

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



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

1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par D.C.C. du 20 février 2020

Révision à objet unique du PLU n°2, 4, 5 et 6 approuvées par D.C.C. du 1<sup>er</sup> juin 2021

1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 24 mars 2024

# 2<sup>ème</sup> Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

1.0 Notice explicative spécifique à la 2<sup>ème</sup> modification du  
PLU de Libourne

METROPOLIS, territoires  
32 rue Jules Michelet  
33 130 BEGLES





# Sommaire

<b>1.</b>	<b>OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>5</b>
A.	RAPPEL	7
B.	OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LIBOURNE	8
I.	<i>Transformation de la zone 2AU de La Lamberte en zone 1AUEsc</i>	8
II.	<i>Modification de l'OAP sur le site de la Lamberte</i>	18
III.	<i>Modification du règlement de la zone 1AUE</i>	25
IV.	<i>Suppression des ER</i>	27
B.	CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	29
<b>2.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>31</b>
<b>3.</b>	<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>35</b>

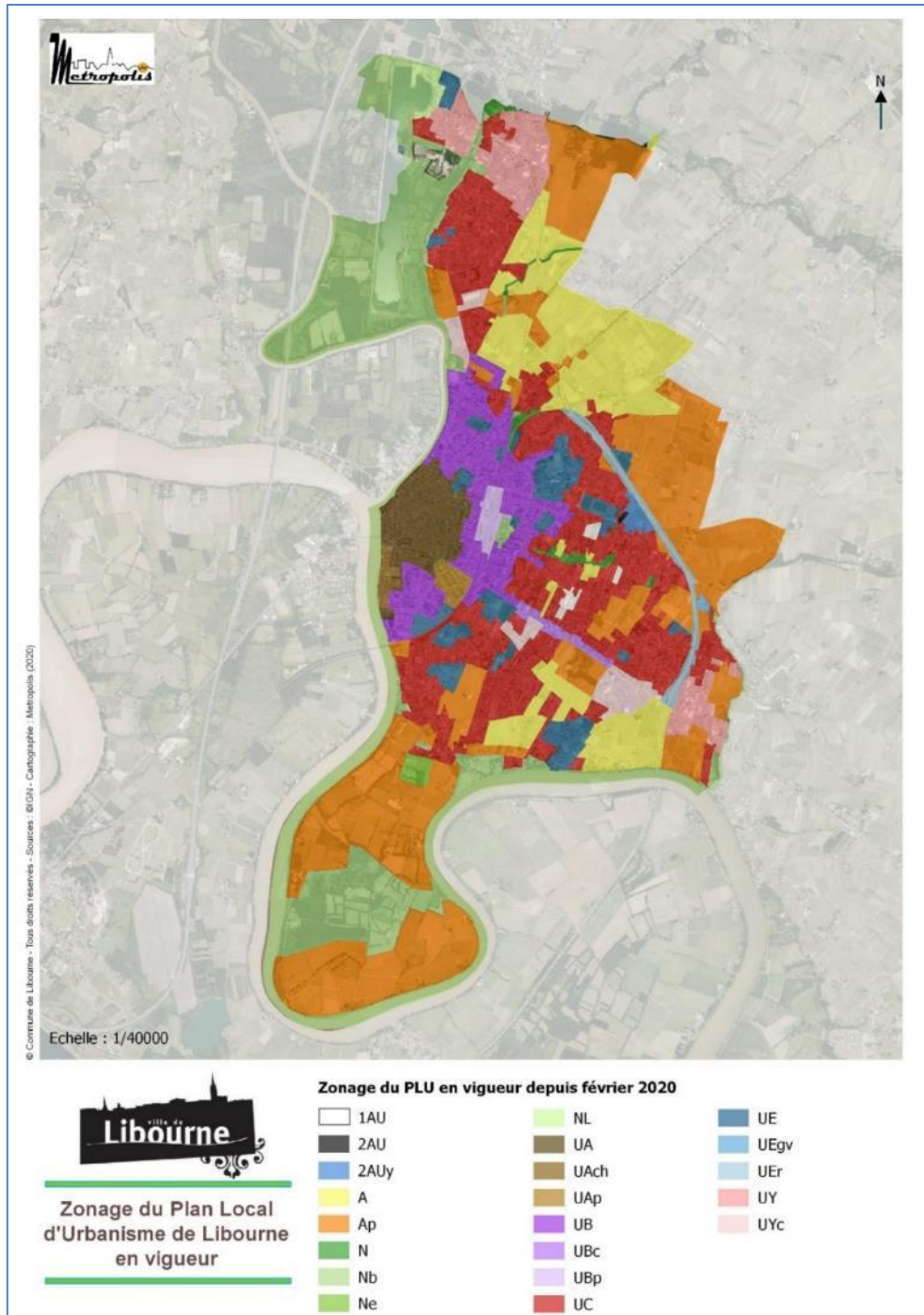


# **1. OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## A. *RAPPEL*

Le présent dossier concerne le projet de la première modification du PLU de Libourne, commune située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI).



*Zonage du PLU de Libourne applicable depuis février 2020*

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 15 décembre 2016, puis modifié en février 2020.

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

La déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Libourne a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000. La MRAE a rendu son avis le 28 août 2017 (Avis N°2017ANA112).

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

Les révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 ont fait l'objet d'évaluations environnementales et d'évaluations des incidences au titre de Natura 2000. La MRAE a rendu ses avis le 15 janvier 2021 (Avis N° 2021ANA3, 2021ANA4, 2021ANA5, 2021ANA6).

La modification N°1 n'a pas été soumise à évaluation environnementale, en vertu de la décision de la MRAE du 10 septembre 2021 (avis N°2021DKNA209).

## B. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LIBOURNE

Compte tenu des évolutions du développement de l'urbanisation, les dispositions actuelles du PLU en vigueur, et notamment réglementaires nécessitent une mise à jour du document d'urbanisme par le biais d'une modification de droit commun.

### I. Transformation de la zone 2AU de La Lamberte en zone 1AUEsc

#### 1. Le PLU approuvé en 2016

Le PLU approuvé en 2016 définissait que « le développement économique de Libourne s'inscrit aussi dans le PLU par la création d'une offre foncière nouvelle, sur des espaces urbains non utilisés. Le secteur de la Lamberte, **site de mixité fonctionnelle** situé à la jonction de quartiers en évolution est desservi par de grands axes.

Il s'agit d'un secteur classé en zone urbaine à vocation d'habitat dans le POS approuvé en 2002. Il a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2014-2015, qui montre le potentiel du site situé idéalement à proximité immédiate de la rocade, à la jonction de quartiers en évolution. Le secteur de la Lamberte **pourrait** par son urbanisation à vocation économique et de mixité fonctionnelle, **participer au désenclavement et à l'intégration des quartiers périphériques constitués**. De plus, il participe pleinement à la restructuration de l'hôpital et de ses quartiers périphériques, et au rayonnement intercommunal des équipements existants (Service Départemental de l'Incendie et de la Sécurité (SDIS), lieu de rassemblement culturel : la mosquée, le pôle emploi, une maison médicale ...). Une jonction avec la rocade dont le principe technique est validé par le Conseil Départemental de la Gironde, permettrait d'ouvrir ce quartier et de favoriser l'accessibilité nécessaire de l'ensemble des activités déjà existantes.

Ce secteur trouve sa traduction dans le présent PLU par un classement en réserve foncière car une étude technique complémentaire est nécessaire afin de raccorder le secteur de la Lamberte à la rocade de Libourne. »

Une OAP avait été définie sur le site :

Ce secteur de réserve foncière fait partie des potentiels de développement à l'intérieur de la rocade (en façade de celle-ci), inscrit dans un secteur d'habitats, à proximité d'un secteur d'équipements.

