

# 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>
<b>A.</b>	<b>RAPPEL</b>	<b>7</b>
<b>B.</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LIBOURNE</b>	<b>8</b>
<i>I.</i>	<i>Transformation de la zone 2AU de La Lamberte en zone 1AUEsc</i>	<i>8</i>
<i>II.</i>	<i>Modification de l'OAP sur le site de la Lamberte</i>	<i>19</i>
<i>III.</i>	<i>Modification du règlement de la zone 1AUE</i>	<i>26</i>
<i>IV.</i>	<i>Suppression des ER</i>	<i>29</i>
<b>C.</b>	<b>CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES</b>	<b>31</b>
<b>2.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>33</b>
<b>3.</b>	<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>35</b>
<b>4.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>37</b>

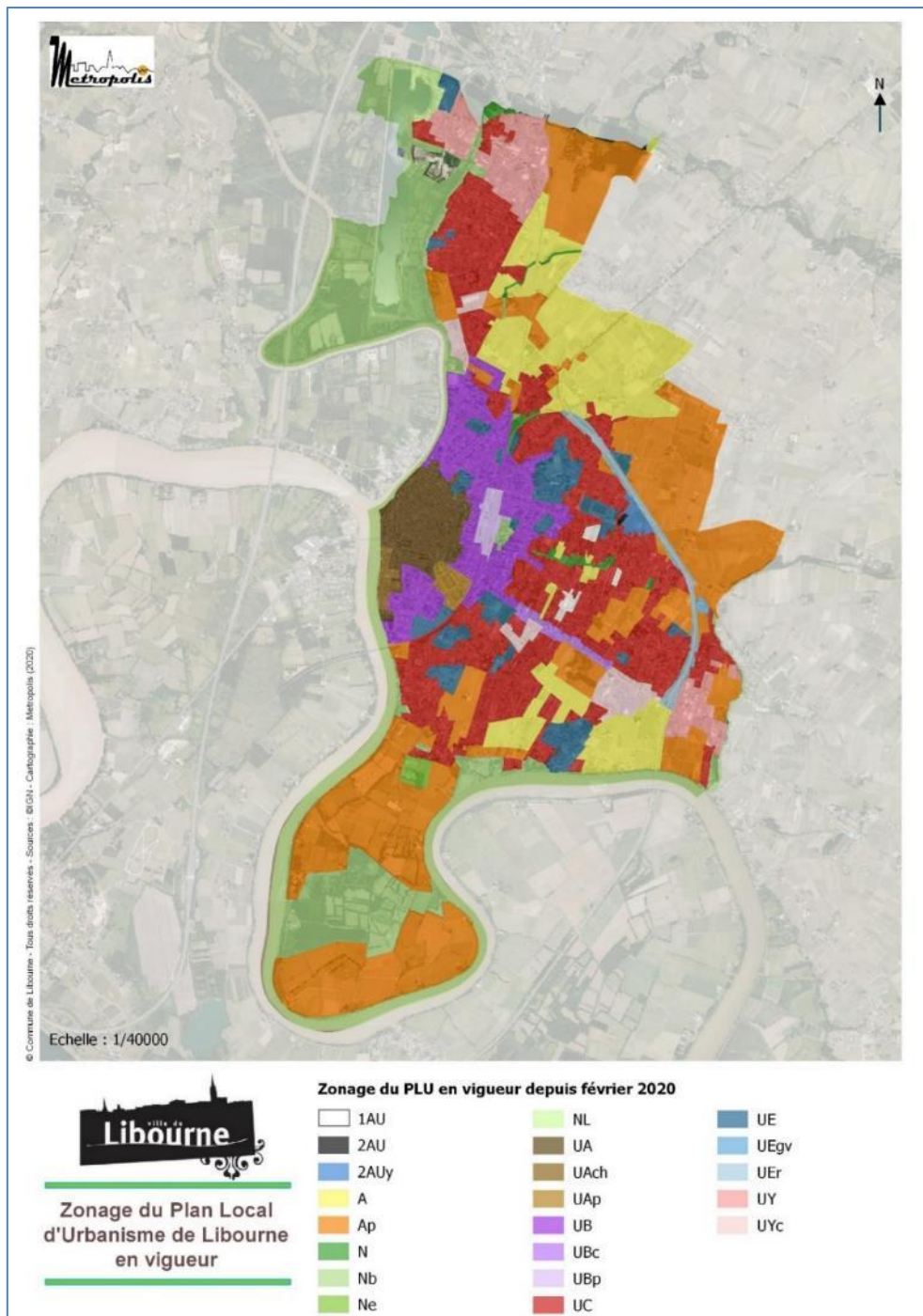


# **1. OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## 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.

Le 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 œuvre de mesures compensatoires. La compensation de la zone humide conditionne le futur projet.

