

- Plateformes voirie seront livrées à la côte 6,45 NGF
- Plateforme des îlots seront livrés à la côte 6,60 NGF
- La plateforme du bassin sera livrée à la côte 4,80 NGF

Des travaux de terrassement doivent donc être envisagés :

- Le décapage des terres végétales y compris évacuations et/ou réemploi,
- L'exécution des terrassements des déblais complémentaires y/c évacuation et/ou réemploi selon les conclusions des études de sol,
- L'intégralité de l'évacuation des déblais excédentaires,
- L'intégralité des besoins de remblais d'apport nécessaires pour une mise à la côte des fonds de formes.
- Si le niveau de la nappe s'avère trop haut la prestation comprendra également le drainage de la nappe en phase chantier.

Sur toutes les surfaces des travaux de terrassement des voiries il est procédé au préalable au décapage de la terre végétale sur une épaisseur suffisante permettant les purges de toutes matières végétales évolutives. Les zones de remblais seront également décapées.

Les travaux de terrassements pour mise à la côte et modelage du terrain seront conduits en intégrant les pentes pour l'éloignement des eaux des ouvrages ainsi que l'exécution des noues supprimant toute stagnation d'eau dans l'emprise des plateformes. L'exécution de l'ensemble des travaux devra être adaptée aux conditions réelles qui seront rencontrées.

## **CONDITIONS D'EQUIPEMENT**

La compensation de la zone humide.

La compensation des destructions de d'habitat.

Mise en œuvre de la protection incendie du site : l'hydrant le plus proche est le poteau incendie n°171, situé rue François Vidal, dont le débit a été mesuré > à 120 m<sup>3</sup>/h à 1bar.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Les effluents (EU et EV) seront récupérés en limite privative à l'entrée des lots dans des tabourets de branchements, puis rejetés dans le réseau primaire à créer sous la voirie.

Pour assurer une maîtrise des ruissellements des eaux pluviales urbaines, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est privilégiée, permettant de concilier les objectifs de lutte contre les inondations et de réduction des flux de pollution rejetés au milieu naturel.

Les solutions compensatoires constituent des outils de régulation et de restitution différée des eaux de ruissellement. La généralisation de leur mise en œuvre permet la nécessaire maîtrise de l'urbanisation et de ses conséquences à l'échelle des bassins versants : création d'un dispositif de retenue situé en partie central de l'opération.

L'ensemble des surfaces publiques produisant un ruissellement (voirie + trottoirs) et les débits de fuite issus des parcelles privées seront raccordés à la solution compensatoire.

Les hypothèses de dimensionnements sont les suivantes :

- La période de retour est fixée à 20 ans.
- Le droit d'eau minimal pour l'opération (ou débit de fuite à l'exutoire) est fixé à 3L/ha/s.

Les eaux de ruissellement de voirie seront recueillies gravitairement par des bouches d'égout, dirigées vers une noue de collecte bilatérale puis acheminée vers le bassin à ciel ouvert.

Les eaux issues des parcelles privées seront dirigées à débit régulé vers des tabourets de branchement situés en limite privative. Ainsi donc, l'ensemble des eaux pluviales inscrites dans le périmètre du projet sera rejeté à débit régulé au réseau hydrographique existant au sud de l'opération.

Raccordement au réseau de télécommunication et au réseau numérique.

Dans le cadre de la desserte « haut débit », deux fourreaux Ø60 sont prévus pour le raccordement au réseau primaire de télécommunication haut débit jusqu'en limite de lots. Le pétitionnaire aura à sa charge l'exécution de l'ensemble du génie civil :

- Le réseau primaire sera créé sous trottoir par la mise en œuvre de 5 fourreaux PVC 42/45 + 2 Ø 60 et de chambres de tirage type L1T et L2T implantées tous les 70m.
- Chaque lot sera alimenté par trois fourreau PVC DN 42/42 + 2 Ø 60. Une chambre LOT sera mise en œuvre en limite privative

Raccordement au réseau électrique :

Le raccordement HTA se fera depuis le « départ HTA » du parc d'activités existant par la mise en œuvre de deux boites de jonction. • L'extension du réseau comprendra 2 650 ml en 3x150mm<sup>2</sup>Al

- Mise en œuvre de 3 postes de distribution publique + un poste tarif vert privé pour le centre aquatique.

## PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

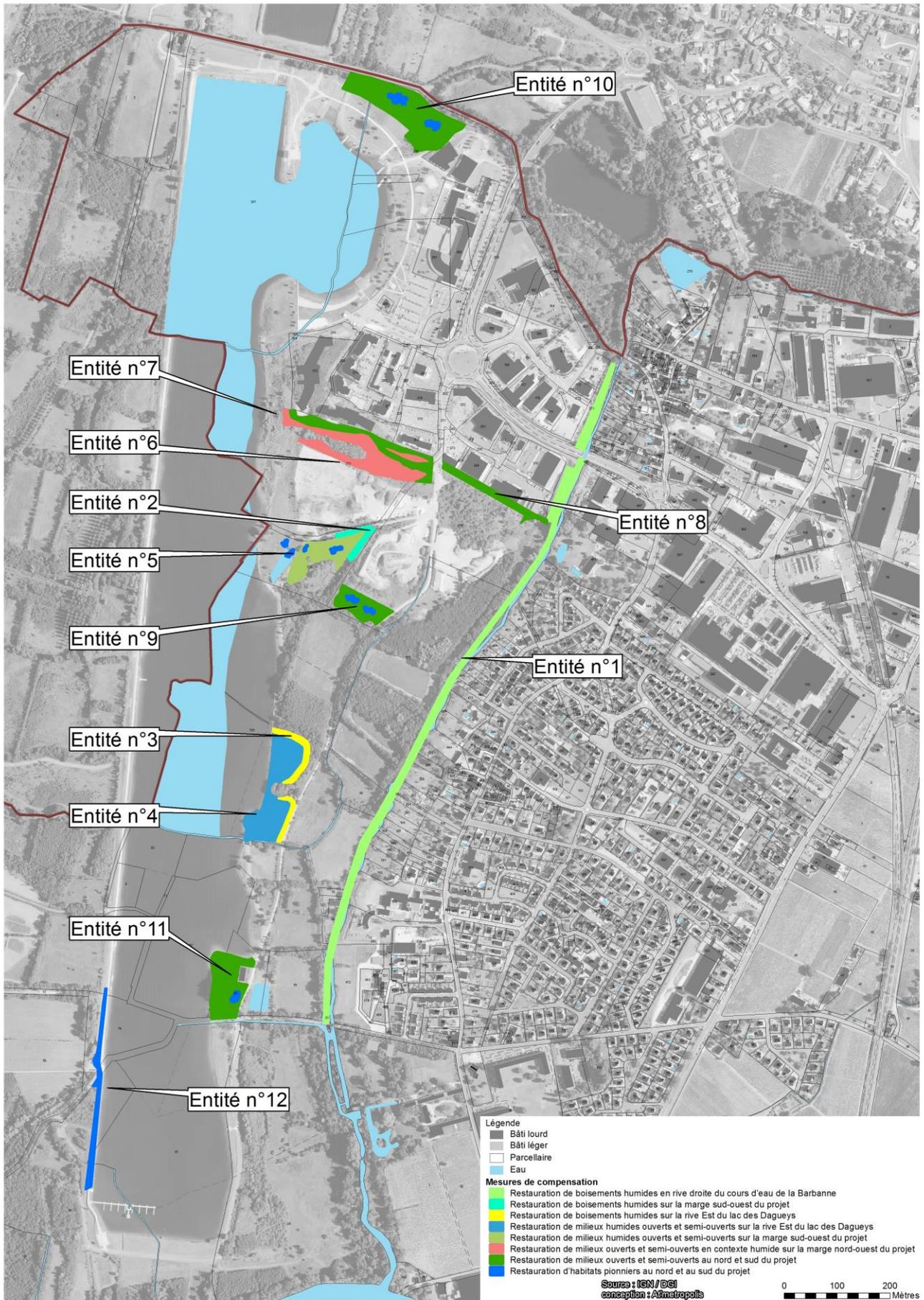
Dans le cadre de l'opération d'aménagement, des mesures visant le moindre impact environnemental sont définies et ont pour corollaire des mesures de réduction et de compensation établies lors de l'étude d'impact. Celles-ci devront être appliquées en phase de travaux et/ou en phase d'exploitation du site.

Le tableau ci-dessous indique les mesures de réduction qui doivent être mises en œuvre.

Mesures de réduction	
Mesures de réduction intégrées au projet et objectif(s) associé(s)	Objectifs
Planification des travaux préparatoires sur l'ensemble de l'emprise chantier et en périphérie immédiate	<i>Objectif : supprimer ou réduire les risques de mortalité pour les oiseaux, les amphibiens, les mammifères et les reptiles</i>
Réduction des emprises du chantier au strict nécessaire et mise en défens des zones périphériques à l'emprise travaux	<i>Objectif : préserver les habitats naturels et habitats d'espèces, notamment les plus sensibles</i>
Opérations spécifiques de défrichage, de déboisement et de broyage sur l'ensemble de l'emprise chantier et en périphérie immédiate	<i>Objectif : adapter les modes opératoires afin de limiter les impacts sur les oiseaux (nidification), les amphibiens (reproduction et hivernage), les mammifères (phase de repos) et reptiles (hivernage, reproduction)</i>
Amélioration / restauration et gestion de sites de reproduction pour le Crapaud calamite (hors de l'emprise chantier/projet)	<i>Objectif : accueillir des individus présents dans l'emprise du chantier ; réduire l'impact lié à la destruction d'habitats de reproduction en permettant aux individus utilisant certains sites détruits de disposer d'habitats de substitution sur des secteurs proches ; réduire l'impact sur la fonctionnalité écologique des habitats et les risques de mortalité par collisions.</i>
Mise en place de dispositifs de prévention et de maintien de la qualité de l'eau en phase chantier (périphérie de l'emprise chantier)	<i>Objectif : éviter autant que possible l'impact de pollutions en phase chantier et les atteintes sur les milieux aquatiques et humides</i>
Remise en état / restauration pendant et après la phase chantier d'espaces de « nature ordinaire » favorables à l'accueil a minima d'espèces communes au sein du projet	<i>Objectif : limiter la perturbation des espèces animales ainsi que la dégradation de la fonctionnalité écologique du site pour les espèces communes, en particulier les oiseaux (passereaux), petits mammifères (Hérisson d'Europe, chauves-souris), reptiles (Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune). A terme, ces espaces doivent permettre à ces espèces d'accomplir tout ou partie de leur cycle biologique.</i>
Contrôle des espèces végétales exotiques envahissantes au niveau des espaces de « nature ordinaire » (ponctuent l'ensemble du site)	<i>Objectif : ne pas permettre aux espèces végétales envahissantes d'étendre la surface qu'elles occupent</i>
Réduction du risque de mortalité d'individus d'espèces animales par l'aménagement d'un ouvrage de transparence au Nord du site	<i>Objectif : améliorer la connectivité des habitats situés de part et d'autre de l'accès à la future extension de la zone d'activité des Dagueys</i>
Suivi de chantier par un écologue sur l'emprise chantier et en périphérie immédiate	<i>Objectif : contrôler la bonne mise en œuvre de l'ensemble des mesures de suppression, de réduction et de compensation</i>
Réduction de la pollution lumineuse en périphérie de l'emprise chantier	<i>Objectif : réduire les effets potentiels néfastes sur la faune de la pollution lumineuse provoquée par l'éclairage nocturne : perturbations du rythme de vie, rupture de corridor écologique, etc.</i>
Gestion des eaux pluviales et des eaux usées en phase de fonctionnement	<i>Objectif : éviter et réduire les effets des pollutions induites par les eaux pluviales et eaux résiduaires urbaines sur les habitats naturels et habitats d'espèces</i>

Le tableau ci-dessous indique les mesures de compensation qui doivent être mises en œuvre. La cartographie des entités correspondantes est également rappelée ci-après.