Le site de La Lamberte est bordé par un habitat pavillonnaire hétérogène. Il est occupé par des friches ponctuées de quelques vignes, témoins d'un passé agricole.



Les terrains restés A.O.C. Saint-Emilion étaient pourtant déjà des terrains classés en zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme, sans être réellement constructibles étant donné le sous-équipement (voirie et réseau).

Le site est à proximité de secteurs d'équipements majeurs : le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la Mosquée, le stade Boulin, l'hôpital et Pôle Emploi drainent notamment beaucoup d'utilisateurs.

Le site de La Lamberte est la dernière opportunité permettant un maillage cohérent du quartier et donc un meilleur accès aux équipements majeurs du site, en préservant le caractère résidentiel des voies environnantes.

Le site est traversé par le Lour et le Vert. Les forts apports d'eaux pluviales en provenance des terrains viticoles en amont entraînent des risques de débordement. Il est programmé, au schéma, l'installation de bassins des eaux pluviales. Cette présence de l'eau sur la Lamberte crée une zone humide qui doit être compensée avant toute intervention sur le site.

Deux autres enjeux environnementaux ont été relevés sur le site : la présence d'une prairie humide et de la Nivéole d'été (plante des prés et des fossés humides).

La Lamberte bénéficie, à la périphérie du site, de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation.

Le site est impacté par une zone de bruits :

- l'arrêté du 18/06/1976 type 2 - lié à la présence d'une route classée à grande circulation, en l'occurrence la rocade (RD 1089).

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit les conditions nécessaires d'ouverture à l'urbanisation du site.

La PLU a classé ce site en zone 2AUy :

Site dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision du PLU.

Le site de La Lamberte évolue en contexte urbain et est bordé par un habitat pavillonnaire hétérogène. Il est occupé par des friches ponctuées de quelques vignes, témoins d'un passé agricole.

Les investigations de terrain menées lors d'une étude préalable sur la faune, la flore et les habitats ont mis en évidence la présence de la Nivéole d'été (espèce protégée) et d'une prairie humide.

Concernant la Nivéole d'été, le parti d'aménager adopté dans le cadre de l'OAP permet de préserver les individus observés puisque les emprises d'aménagement les évitent.

Concernant la zone humide, sa destruction ne pourra être évitée, impliquant ainsi la réalisation d'études spécifiques et la mise en oeuvre de mesures compensatoires. La compensation de la zone humide conditionne le futur projet.

**□ L'OAP de La Lamberte constitue une OAP stratégique. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra se faire que par la révision du PLU. Aujourd'hui, l'OAP met en évidence la présence de la zone humide et conditionne l'ouverture du site à la mise en oeuvre de mesures compensatoires.**

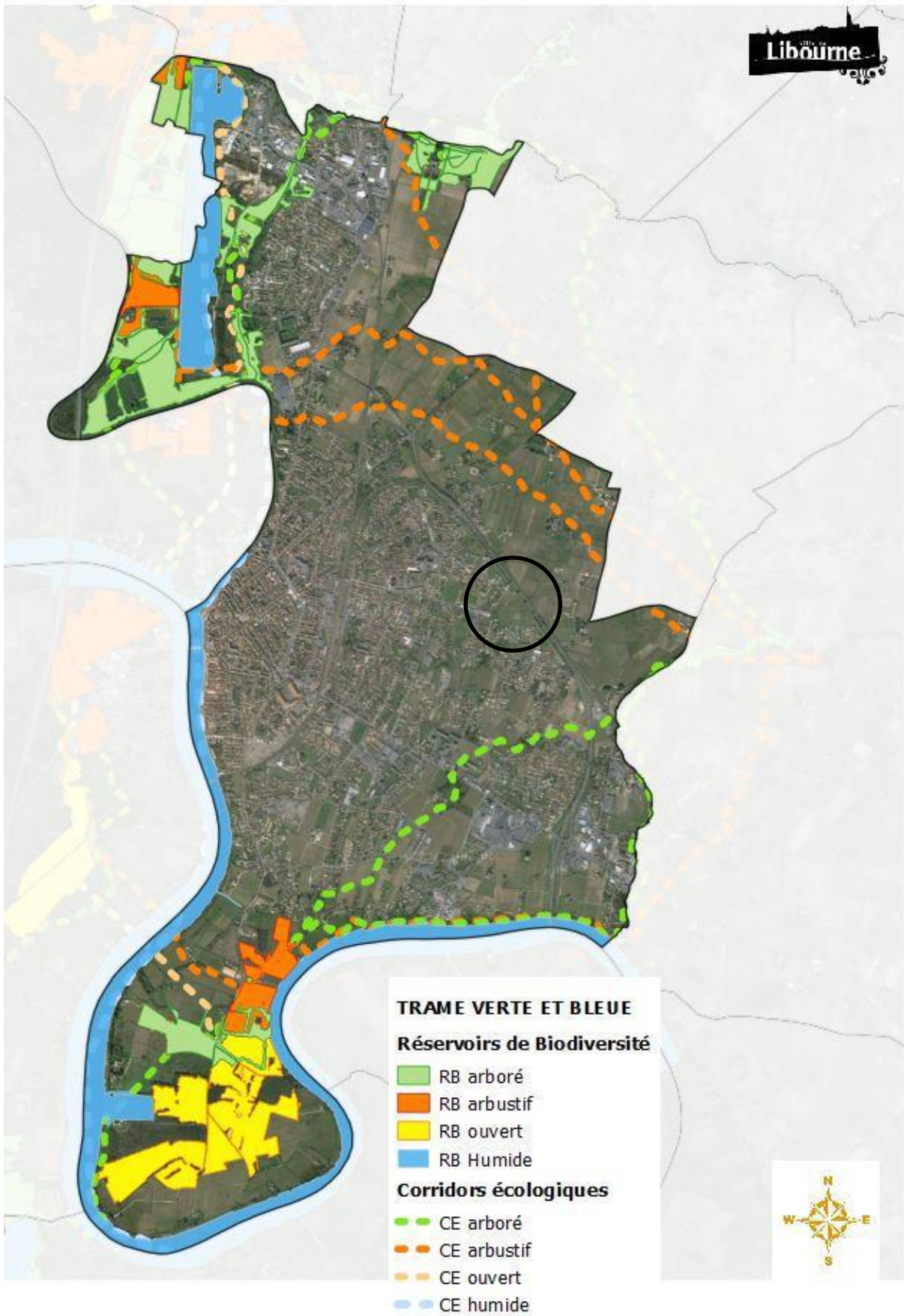
La zone 2AUy aura une vocation d'artisanat ou de bureaux et services et/ou d'équipements.