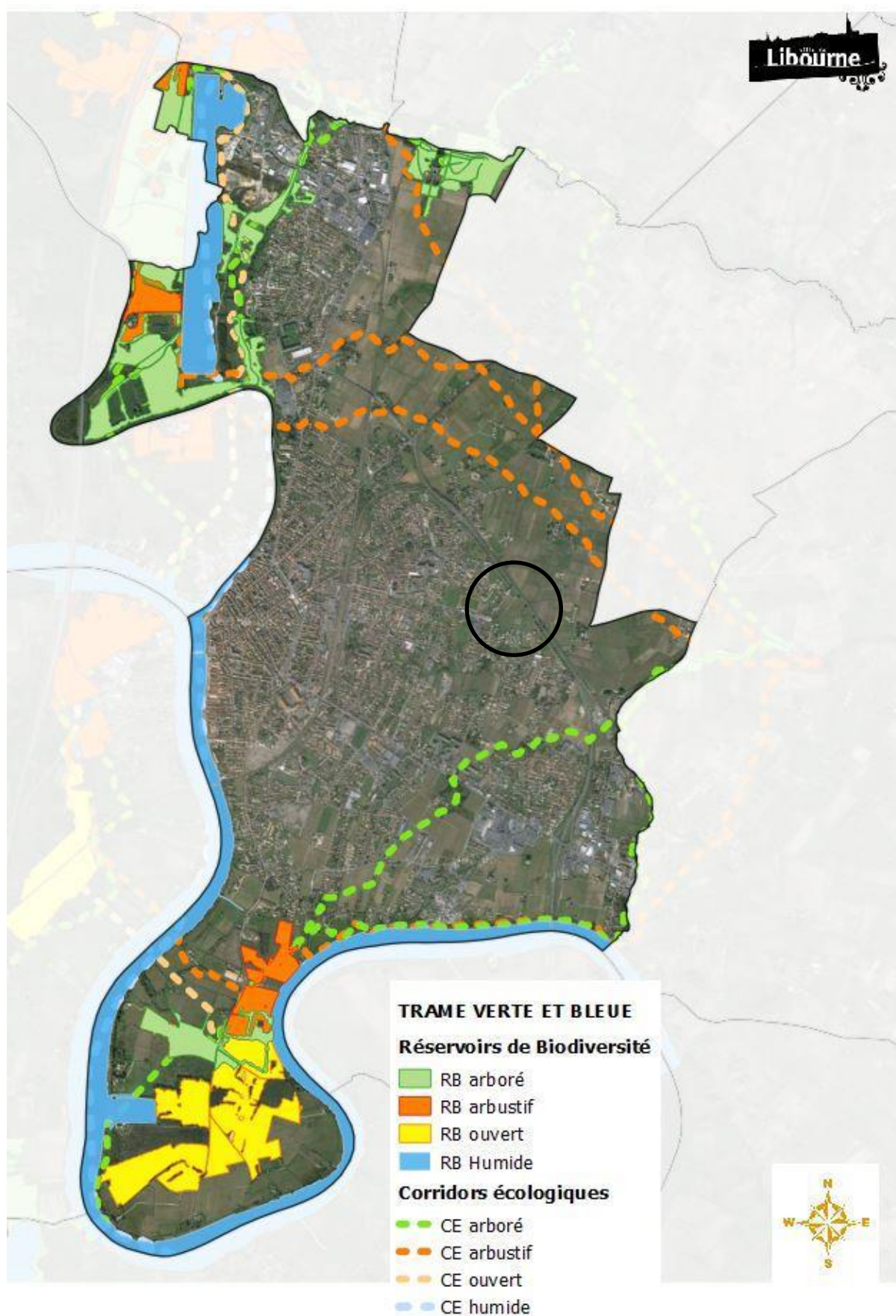
**□ L'OAP de La Lamberte constitue une OAP stratégique. L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra se faire que par la révision du PLU. Aujourd'hui, l'OAP met en évidence la présence de la zone humide et conditionne l'ouverture du site à la mise en œuvre de mesures compensatoires.**