Mesures de compensation	Entité(s)
Restauration de boisements humides en rive droite du cours d'eau de la Barbanne (MC1)	1
Restauration de boisements humides sur la marge sud-ouest du projet (MC2)	2
Restauration de boisements humides sur la rive Est du lac des Dagueys (MC3)	3
Restauration de milieux humides ouverts et semi-ouverts sur la rive Est du lac des Dagueys (MC4)	4
Restauration de milieux humides ouverts et semi-ouverts sur la marge sud-ouest du projet (MC5)	5
Restauration de milieux ouverts et semi-ouverts en contexte humide sur la marge nord-ouest du projet (MC6)	6
Restauration de milieux ouverts et semi-ouverts au nord et sud du projet (MC7)	7, 8, 9, 10, 11
Restauration d'habitats pionniers au nord et au sud du projet (MC8)	5, 9, 10, 11, 12

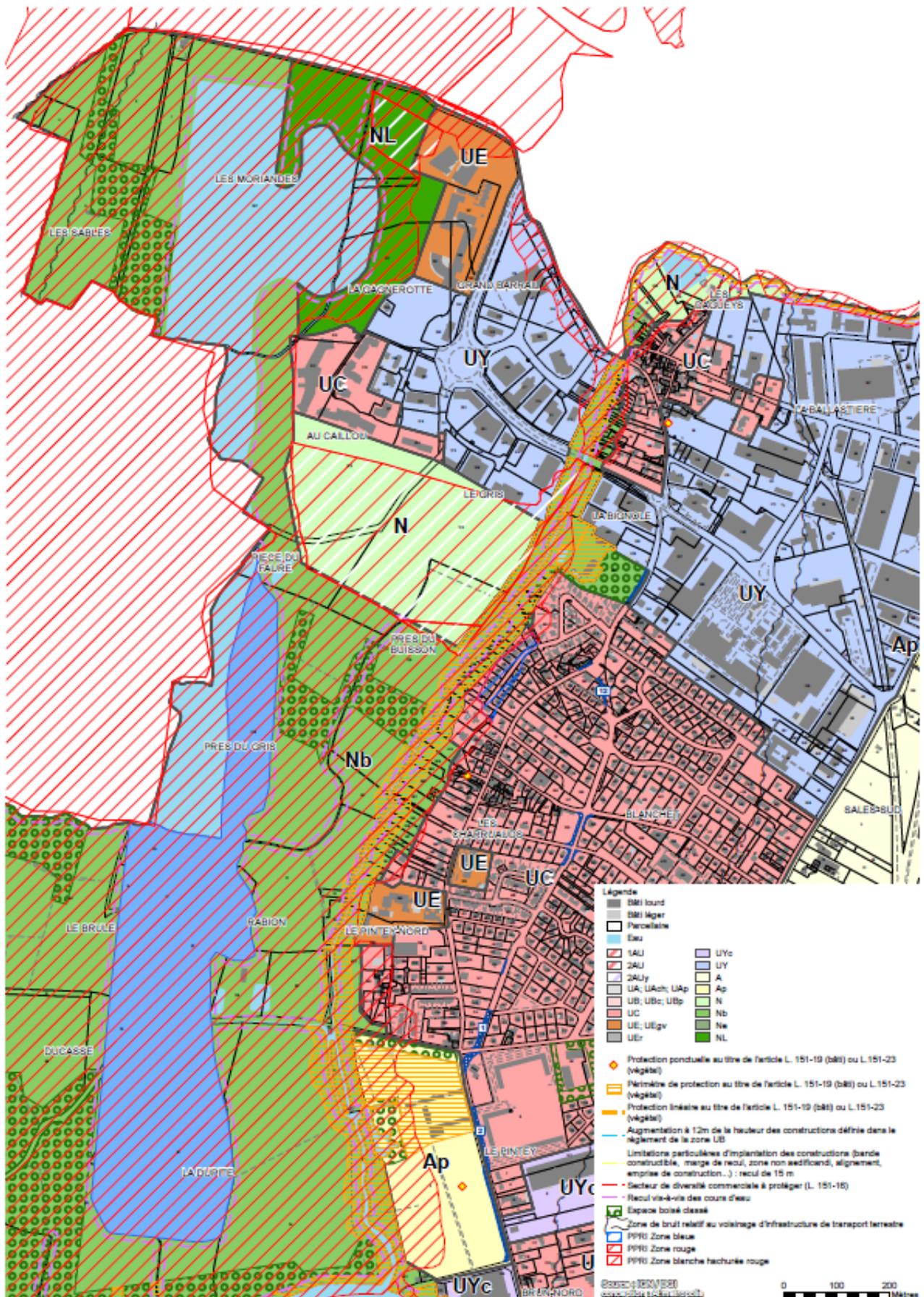


### 3.2. **Le règlement graphique**

---

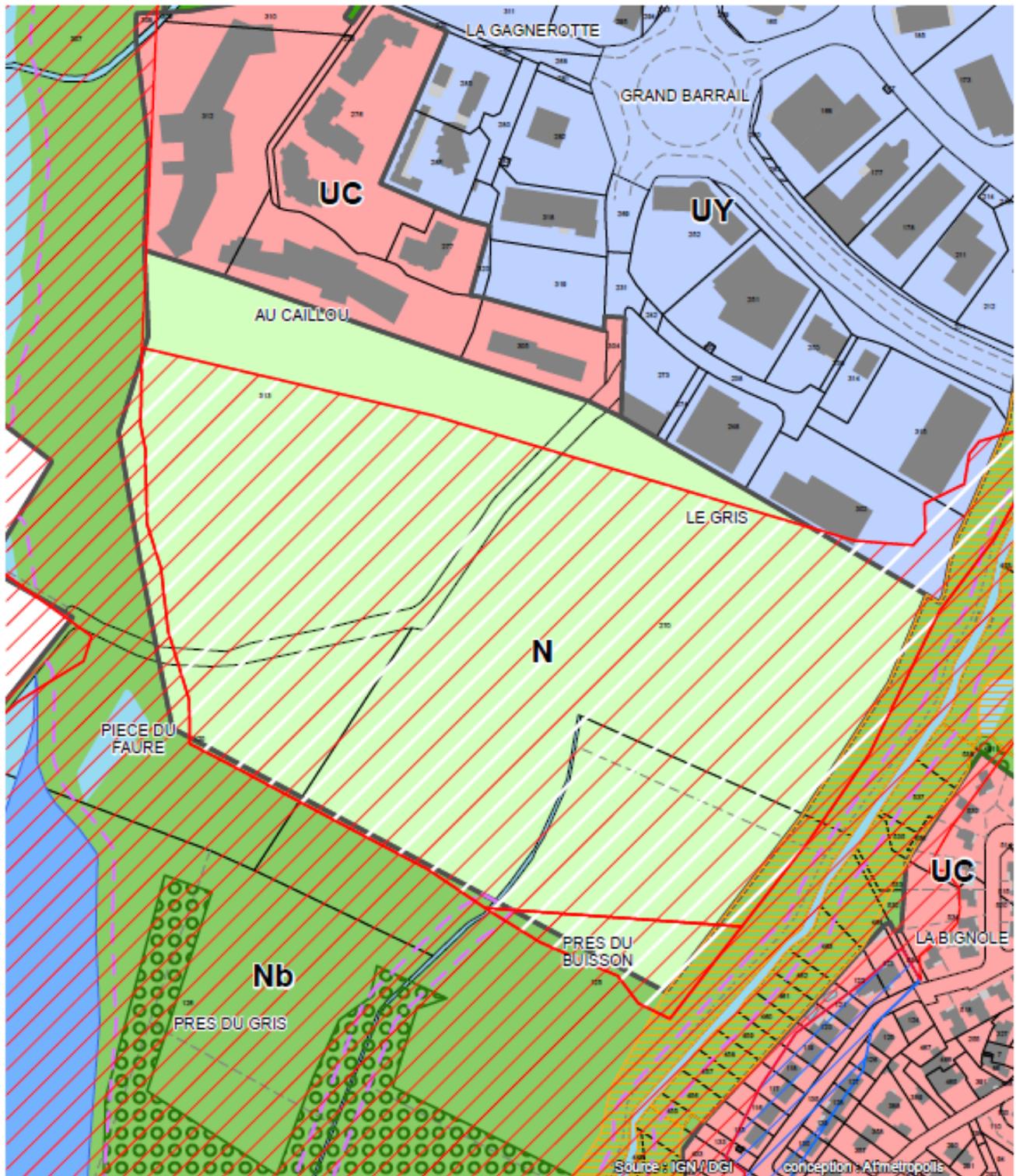
- Extrait du plan de zonage en vigueur
- Extrait du plan de zonage mis en compatibilité

**Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de la ville de Libourne**



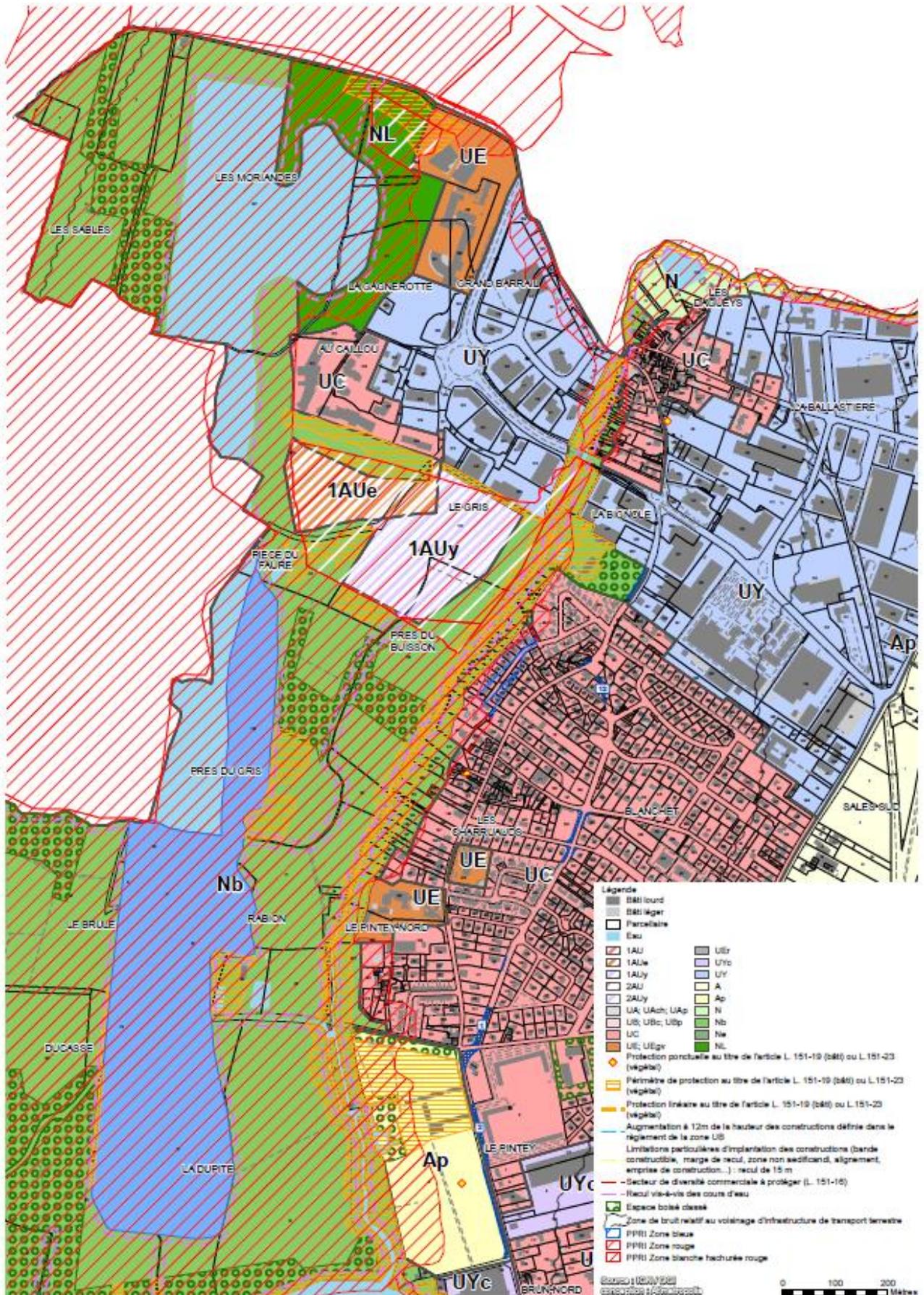
Aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique