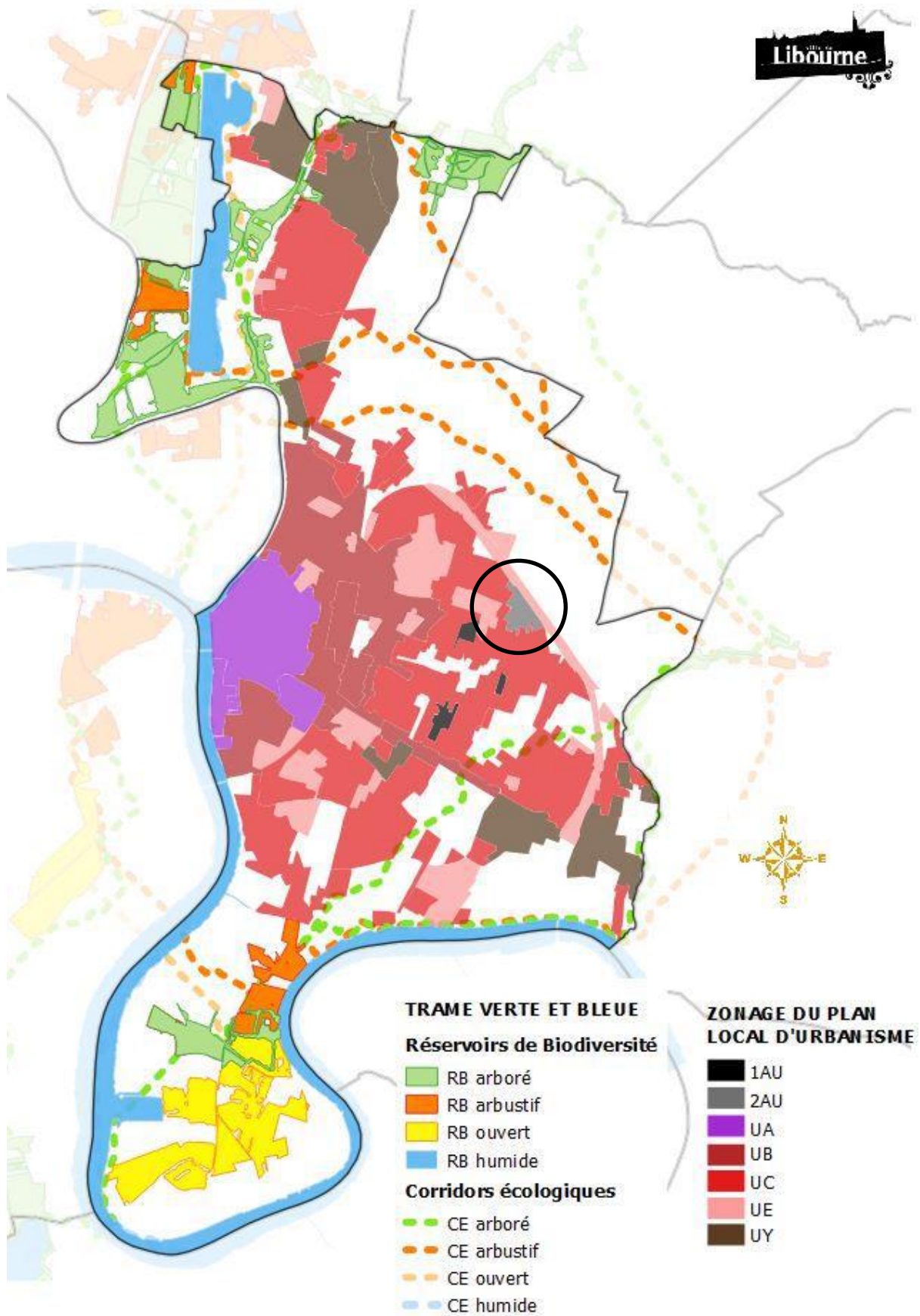
Il s'agit d'un secteur classé en zone urbaine à vocation d'habitat dans le POS approuvé en 2002. Le secteur a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2014-2015, qui montre le potentiel du site idéalement situé à proximité immédiate de la rocade, à la jonction de quartiers en évolution. Le secteur de la Lamberte pourrait par son urbanisation à vocation économique, participer au désenclavement et à l'intégration des quartiers périphériques constitués.

De plus, il participe pleinement à la restructuration de l'Hôpital et de ses quartiers périphériques, l'implantation d'équipements publics de rayonnement intercommunal (SDIS, lieu de rassemblement culturel, le pôle emploi, une maison médicale ...) et l'habitat résidentiel qui l'entourent. Une jonction avec la rocade dont le principe est validé par le Conseil départemental de la Gironde, permettrait d'ouvrir ce quartier et de favoriser l'accessibilité nécessaire de l'ensemble des activités déjà existantes.

L'évaluation environnementale du PLU avait montré que le site de la Lamberte se situait en dehors de la TVB et des corridors écologiques identifiés.