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

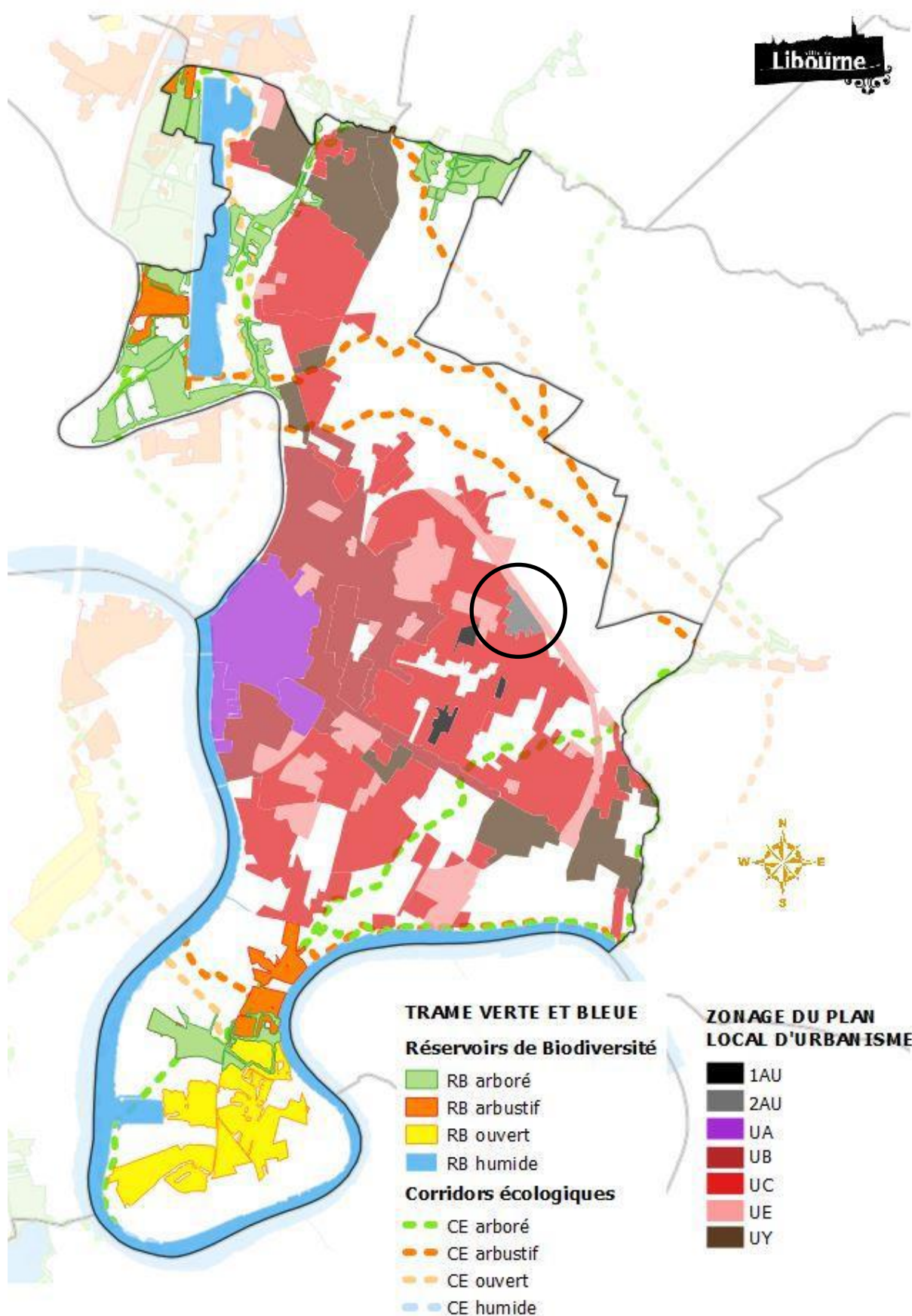
Il s'agit d'un secteur classé en zone urbaine à vocation d'habitat dans le POS approuvé en 2002. Le secteur a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2014-2015, qui montre le potentiel du site idéalement situé à proximité immédiate de la rocade, à la jonction de quartiers en évolution. Le secteur 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.