Dossier de déclaration de projet et à de mise en compatibilité du PLU de la ville de Libourne



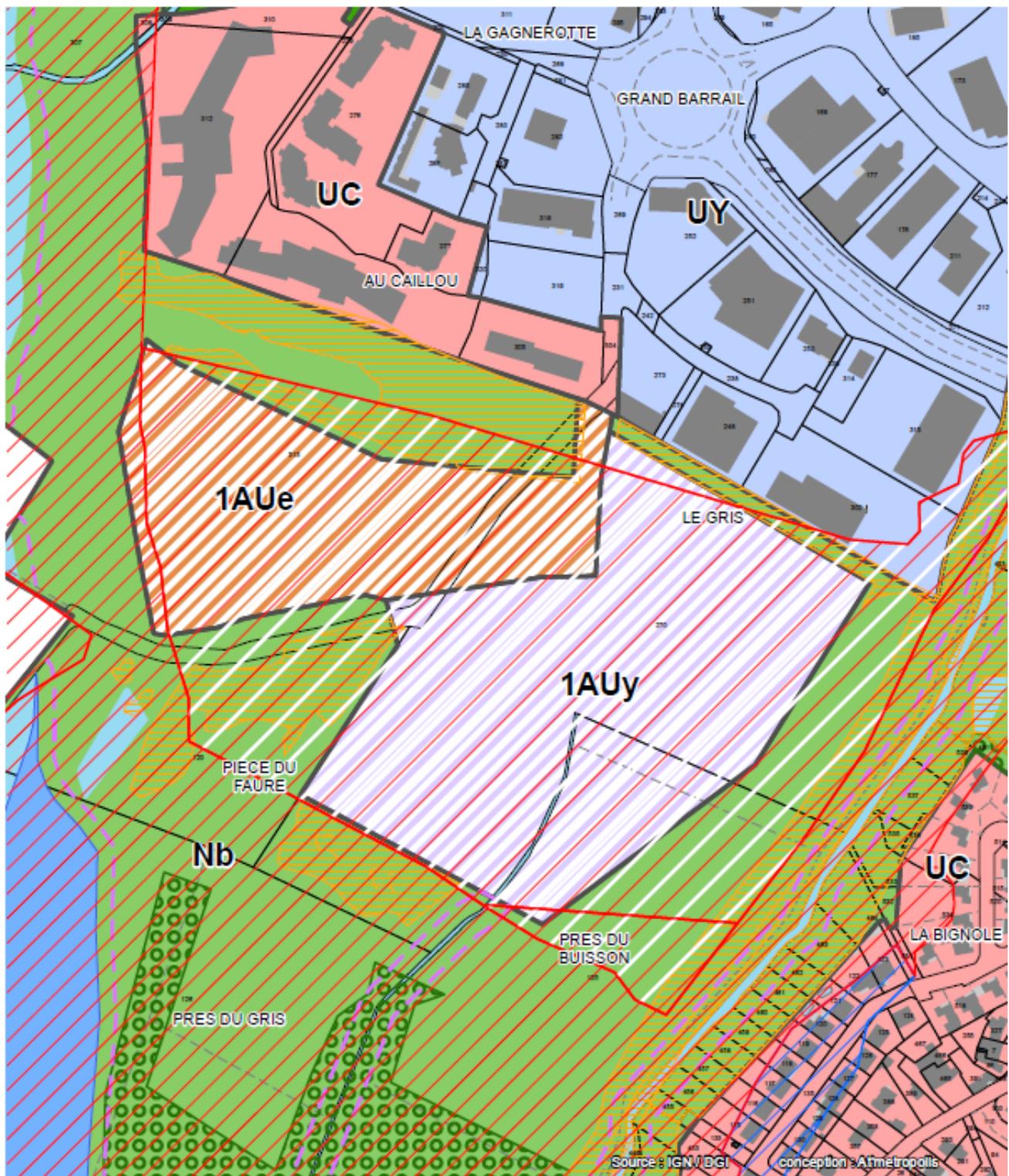
<b>Légende</b>		
Bâti lourd	Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)	
Bâti léger	Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)	
Parcelle	Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)	
Eau	Augmentation à 12m de la hauteur des constructions définie dans le règlement de la zone UB	
1AU	Limitations particulières d'implantation des constructions (bande constructible, marge de recul, zone non aedificandi, alignement, emprise de construction...) : recul de 15 m	
2AU	Secteur de diversité commerciale à protéger (L. 151-16)	
2AUy	Recul vis-à-vis des cours d'eau	
UA; UAch; UAp	Espace boisé classé	
UB; UBc; UBp	Zone de bruit relatif au voisinage d'infrastructure de transport terrestre	
UC	PPRI Zone bleue	
UE; UEgv	PPRI Zone rouge	
UEr	PPRI Zone blanche hachurée rouge	
UYc		
UY		
A		
Ap		
N		
Nb		
Ne		
NL		