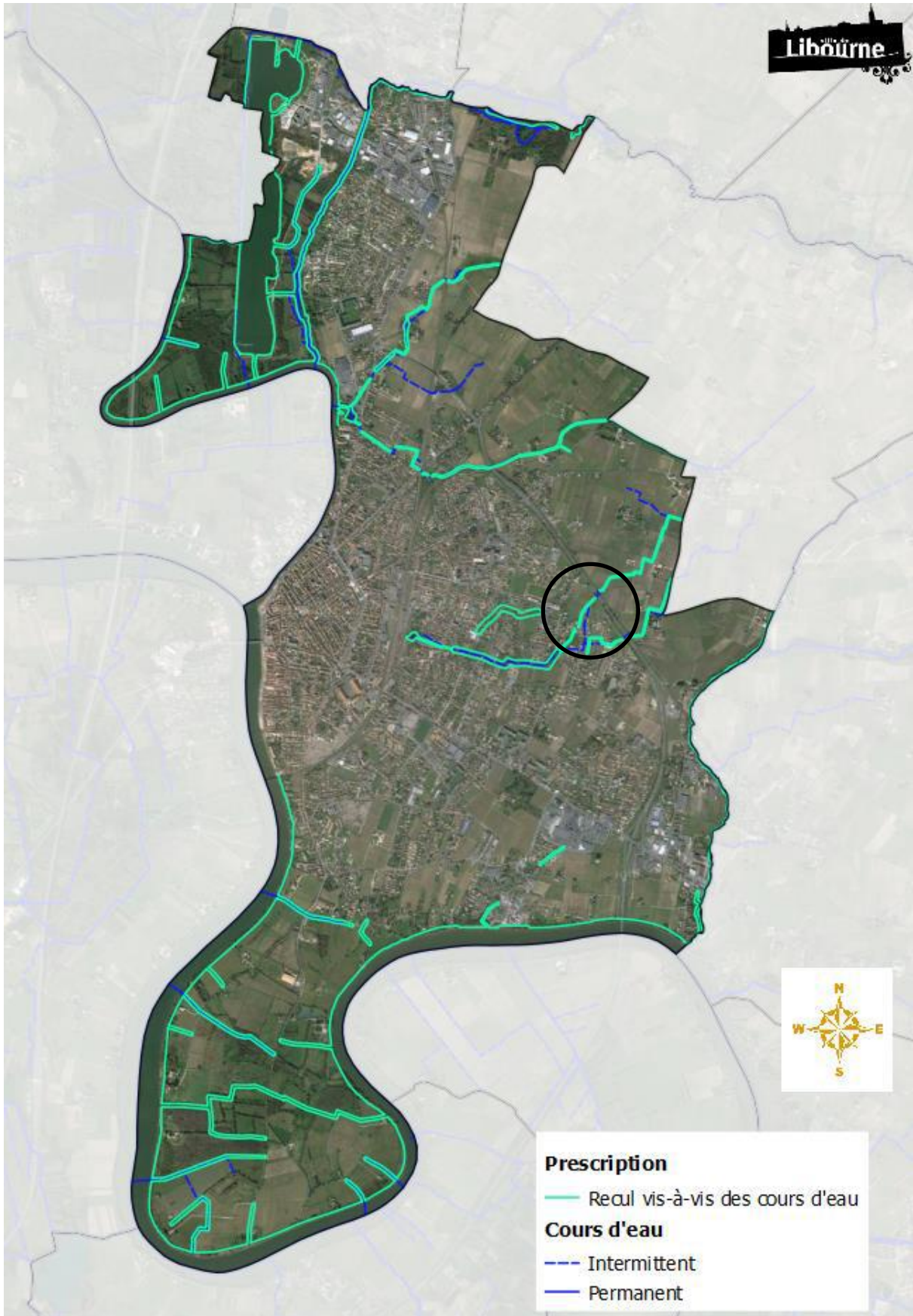


Carte de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Libourne

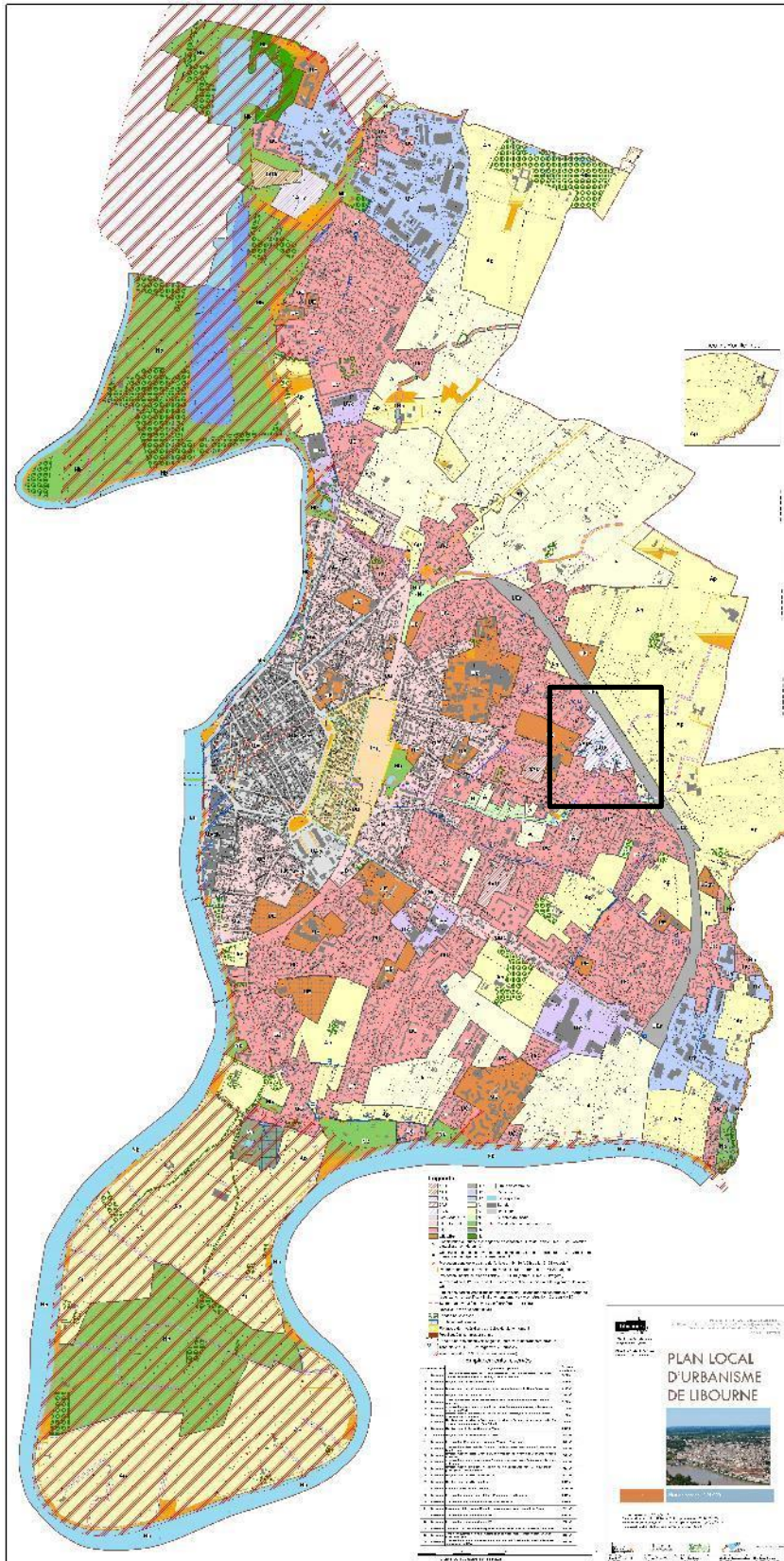


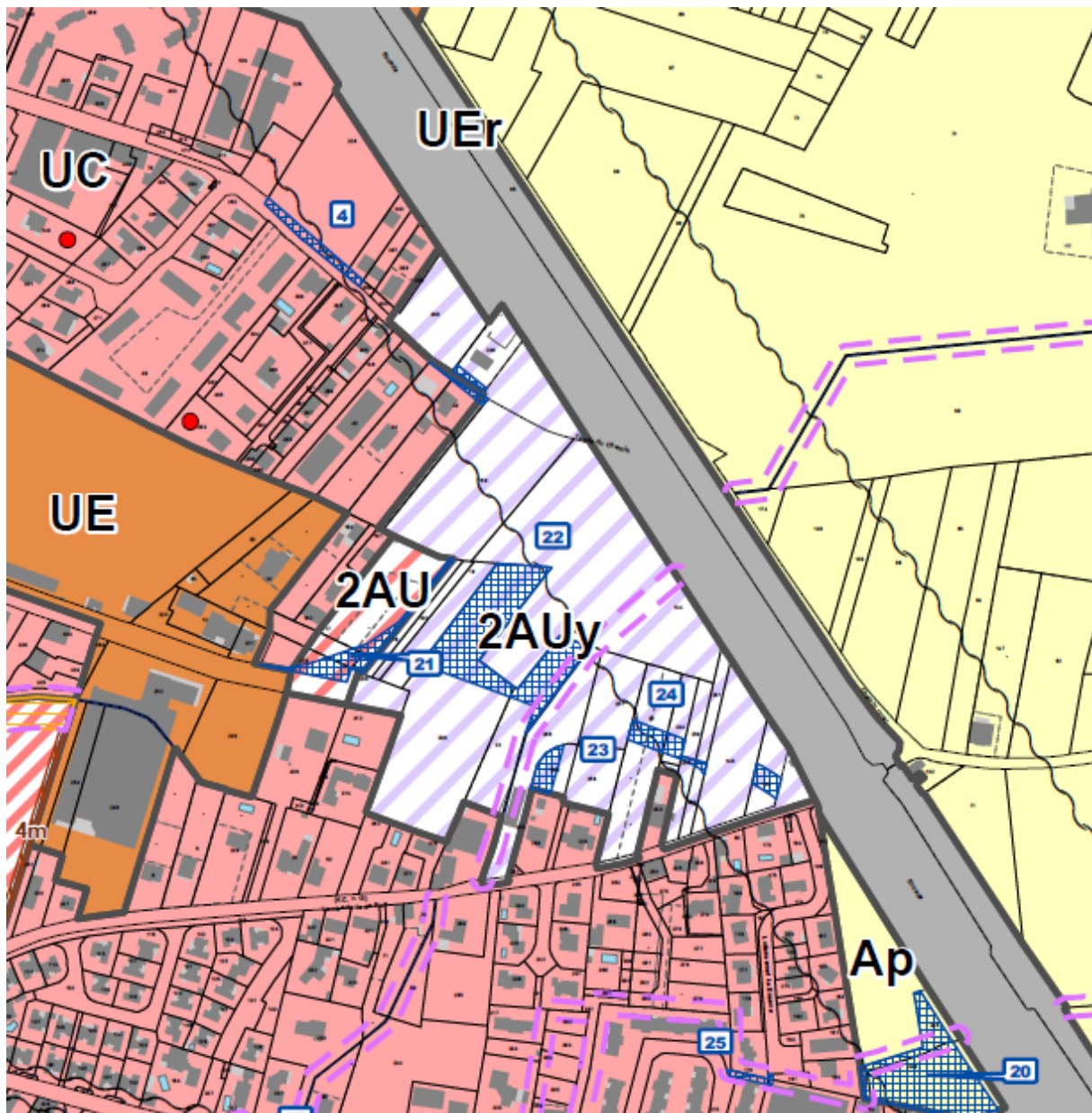
Continuités écologiques et projet de zonage du PLU

Par contre le site est traversé par une cours d'eau sur lequel s'applique un recul de constructibilité défini en compatibilité avec le SCOT du Grand Libournais.



