

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



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

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

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

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

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

Révision à un seul objet du PLAN LOCAL d'URBANISME

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation

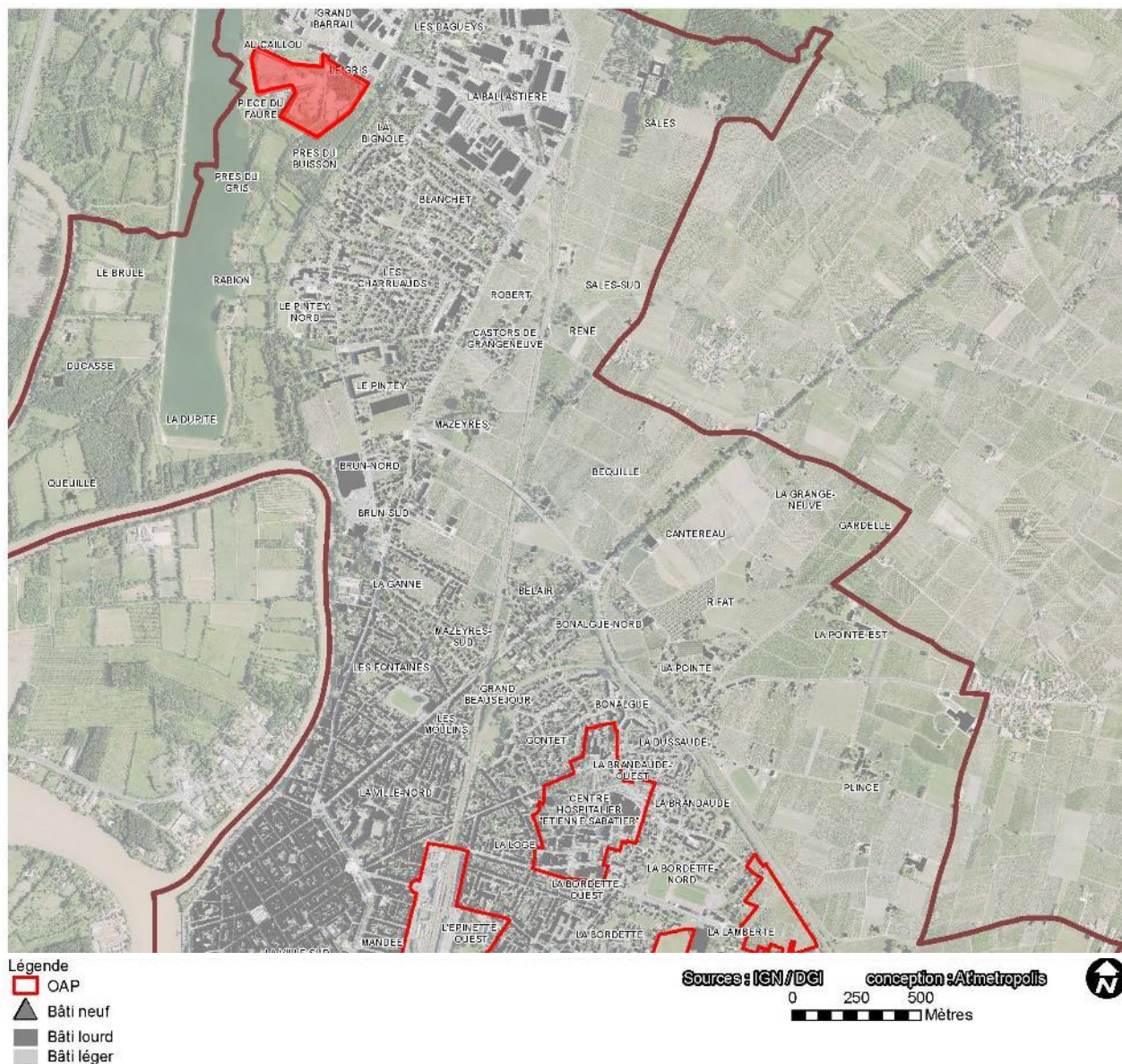
Site Les Dagueys

2.3. Les Dagueys

SITUATION

Surface : 12,77 ha

Capacité : 8,19 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.