**Extrait du plan de zonage du PLU mis en compatibilité de la ville de Libourne**



Aménagement de l'extension du Parc d'Activités Economiques Ballastières-Dagueys et création du Centre Aquatique

Dossier de déclaration de projet et à de mise en compatibilité du PLU de la ville de Libourne



Légende			
	Bâti lourd		Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)
	Bâti léger		Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)
	Parcellaire		Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 (bâti) ou L.151-23 (végétal)
	Eau		Augmentation à 12m de la hauteur des constructions définie dans le règlement de la zone UB
	1AU		Limitations particulières d'implantation des constructions (bande constructible, marge de recul, zone non aedificandi, alignement, emprise de construction...) : recul de 15 m
	1AUe		Secteur de diversité commerciale à protéger (L. 151-16)
	1AUy		Recul vis-à-vis des cours d'eau
	2AU		Espace boisé classé
	2AUy		PPRI Zone bleue
	UA; UAch; UAp		PPRI Zone rouge
	UB; UBc; UBp		PPRI Zone blanche hachurée rouge
	UC		
	UE; UEgv		
	UEr		
	UYc		
	UY		
	A		
	Ap		
	N		
	Nb		
	Ne		
	NL		

0 25 50  
Mètres

### 3.3. Le règlement écrit

---

Les pages suivantes présentent les chapitres nouveaux du règlement écrit spécifiques aux zones 1AUY et 1AUE créées. Les autres zones du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas concernées par la mise en compatibilité.

## **Extrait du règlement écrit mis en compatibilité du PLU de la ville de Libourne**

### **ZONE 1AUE**

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par une voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone 1AUe concerne des espaces naturels ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains des espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif, en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

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

## 1. 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, bureau, d'industrie, d'entrepôt, agricole ou forestier.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier ...
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs suivants

## 2. 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - A condition d'être compatible avec les OAP développées dans le document 3.0, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
  - au gardiennage avec un maximum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - au logement de fonction à condition d'être intégré ou accolé au volume de la construction à usage d'équipement.

## 3. 1AUE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son

importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.1 - Accès

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :*

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage). »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

### 3.2 - Voirie

**Définition :** « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.3 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## 4. 1AUE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. 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.

### 4.3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 - Déchets

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

#### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 5. 1AUE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### 6. 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

### 7. 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 5 mètres, la hauteur (H) étant mesurée à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel.

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

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

## 8. 1AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 9. 1AUE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé

## 10. 1AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

***Définition : La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.***

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

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

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

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

10.3 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

## 11. 1AUE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Les Secteurs UE inclus dans les secteurs de l'AVAP sont réglementés par l'AVAP.

11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions générales en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

***Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.***

#### 11.2.1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

#### 11.2.2. Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

#### 11.2.3. Toitures

Les toitures à pente(s) doivent être de « 35 % maximum » :

1. en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose ou paille.
2. en métal (bac acier, zinc, cuivre, ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

D'autres matériaux et pentes sont possibles (végétalisation, ...), dans le cas d'un projet présentant un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction dans son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 % et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 % et 35 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

#### 11.2.4. Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### 11.2.5. Clôtures

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

## 12. 1AUE12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle ou l'unité foncière**, doivent être les suivantes pour les constructions :

#### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

#### Hébergement hôtelier :

1. 1 place minimum sera réalisée pour 3 chambres.
2. Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

#### Bureau :

3. une place de stationnement sera réalisée par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée
4. Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

#### Commerces et activités de services :

5. Surface de commerce ou d'activités de services supérieure à 100 m<sup>2</sup> : au minimum 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
6. Pour les livraisons: si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> : un arrêt livraison minimum au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.
7. Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration

Bâtiments publics, services publics et d'intérêt collectif, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts et aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## **13. 1AUE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Les Plantations**

13.1.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.1.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.1.3 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.1.4 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. 1AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 15. 1AUE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre).

## **ZONE 1AUJ**

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

Les zones 1AUJ concernent des espaces ouverts à l'urbanisation à destination d'activités tertiaires et de bureau c'est-à-dire ouverte aux activités de bureau, d'entrepôts et artisanales. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

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

## ● 1AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les nouvelles constructions à usage d'habitations, d'industrie, agricoles et/ou forestières.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier,...
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération
- 1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis dans le tableau en annexe.

## ● 1AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- 2.1 - A condition d'être compatible avec les OAP « Dagueys » développées dans le document 3.0, les constructions à destination :
  - de bureau, d'entrepôt, d'artisanat,
  - d'hébergement nécessaire au gardiennage, avec un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- 2.3 - Les annexes aux constructions d'hébergement nécessaire au gardiennage à condition que la surface de plancher de ces annexes soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## • 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.1 - Accès

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.5 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 - Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les opérations groupées (ensemble de construction) doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens), 4,5m (sens unique)

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

- **1AUY4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**Les réseaux, pour les fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. 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.

#### 4.3 - Autres réseaux

4.3.1 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### 4.4 - Déchets

4.4.1 - Toutes les constructions devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

4.4.2 - Dans le cas de la création d'une surface de plancher supplémentaire supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, un local répondant aux caractéristiques de l'alinéa précédent devra être créé.

#### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

- **1AU55 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

- **1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - La façade sur rue des constructions doit être implantée en tout point à au moins quatre (4) mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, définies à l'article 3, la règle s'applique uniquement sur la voie la plus importante

6.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

- **1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - La distance minimale (d) entre la construction et les limites séparatives sera d'au moins 3 mètres.

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

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

- **1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera d'au moins = H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Les annexes peuvent déroger au précédent alinéa.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

- **1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

- **1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

***Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.***

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit avec une hauteur absolue de 17 mètres.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

- **1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP**

11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### **11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP**

***Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.***

#### **11.2.1 - Règles générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public

## 11.2.2 Traitement des façades

Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère ou à faitage.

### 11.2.2.1 Murs

11.2.2.1.1 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.2.2.1.2 - sont interdits:

- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

### 11.2.2.2 Revêtement des façades

11.2.2.2.1 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.2.2.2.2 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

## 11.2.3 Couvertures, qualité des matériaux de couverture

### 11.2.3.1 Forme

Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

### 11.2.3.2 Ouvertures dans les plans de toiture

Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### 11.2.3.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques

Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

### 11.2.4 Clôtures

11.2.4.1 - La hauteur des clôtures sur la voie ou l'emprise publique ne pourra excéder 1,60 m.

## 12. 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de:

#### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

#### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

#### Artisanat :

- Un minimum d'une place de stationnement devra être créé.
- Pour les surfaces de plancher supérieures à 100 m<sup>2</sup> : au minimum 1 place supplémentaire par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves ≤ 200 m<sup>2</sup>: pas de norme imposée,
  - si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### Entrepôt :

- Un minimum d'une place de stationnement devra être créé.

Pour les surfaces de plancher supérieures à 400m<sup>2</sup> : au minimum 1 place supplémentaire par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les livraisons :

si surfaces de réserves ≤ 200 m<sup>2</sup>: pas de norme imposée,

si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée avec un emplacement de surface minimum de 15 m<sup>2</sup>.

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## 13. 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces libres

13.1.1 - Au moins 30% de la parcelle ou de l'unité foncière seront en espaces libres avec au moins 15 % de la parcelle ou de l'unité foncière qui sera perméable.

13.1.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.1.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

## 13.2 - Plantations

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

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

13.2.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.4 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## 14. 1AUY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## ● 1AUY15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

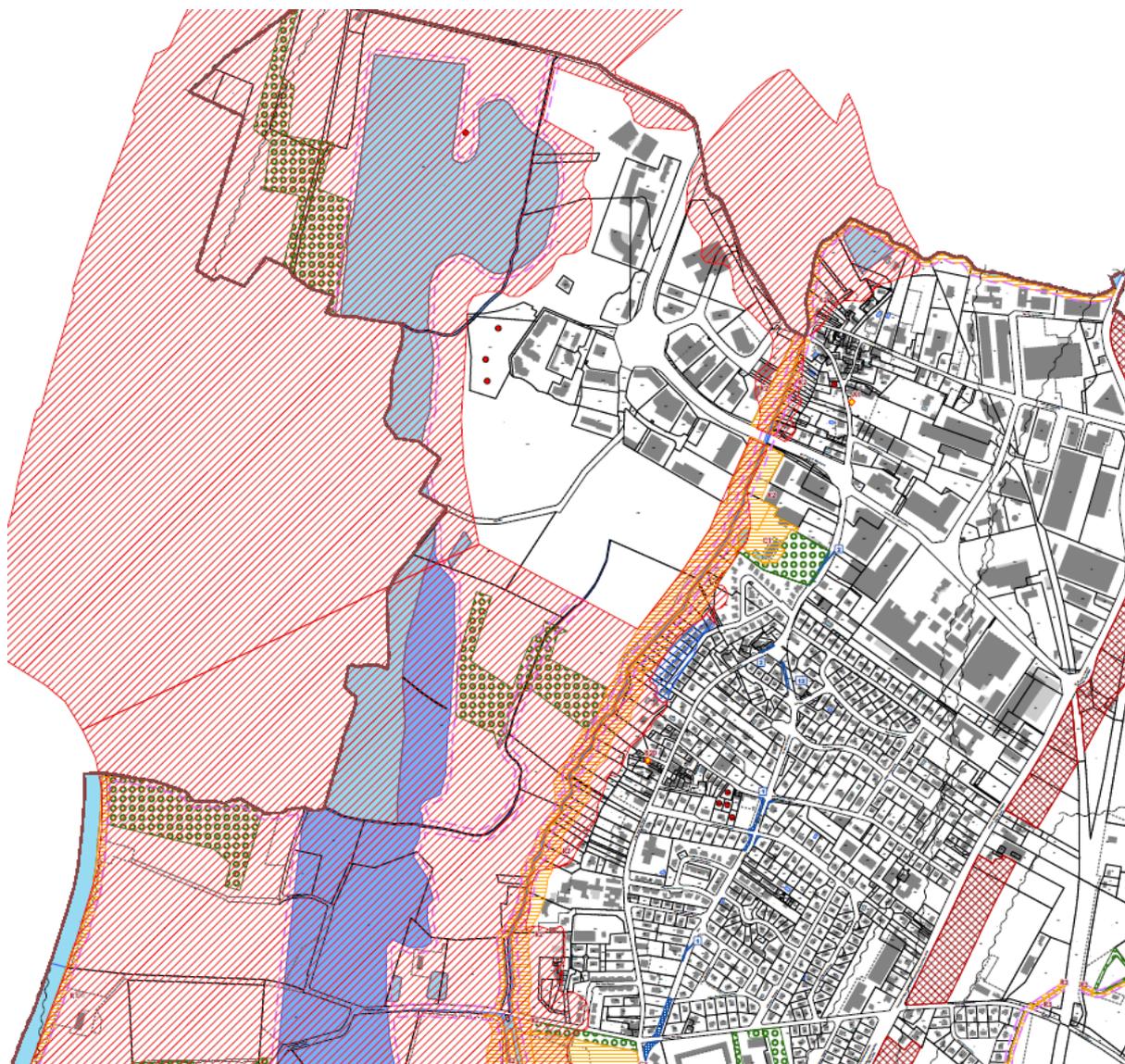
15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