Extrait du plan de zonage du PLU





## 2. Le projet de d'installation d'une 4ème Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile à Libourne.

À la suite des feux de forêts qui ont frappé la région Nouvelle-Aquitaine à l'été 2022, le Président de la République avait annoncé la création d'une quatrième UIISC le 22 octobre 2022. Le 2 août 2023, le Ministre de l'Intérieur a indiqué le choix de Libourne comme site d'implantation.

Cette unité opérationnelle interviendra en Nouvelle-Aquitaine, en France et à l'étranger pour faire face aux risques majeurs de toute nature et protéger les populations.

L'installation de la 4ème UIISC a débuté à l'été 2024 avec l'arrivée progressive des 160 premiers personnels, ils seront 580 en 2027 avec 250 véhicules.

L'installation de cette unité est une opportunité majeure pour la région Nouvelle-Aquitaine, pour le département de la Gironde et le Libournais. Sa mise en place renforcera l'attractivité du territoire en créant des emplois et de l'activité.

C'est à terme plus de 1 200 habitants supplémentaires qui arriveront dans le libournais.

Le site principal d'implantation de cette quatrième UIISC est le site des Casernes à proximité immédiate du site historique de la bastide de Libourne.

Cependant, compte tenu de l'importance du projet, il est nécessaire de définir un site complémentaire au site des Casernes, permettant d'accueil du programme de constructions et l'accueil de à terme de 580 personnes travaillant sur site et 250 véhicules.

Le site des Casernes accueillera le cœur de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile avec, notamment, l'hébergement des militaires, les bureaux, le mess et les principaux espaces de stockage des matériels d'intervention.

Cependant, le projet nécessite également la mobilisation un foncier d'environ 5ha pour la création d'équipements annexes : hangars de stockage, zone de maintenance, chenil mais également la possibilité d'accueillir un centre de formation avec les fonctions que cela suppose (bureaux, hébergements, etc).

Le site de La Lamberte répond aux attentes du projet par sa localisation, sa superficie et le fait que la commune maîtrise une grande partie du foncier. De plus, le site est localisé dans les enveloppes urbaines du SCOT.

Le PLU approuvé ne permet pas la réalisation de cet équipement structurant sur le site de La Lamberte.

Pour cela, le PLU doit donc être adapté pour transformer la zone 2AUy en une zone spécifique pour la réalisation ces constructions et installations nécessaires à cet équipement public. En effet, il est créé une zone à urbaniser en priorité (zone 1AU).

La zone 2AUy a été créée par approbation du PLU en décembre 2016, il y a donc plus de 6 ans. Normalement, en application de l'article L.151-31, une procédure de révision est nécessaire pour transformer la zone 1AU.

Cependant, la commune de Libourne maîtrise de façon significative, plus de 50 % du foncier classé en 2AUy.

A ce titre, les dispositions du 4° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme ne semblent donc pas s'appliquer et **une modification du PLU est donc suffisante pour faire évoluer les règles couvrant le secteur.**

Article L.151-31 du code de l'urbanisme :

*I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

*II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du même code, les changements mentionnés au 1° du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application*

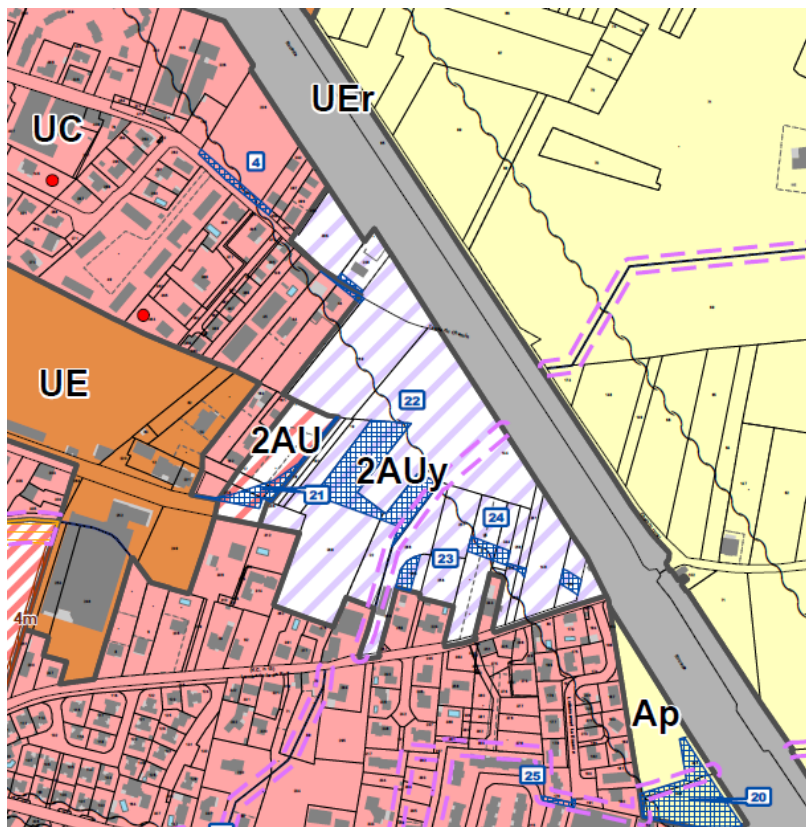


des deux derniers alinéas de l'article [L. 151-9](#) du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles [L. 153-45](#) à [L. 153-48](#).

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

### 3. [Création d'une zone 1AUe](#)

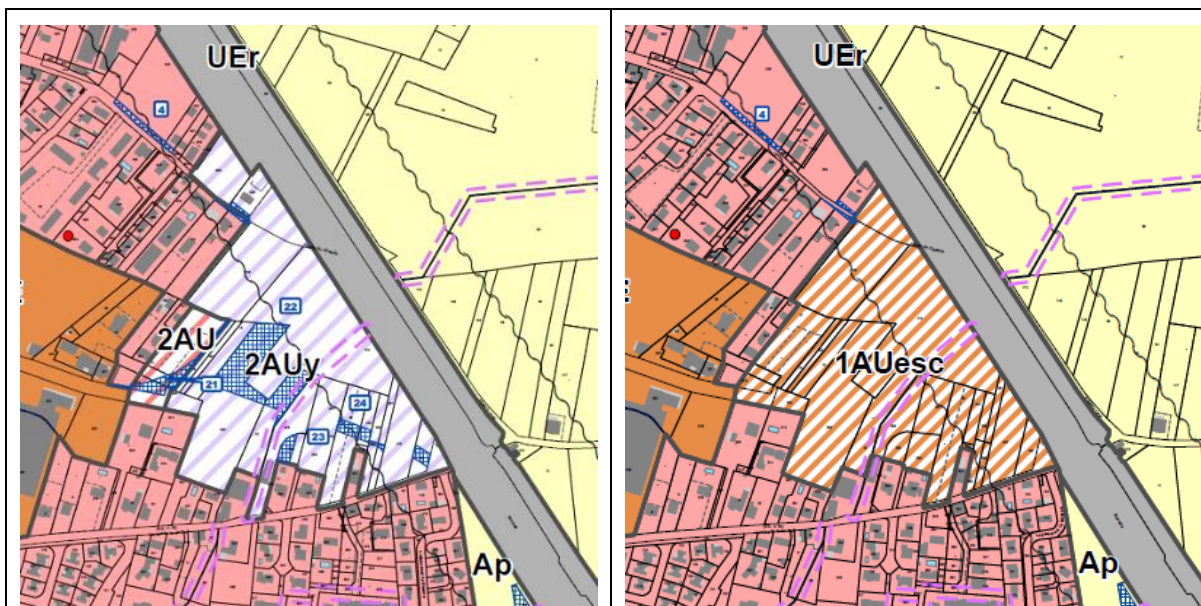
Afin de permettre l'implantation des constructions et installation nécessaire à la 4<sup>ème</sup> UIISC sur le site de la Lamberte, il est nécessaire de transformer la réserve foncière zone 2AUy du PLU approuvé en zone à urbanisme en priorité à vocation d'équipement (zone 1AUe).