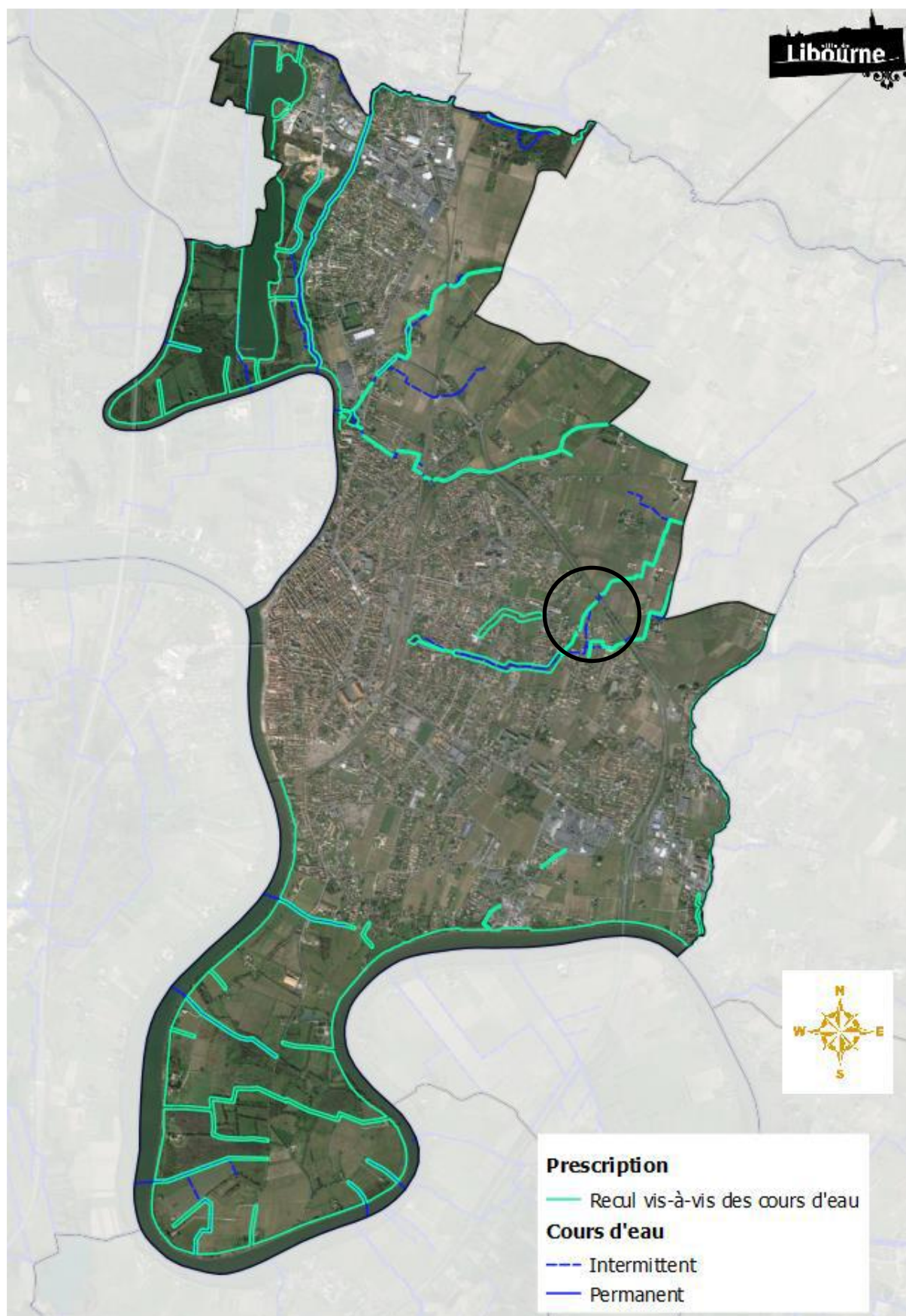


Carte de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Libourne

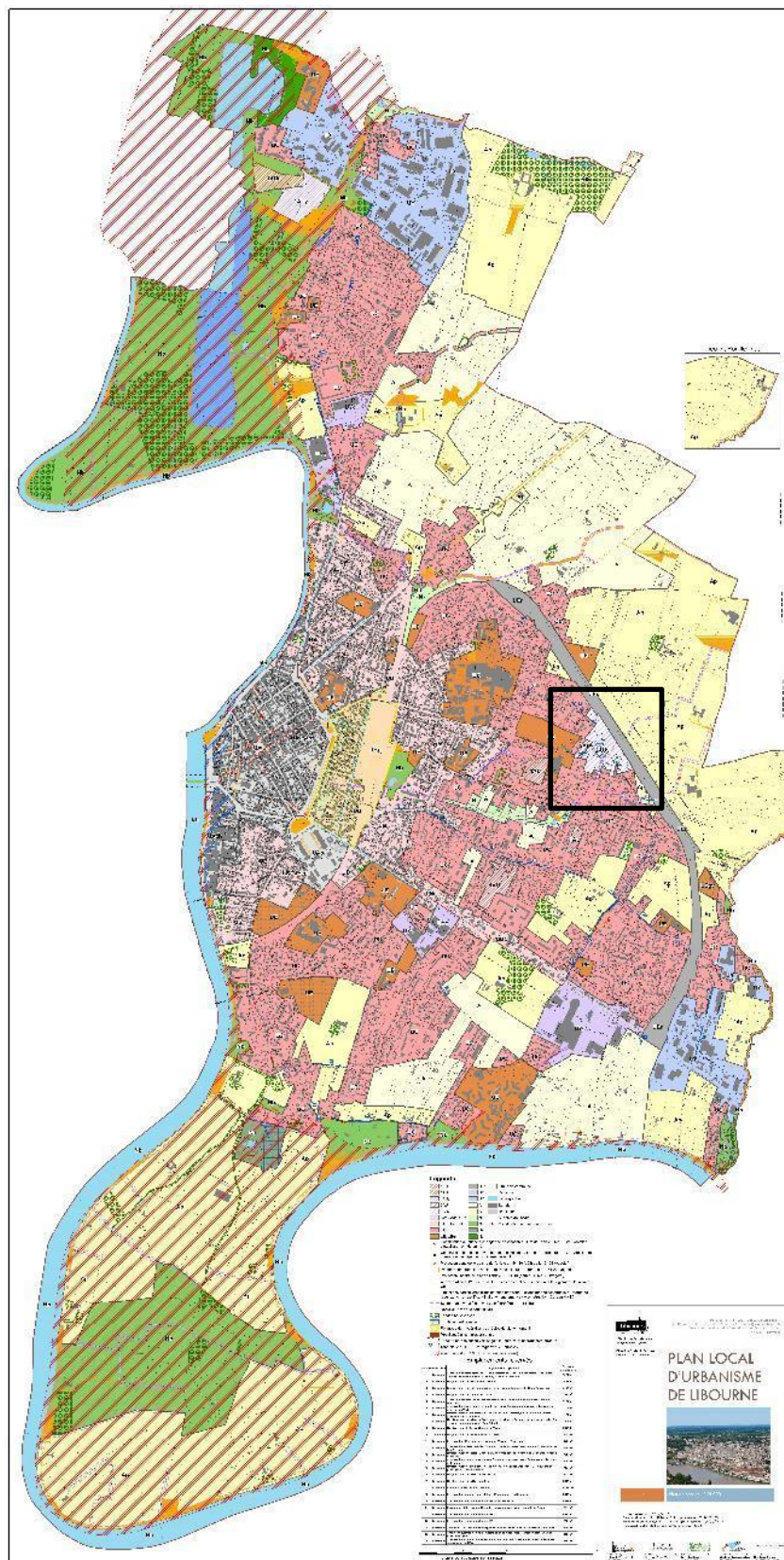


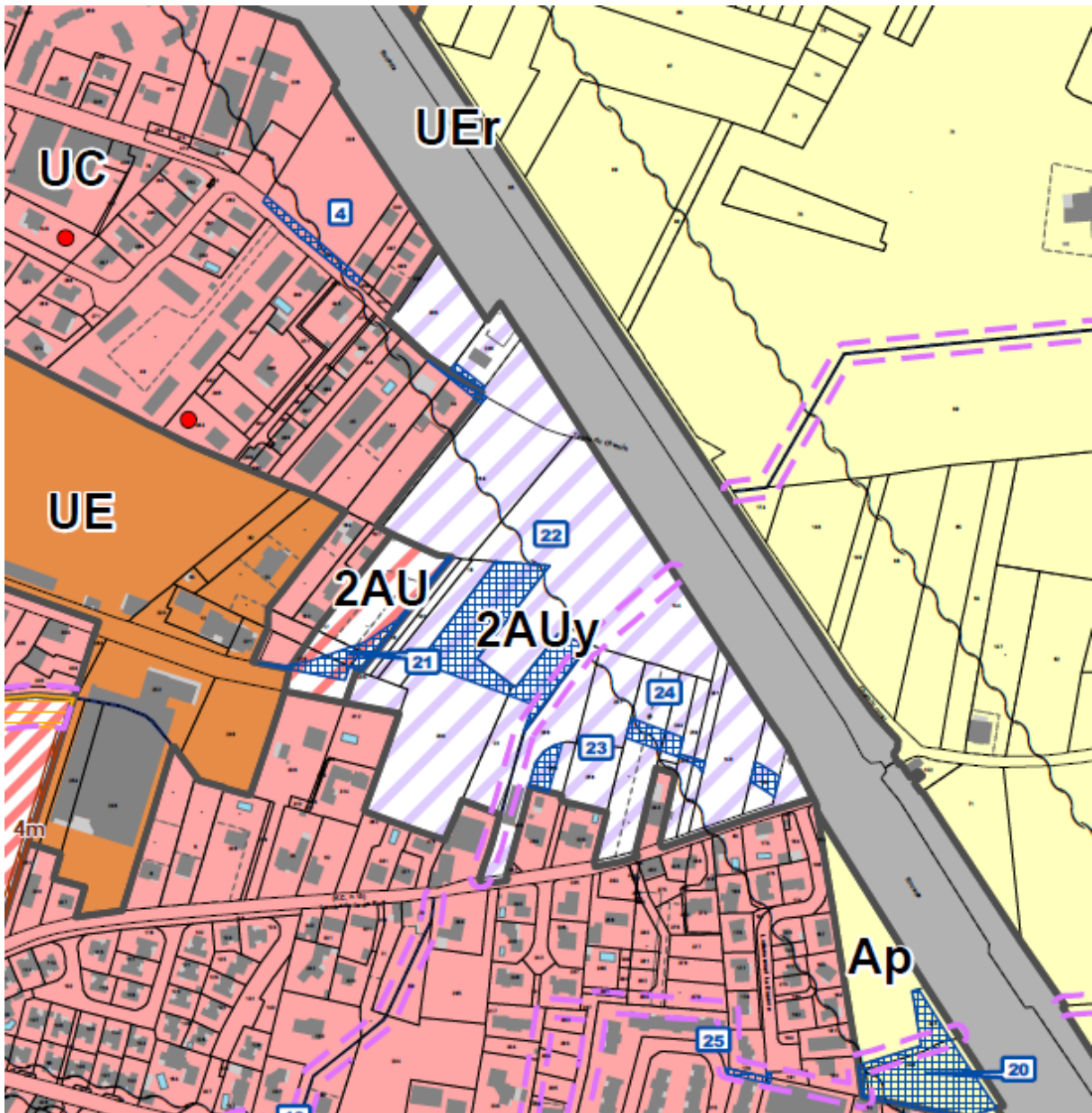
Continuités écologiques et projet de zonage du PLU

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.**

### **a. Les éléments du projet**

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 Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC) le 22 octobre 2022, afin de renforcer les moyens d'actions de la sécurité civile sur le territoire national. Le 2 août 2023, le Ministre de l'Intérieur a indiqué le choix de Libourne comme site d'implantation. Elle vient en complément des 3 unités historiques de la sécurité civile implantées à Brignoles (83), Nogent le Rotrou (28) et Corte (2B).