### **3.4 Document 6.4 : Plan des prescriptions : 1/5000°**

---

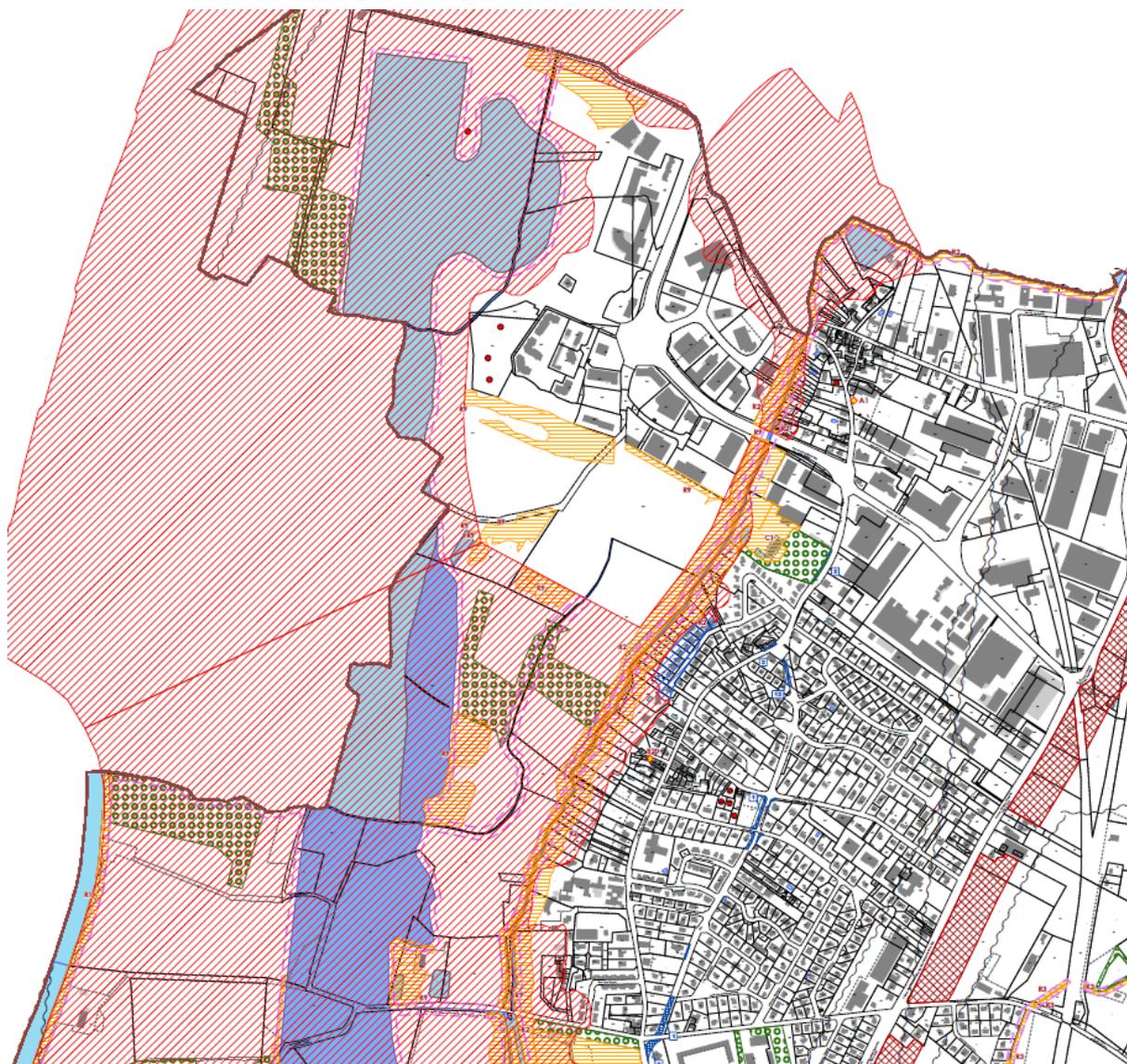
- Extrait du plan des prescriptions : 1/5000° en vigueur
- Extrait du plan des prescriptions : 1/5000° mis en compatibilité

**Extrait du plan de prescriptions 1/5000° du PLU en vigueur de la ville de  
Libourne**



Ripisylve	R1	Ripisylve de l'Isle
	R2	Ripisylve de la Barbanne
	R3	Ripisylve du ruisseau de Mazeyres
	R4	Ripisylve de la Ganne / Ripisylve du ruisseau du Mauvais Temps
	R5	Ripisylve de la Dordogne
	R6	Ripisylve du Verdet
	R7	Ripisylve du Tailhas et du Carré
	R8	Ripisylve du canal de rejet du bassin des Dagueys

**Extrait du plan de prescriptions 1/5000° du PLU mis en compatibilité de la ville de Libourne**



Ripisylve	R1	Ripisylve de l'Isle
	R2	Ripisylve de la Barbanne
	R3	Ripisylve du ruisseau de Mazeyres
	R4	Ripisylve de la Ganne / Ripisylve du ruisseau du Mauvais Temps
	R5	Ripisylve de la Dordogne
	R6	Ripisylve du Verdet
	R7	Ripisylve du Tailhas et du Carré
	R8	Ripisylve du canal de rejet du bassin des Dagueys
	R9	Ripisylve de compensation