Extrait du zonage du PLU

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage du PLU modifié



En conséquence, les surfaces allouées aux différentes zones évoluent également :

Zonage	Surface avant modification		Surfaces après modification	
	En hectares	En %	En hectares	En %
UC	377,20	18,28%	377,69	18,30%
1AUesc		%	5,73	0,28%
2AU	0,47	0,02%	0,00	0,00%
2AUy	5,75	0,28%	0,00	0,00%

## II. Modification de l'OAP sur le site de la Lamberte

Une OAP avait été définie sur le site dans le PLU approuvé en 2016.

Ce secteur de réserve foncière fait partie des potentiels de développement à l'intérieur de la rocade (en façade de celle-ci), inscrit dans un secteur d'habitats, à proximité d'un secteur d'équipements.

Le site de La Lamberte est bordé par un habitat pavillonnaire hétérogène. Il est occupé par des friches ponctuées de quelques vignes, témoins d'un passé agricole.

Les terrains restés A.O.C. Saint-Emilion étaient pourtant déjà des terrains classés en zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme, sans être réellement constructibles étant donné le sous-équipement (voirie et réseau).

Le site est à proximité de secteurs d'équipements majeurs : le Service Départemental d'Incendie et de

Secours, la Mosquée, le stade Boulin, l'hôpital et Pôle Emploi drainent notamment beaucoup d'utilisateurs.

Le site de La Lamberte est la dernière opportunité permettant un maillage cohérent du quartier et donc un meilleur accès aux équipements majeurs du site, en préservant le caractère résidentiel des voies environnantes.

Le site est traversé par le Lour et le Vert. Les forts apports d'eaux pluviales en provenance des terrains viticoles en amont entraînent des risques de débordement. Cette présence de l'eau sur la Lamberte crée une zone humide.

La Lamberte bénéficie, à la périphérie du site, de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation.

Le site est impacté par une zone de bruits :

- l'arrêté du 18/06/1976 type 2 - lié à la présence d'une route classée à grande circulation, en l'occurrence la rocade (RD 1089).

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit les conditions nécessaires d'ouverture à l'urbanisation du site.

### 1. Le Schéma de l'OAP

Schéma avant modification

Le schéma ci-après illustre le parti d'aménager qui a été proposé en 2015, lors de l'élaboration du PLU de Libourne.



Le schéma ci-après illustre le parti d'aménager proposé dans le cadre de cette procédure de modification du PLU de Libourne, afin de permettre l'installation de la 4ème UIISC sur le site.



L'objectif est de donner la vocation **artisanale d'équipement** du site et les préalables nécessaires à son urbanisation à savoir : desserte interne, précaution environnementale et accompagnement paysager.

À la suite des feux de forêts qui ont frappé la région Nouvelle-Aquitaine à l'été 2022, le Président de la République avait annoncé la création d'une quatrième UIISC le 22 octobre 2022. Le 2 août 2023, le Ministre de l'Intérieur, a indiqué le choix de Libourne comme site d'implantation.

Cette unité opérationnelle interviendra en Nouvelle-Aquitaine, en France et à l'étranger pour faire face aux risques majeurs de toute nature et protéger les populations.

L'installation de la 4ème UIISC débutera dès l'été 2024 avec l'arrivée progressive des 160 premiers personnels, ils seront 580 en 2027 avec 250 véhicules.

Il s'agit de permettre l'accueil de la 4ème Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC). Même si le site principal de cette unité d'instruction et d'intervention est localisée sur le site des Casernes en centre-ville de Libourne, le site de La Lamberte permet d'accueillir des constructions complémentaires au programme telles que des ateliers de maintenance, des bureaux, un chenil et des hébergements liés au site de formation qui ne sont pas compatibles avec le site principal (surface et destination des constructions).

## 2. Les principes d'aménagement

Le site de la Lamberte a vocation à s'urbaniser, mais cette ouverture est soumise à deux grands préalables :

- la création d'une connexion avec l'avenue Monsabert ;
- la prise en compte des enjeux environnementaux, en particulier la présence d'une zone humide,
- ~~— la création d'une voie de connexion avec la rocade.~~

~~La mise en œuvre opérationnelle de ces points nécessite des acquisitions foncières publiques qui se traduisent par la présence d'emplacements réservés identifiés au plan de zonage.~~

La connexion du site est essentielle pour l'accessibilité au site des Casernes où se situera le site principal de la 4<sup>ème</sup> unité de d'instruction et d'intervention de la sécurité civile.

De plus, à plus long terme, la création d'une voie nouvelle depuis l'avenue Monsabert et sa connexion avec la rocade sera à étudier. Les espaces nécessaires à la création de cette voie sont à réserver sur le site de la Lamberte.

### **Vocation de la zone :**

La vocation principale du secteur est l'équipement.

Les constructions seront à usage de bureau, hébergement, entrepôt, chenil, restauration, à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).

### **Principes de circulation / voies**

Le projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité).

### **Principe paysager et environnemental :**

- Création d'une lisière périmétrale plantée le long des limites du site, accompagnée d'une véritable bande tampon arbustive entre les constructions existantes (bâtiment du service départemental d'incendie et de secours, tissu pavillonnaire) et les futures constructions : bande végétalisée de 4 m de large, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. Une attention particulière est requise quant au choix des espèces utilisées afin de limiter la concentration de celles présentant un fort potentiel allergisant, et d'éviter les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant. (cf. liste des plantes recommandées en annexe du règlement et/ou le guide établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine »). Les haies

monospécifiques sont interdites. Les haies devront être composées de 3 essences au minimum.

- Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.
- L'aménagement du site devra prendre en compte la présence du ruisseau. Celui-ci doit être conservé. Aucune rupture de continuité n'est autorisée. De plus, un recul de constructibilité de 6 mètres minimum de largeur est attendu le long du cours d'eau dans sa partie à ciel ouvert (le Loir).
- Traitement paysager qualitatif de la voie nouvelle.
- Création d'un recul végétalisé de 6m le long du cours d'eau dans sa partie à ciel ouvert (le Loir).

La collecte et l'infiltration des eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

**Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.** Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour *a minima* de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage pourront être privilégiées avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sécheresse

- Un recul de constructibilités le long du cours d'eau dans sa partie à ciel ouvert doit être respecté.
- Un merlon paysager pourra être créé le long de la RD1089 afin de limiter la perception du site depuis l'espace public, ainsi que les nuisances sonores.
- L'Ail rose est potentiellement présent sur le site. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doivent être mises en œuvre des mesures compensatoires, via la transplantation des bulbes sur un site d'accueil.

### 3. Programmation

La Lamberte est placée en zone ~~2AUy et 2AU~~ 1AUesc, elle contribue à la planification d'infrastructures d'intérêt national et permettra, à terme, la création d'une nouvelle zone ~~d'activités zone~~ d'équipements pour accueillir le programme des constructions nécessaire à la l'implantation de la 4<sup>ème</sup> UIISC.

~~Le schéma de l'OAP de la Lamberte reprend les principes validés dans le cadre d'une étude préalable et sera traduit réglementairement lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.~~

L'intégralité du site relèvera de la zone 1AUE pour favoriser le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif et des constructions à destinations complémentaires à l'UIISC.