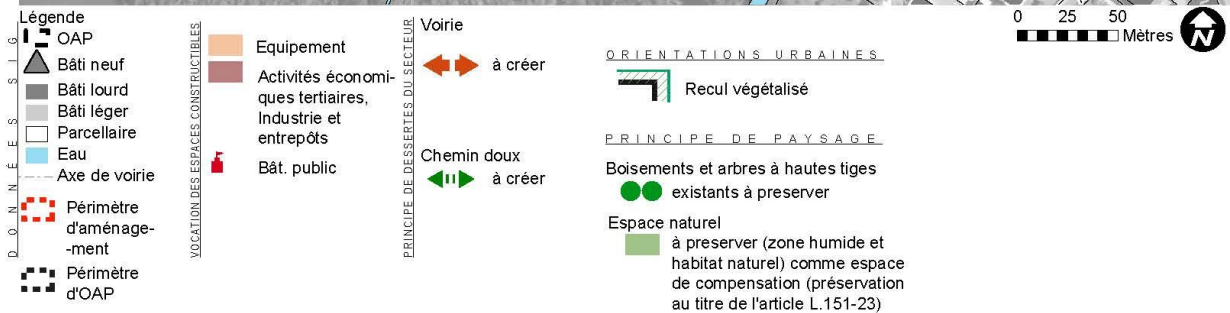
Aujourd'hui, l'extension du parc d'activités des Dagueys est l'unique secteur à Libourne qui rassemble les critères qui président à l'aménagement d'un parc d'activités économiques à Libourne :

- une unité foncière de 10 ha,
- la maîtrise foncière publique/privée,

- 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



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

Orientations / prescriptions	Explications
<p>Les terrassements par remblaiement à une cote supérieure à 6,00 m NGF</p>	<p>Les terrains se situent dans une zone Hachurée rouge dans le PPRI.</p> <p>Le terrain d'assise du projet a connu des évolutions importantes : d'une part sur une grande partie, des terrassements par remblaiement à une cote supérieure à 6,00 m NGF ont été réalisés, 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.</p> <p>L'aménageur devra respecter le nivelé à la cote hors d'eau supérieure à 6,00 m NGF.</p>
<p>Les programmes bâtis seront de deux ordres :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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, sur une surface de 5,9 ha. <p>La composition de l'opération doit faire en sorte que ces deux programmes cohabitent harmonieusement et en sécurité.</p>	<p>Pour cette opération, 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.</p> <p>Le souhait est de marquer un alignement des façades en retrait de 4 mètres minimum par rapport à de l'alignement sur rue et 5m minimum pour les équipements.</p> <p>La proportion des emprises au sol construites ne doit pas dépasser 60% des surfaces totales de parcelles, ce qui permettra, de consacrer au moins 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.</p>
<p>Le programme des espaces publics consiste à desservir les futures constructions : les voies seront adaptées aux trafics reçus et aux différents modes de déplacements (automobiles, cyclistes et piétons).</p>	<p>Les usagers du pôle aquatique et de la zone d'activités 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.</p>