## 2. CONDITIONS D'EQUIPEMENT

La création d'une connexion avec l'avenue Monsabert

La prise en compte des enjeux environnementaux, en particulier la présence d'une zone humide

Mise en œuvre de la protection incendie du site : la zone est partiellement défendue par deux hydrants au sud. Le nord de la zone est actuellement dépourvu de toute défense incendie accessible à moins de 200 mètres. **L'aménagement du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier (renforcement des PEI, ...).**

**Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif.**

**La collecte et l'infiltration des eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle du terrain d'assiette du projet.**

**Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées**

**L'aménagement du site doit être conçu de façon à permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (hébergements, ateliers de maintenance, bureaux, chenil...), et également à favoriser son intégration dans le contexte urbain existant (habitations) Il s'agit ici de maîtriser les nuisances potentiellement émises sur le site, lors de son exploitation.**

**Les activités potentiellement bruyantes (ateliers de maintenance, chenil...) devront être à distance des logements et hébergements.**

Le site de La Lamberte se situe le long de la RD1089.

La servitude d'utilité publique annexée au PLUi impose une **marge de recul d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de l'a RD1089.**

Cette servitude **compromet la faisabilité de l'opération** sur le site de La Lamberte, classé en zone 1AUesc du PLU. En effet, elle vient impacter la constructibilité sur une **bande d'environ 50 mètres depuis la limite d'emprise de la route départementale**

Les éléments de diagnostic viennent justifier l'intégration de prescriptions complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation existantes (OAP), au regard des **nuisances**, de la **sécurité** et de la **qualité architecturale, urbaine et paysagère.**

Pour rappel, l'objectif est d'**optimiser les règles d'aménagement** tout en répondant aux **enjeux liés à la préservation des espaces naturels et agricoles présents en périphéries de la RD1089.**

Le terrain, découpé en plusieurs unités foncières est positionné à l'interface de zones urbaines (zone UC et UE), agricoles (zone Ap) et la zone spécifique de la rocade (zone UEr).

L'objectif poursuivi est de permettre l'**accueil de nouvelles constructions liées à l'équipement public de la nouvelle UIISC**, tout en s'assurant que les conditions suivantes soient réunies : qualité urbaine, architecturale et paysagère, sécurité, prise en compte des nuisances, et suivant les enjeux issus de l'analyse du site.

#### **Nuisances et risques prévisibles :**

Le site d'étude n'est concerné par aucune cartographie d'aléa inondation.

Aucun mouvement de terrain ou cavité souterraine n'a été recensé sur le site d'étude.

Le site n'est concerné par aucun PPRT et n'est pas traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses.

#### **Sécurité :**

La connexion du site est réalisée par l'avenue Monsabert.

La connexion avec la rocade n'est pas une condition d'aménagement de la zone. Il s'agit d'une possibilité qui a été étudiée par le Conseil Départemental et la ville de Libourne afin de mieux desservir l'hôpital Robert Boulin et le SDIS.

#### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère :**

Le site n'est pas concerné par les enjeux de la TVB. Les enjeux paysagers se situent en limite du site en connexion avec les zones habitées, c'est pour cela qu'un recul végétalisé est demandé dans l'OAP.



Le site n'est pas boisé. Il s'agit d'un espace agricole relictuel qui a perdu sa vocation.

Le long de la RD1089, un espace libre paysager sur l'emprise du département est matérialisé. Des merlons de terre ont été réalisés pour réduire les nuisances sonores de cette voie sur les zones urbaines qui se trouvent en limite.

La distance entre l'axe de la RD et la limite parcellaire sur site est de 30m. Sur cet espace appartenant au Conseil Départemental, il n'y aura pas de nouvelles constructions. Cette distance de 30m comptée depuis l'axe de la RD1089 intègre la piste cyclable existante.



La destination du site de la Lamberte sera à vocation d'équipement public.

Les nouvelles constructions sur le site de la Lamberte seront à usage de bureau, hébergement, entrepôt, chenil, restauration, à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).

Le recul de 75m le long de la RD1089 peut donc être réduit à 30m. De plus s'ajoute le recul le long de des limites séparatives de 4 m minimum et sur lesquelles une bande végétalisée est demandée dans l'OAP.

### **III. Modification du règlement de la zone 1AUE**

L'adaptation de la OAP sur le site La Lamberte et la création de la zone 1AUesc nécessitent l'adaptation du règlement de la zone 1AUE. En effet, il est nécessaire de préciser sur le périmètre de cette zone 1AU, la règle qui s'applique.

#### **1. Modification de l'introduction du règlement de la zone 1AUE**

La zone 1AUE comprend maintenant un secteur 1AUE indicé « sc » (sécurité civile).

Le chapeau introductif du règlement de la zone 1AUE est complété par l'alinéa suivant :

La zone 1AUe comprend un secteur 1AUeEsc, permettant l'accueil des constructions complémentaires nécessaires à la 4<sup>ème</sup> Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC) dont le site principal se situe aux Casernes en centre-ville de Libourne.

## 2. Modification de l'article 1AUE1

L'article 1 définissant les occupations et utilisations du sols interdites est complété afin de préciser la règle générale du 1.1 pour assurer que les destinations des constructions et installations nécessaire à l'UIISC soient réalisables :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'hébergement hôtelier, bureau, d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, agricole ou forestier, **à l'exception des usages définis dans l'article 1AUE2.**

## 3. Modification de l'article 1AUE2

L'article 2 définissant les occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières est complété afin de permettre les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'implantation et au programme de l'UIISC.

La condition introduite dans cet alinéa est que les destinations de logement, d'hébergement, d'artisanat, d'entrepôts, ... et les installations soient liées aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).

L'article 2 est ainsi complété :

2.4 - Dans le secteur 1AUeEsc, les constructions à usage de bureau, hébergement, entrepôt, chenil, restauration, à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).

## 4. Modification de l'article 1AUE7

L'article 7 définissant les prescriptions d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives est complété afin de permettre l'implantations des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'implantation des constructions nécessaires à l'UIISC.

De plus, il est fait référence à l'OAP qui matérialise les prescriptions règlementaires consécutive afin de permettre la création d'une lisière végétalisée entre la limite séparative et les premières constructions.

L'article 7 est ainsi complété :

7.3 – Dans le secteur 1AUeEsc, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera soit de 4 mètres minimum.

## 5. Modification de l'article 1AUE11

L'article 11 définissant les prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Concernant les clôtures, les installations et les constructions militaires doivent répondre à un cahier des charges techniques spécifiques en matière de sécurité. Pour faciliter la réalisation de cette clôture spécifique, l'alinéa 11.2.5.3 du règlement est complété afin que les clôtures des installations et les constructions militaires puissent déroger à la règle.

L'article 11 est ainsi complété :

11.2.5.3 Toutefois, les clôtures des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des installations et constructions militaires pourront déroger à la règle.

#### 6. Modification de l'article 1AUE12

L'article 12 définissant les prescriptions en matière de stationnement et des obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

L'article 1AUE12 est complété pour que les obligations en matière de stationnement des véhicules d'intervention et des véhicules du personnel soient réalisées sur l'unité foncière de l'UIISC.

L'article 11 est ainsi complété :

Le stationnement nécessaire au fonctionnement de l'UIISC sera organisé sur l'unité foncière en prenant en compte à la fois les véhicules du personnel et les véhicules d'intervention.

#### 7. Modification de l'article 1AUE13

L'article 13 définit les prescriptions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

En complément de l'OAP définie sur le site de La Lamberte, cet article est complété afin de définir une prescription minimale d'espaces perméables par unité foncière. Le ratio d'espaces perméable est établi sur le site de la Lamberte par rapport à la surface de la zone humide identifiée et aux espaces d'habitat identifiés.

Le ratio de 25% permet de préserver les espaces sur lesquels les enjeux environnementaux ont été identifiés.

L'article 12 est ainsi complété :

#### 13.2 - Espaces en pleine terre

13.2.1 – Dans le secteur 1AUEsc, au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en pleine terre.

## IV. Suppression des ER

Le PLU approuvé en 2016 a défini plusieurs emplacements réservés afin de réaliser l'OAP de la Lamberte. Il s'agit de des emplacements réservés n°21, 22, 23, 24.

Extrait du PLU approuvé :

- Un premier pour le prolongement de l'avenue Monsabert pour boucler avec le chemin du Casse et la rocade comme prévue dans le schéma de l'OAP sur le site de la Lamberte,
- Un second pour la création d'un bassin d'étalement des eaux pluviales comme prévue par l'étude hydraulique sur le bassin versant du Lour, et comme prévue dans le schéma de l'OAP sur le site de la Lamberte,
- Un troisième emplacement réservé pour la création d'un bassin d'étalement des eaux pluviales qui sera nécessaire à la récupération des eaux pluviales provenant des voies créées, comme prévue dans le schéma de l'OAP sur le site de la Lamberte,
- Enfin, un dernier sur un espace résiduel de terrain afin de connecter la route de la Lambert vers l'avenue Monsabert comme prévue dans le schéma de l'OAP sur le site de la Lamberte.

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé

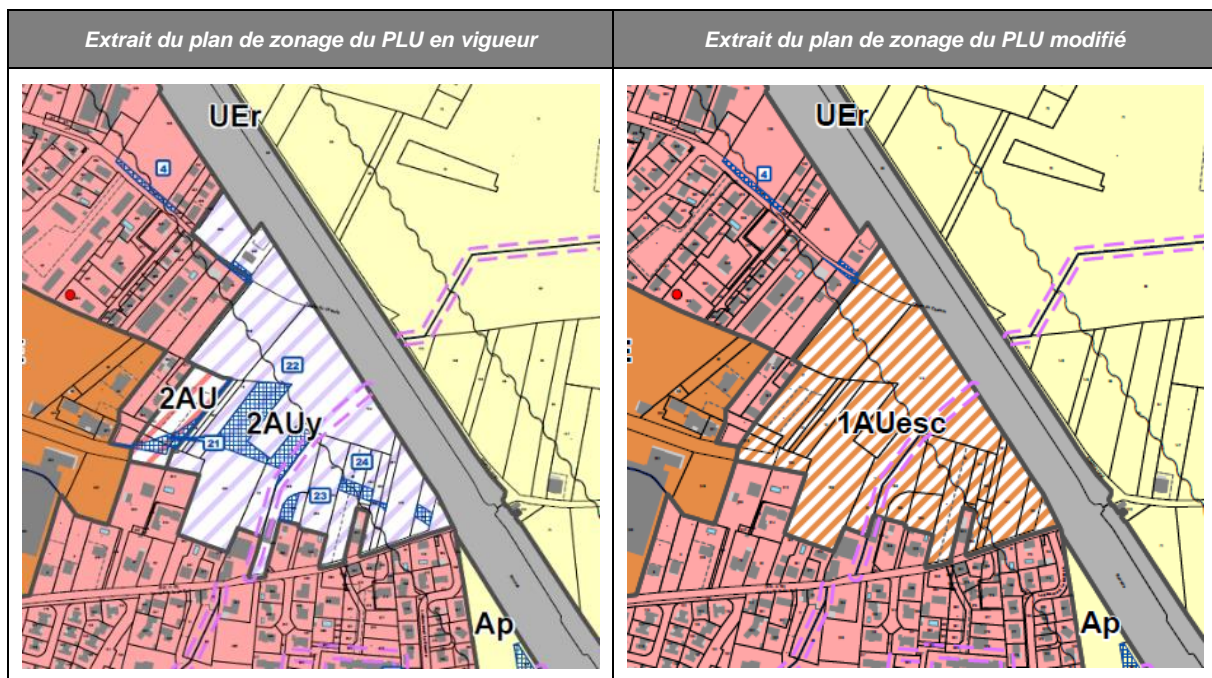
21	Commune	Prolongement de l'avenue Monsabert pour bouclage avec le chemin du Casse	911 m <sup>2</sup>
22	Commune	Création d'un bassin d'étalement EP	3 970 m <sup>2</sup>
23	Commune	Création d'un bassin d'étalement EP	352 m <sup>2</sup>
24	Commune	Connexion à la voirie interne depuis la route de la Lamberte vers l'avenue Monsabert	779 m <sup>2</sup>

L'implantation de la nouvelle Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile à Libourne sur le site de la Lamberte questionne la position de ces emplacements réservés.

Les travaux hydrauliques sur le Lour permettent de lever les emplacements réservés pour la création d'un bassin d'étalement des eaux pluviales.

Les deux autres emplacements réservés pour la création de connexion routières sont remis en cause par le projet d'implantation d'UIISC. En effet, le PLU approuvé souhaitait développer une zone d'activités connectée aux quartiers périphérique. Avec l'arrivée de l'UIISC, le site sera entièrement dédié à la sécurité civile. Le périmètre sera donc fermé et la seule connexion routière sera réalisée avec l'avenue Monsabert.

Les emplacements réservés 21, 22, 23 et 24 sont donc supprimés avec la présente modification.



## B. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Les évolutions apportées par la présente procédure n'entraînent aucune modification des surfaces globales du PLU (évolutions mineures).

Tableau des surfaces

Type de zone	PLU approuvé en 2016 modifié en 2020		PLU modifié par la présente procédure	
	Surfaces en hectares	Surfaces en %	Surfaces en hectares	Surfaces en %
Total zones U	819,95	39,73%	819,95	39,73%
UA	58,85	2,85%	58,85	2,85%
UAch	6,78	0,33%	6,78	0,33%
UAp	9,07	0,44%	9,07	0,44%
UA Lyrot	0,14	0,01%	0,14	0,01%
UB	131,47	6,37%	131,47	6,37%
UBc	8,59	0,42%	8,59	0,42%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UB Grelot	0,42	0,02%	0,42	0,02%
UC	378,65	18,35%	377,69	18,30%
UE	82,32	3,99%	82,32	3,99%
UEgv	1,35	0,07%	1,35	0,07%
UEr	21,91	1,06%	21,91	1,06%
UY	79,38	3,85%	80,35	3,89%
UYc	30,76	1,49%	31,24	1,51%
Total zones A	778,14	37,71%	778,14	37,71%
A	240,47	11,65%	240,47	11,65%
Ap	537,68	26,06%	537,68	26,06%
Total zones N	445,42	21,58%	445,42	21,58%
N	11,49	0,56%	11,49	0,56%
Nb	419,86	20,35%	419,86	20,35%
Ne	6,38	0,31%	6,38	0,31%
NL	7,81	0,38%	7,81	0,38%
Total zones AU	20,07	0,97%	20,07	0,97%
1AU	5,67	0,27%	5,67	0,27%
1AUe	2,99	0,14%	2,99	0,14%
1AUesc			5,73	0,28%
1AUy	5,20	0,25%	5,20	0,25%
2AU	0,47	0,02%	0	0%
2AUy	5,75	0,28%	0	0%
Total	2063,58	100,00%	2063,58	100,00%

La zone UC voit sa superficie augmentée de 0,13%, passant de 377,20 ha à 377,69 ha (+0,49ha).

Les zones 2AU et 2Auy disparaissent au profit de la zone 1AUEsc.

La zone 1AUEsc est créée. Sa superficie est de 5,73 ha soit 0,28% de la surface du territoire.

## **2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La présente notice est spécifique à la première modification du P.L.U. de Libourne et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tous les renseignements concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 15 décembre 2016 et a fait l'objet :

- D'une déclaration de projet et mise en compatibilité approuvée par le 14 décembre 2017,
- D'une première modification simplifiée approuvée par le Conseil Communautaire de la CALi le 20 février 2020,
- De révisions à objet unique du PLU n°2, 4, 5 et 6 approuvées par D.C.C. du 1er juin 2021.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Communauté d'Agglomération du Libournais, elle constitue la première procédure de modification de droit commun du PLU.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification :

- 1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



# **3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE**



## **4. ANNEXES**





Octobre 2024