<p>Cette voie de desserte du site est inscrite dans un cadre paysagé, encadré de noues plantées et de cheminements piétons.</p> <p>Les trottoirs et la piste cyclable sont intégrés à l'emprise publique pour desservir toute la zone des Dagueys.</p> <p>Un arrêt de bus sera créé sur le linéaire de la voie nouvelle et sera conforme aux exigences de CALIBUS.</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile présenteront une emprise minimale de 11m de large.</p> <p>Les emprises publiques seront paysagées, plantées et accompagnées de système de gestion des eaux pluviales (noues) paysagés.</p>	<p>Sur un site de taille modeste, situé au bout de la rue de Logrono en zone d'activités, il est nécessaire de proposer un mode de desserte qui évite le sentiment d'impasse. 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.</p> <p>La partie terminale de l'impasse est traitée sous forme circulaire. Le centre de ce rond-point est traité comme un bassin planté dont la fonction est de recueillir et de retenir les eaux pluviales de voirie.</p> <p>Pour élargir la perception paysagère du site à partir de la voie de desserte est établi une obligation de végétaliser les 4 premiers mètres en façade des lots.</p> <p>Ainsi, l'aménagement global des espaces publics et des espaces privés participe à l'image végétale du centre du quartier.</p> <p>Les dimensions et formes des voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>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.</p> <p>Les formes de pentes des voiries créées respecteront les normes d'accessibilité PMR et les exigences afférentes aux écoulements des eaux de ruissellement.</p> <p>Les cheminements PMR sont identifiés sur le plan masse architecte. La réglementation en vigueur sera respectée.</p>
<p>Le projet développe à la fois des aires de stationnement pour les véhicules légers mais aussi pour les cyclistes.</p>	<p>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.</p>

	La zone des Dagueys se situe sur le parcours de piste cyclable que la ville de Libourne a développé au travers de sa politique de développement des déplacements doux.
Le projet développe un parc d'activités paysagé, où les constructions sont intégrées au paysage et à l'environnement afin de développer une l'image qualitative d'entrée de ville.	La réflexion urbaine sur la composition paysagère et l'aménagement s'est nourrie du contexte urbain. 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.
Le projet développe un parc d'activités paysagé, où les constructions sont intégrées au paysage et à l'environnement. Les trames arborées préexistantes à l'aménagement seront protégées.	Situées en contrebas des lots, la ripisylve de la Barbanne forme la limite Est des lots et les isole des quartiers d'habitation situés de l'autre côté du ruisseau. Les talus raccordent le niveau de la plateforme (+6,00m) au sol des zones naturelles préservées à l'altimétrie variable. De pente douce, ils doivent être plantés par le ou les propriétaires.

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. Ce secteur 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.

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 sur une surface de 5,9 ha. 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 d'architecte joints au dossier de Permis d'Aménager ou de Permis de Construire. 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 m³/h à 1 bar.

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.

Raccordement au réseau électrique :

Le raccordement HTA se fera depuis le « départ HTA » du parc d'activités existant

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	Objectif : supprimer ou réduire les risques de mortalité pour les oiseaux, les amphibiens, les mammifères et les reptiles
Réduction des emprises du chantier au strict nécessaire et mise en défens des zones périphériques à l'emprise travaux	Objectif : préserver les habitats naturels et habitats d'espèces, notamment les plus sensibles
Opérations spécifiques de défrichement, de déboisement et de broyage sur l'ensemble de l'emprise chantier et en périphérie immédiate	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)
Amélioration / restauration et gestion de sites de reproduction pour le Crapaud calamite (hors de l'emprise chantier/projet)	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.
Mise en place de dispositifs de prévention et de maintien de la qualité de l'eau en phase chantier (périphérie de l'emprise chantier)	Objectif : éviter autant que possible l'impact de pollutions en phase chantier et les atteintes sur les milieux aquatiques et humides
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	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.
Contrôle des espèces végétales exotiques envahissantes au niveau des espaces de « nature ordinaire » (ponctuent l'ensemble du site)	Objectif : ne pas permettre aux espèces végétales envahissantes d'étendre la surface qu'elles occupent
Réduction du risque de mortalité d'individus d'espèces animales par l'aménagement d'un ouvrage de transparence au Nord du site	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
Suivi de chantier par un écologue sur l'emprise chantier et en périphérie immédiate	Objectif : contrôler la bonne mise en œuvre de l'ensemble des mesures de suppression, de réduction et de compensation
Réduction de la pollution lumineuse en périphérie de l'emprise chantier	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.
Gestion des eaux pluviales et des eaux usées en phase de fonctionnement	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

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