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.

Les besoins fonciers d'une telle unité sont estimés à 15 ha afin, notamment d'accueillir les 580 militaires et près de 300 engins d'intervention qui la composent.

Cette UIISC doit ainsi se déployer sur plusieurs sites parmi lesquels les casernes de l'ancien école des sous-officier de gendarmerie, fermée en 2009, et le site sportif appartenant à l'Etat, situé à Condat et dont les superficies sont respectivement de 6 ha et 4 ha.

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.

Ces deux sites (Casernes et le site sportif de Condat) ne permettent malgré tout donc pas d'accueillir l'ensemble des fonctions que devra assurer l'UIISC 4 et qu'ainsi, un besoin d'un foncier complémentaire d'environ 5 ha d'un seul tenant est nécessaire pour implanter la base logistique de l'unité (ateliers de maintenance, hangar de stockage de certains véhicules d'intervention, etc.).

**Ainsi, pour des raisons opérationnelles, le dernier site de 5 ha nécessaire au fonctionnement optimal de l'UIISC doit être localisé le plus à proximité possible dans un rayon de 5 km du site de commandement situé aux casernes, soit à Libourne ou dans une commune riveraine.**

Sur la commune de Libourne, 5 zones 1AU non construites sont définies dans le zonage du PLU approuvé :

- 2 zones 1AU sur le secteur des Dagueys, pour une superficie d'environ 13 ha et découpées comme suit :
  - Une zone 1AUe sur le secteur des Dagueys correspondant à l'actuelle Calinésie ;
  - Une zone 1AUy sur le secteur de Peyronneau correspondant au futur siège social, actuellement en construction, de Ceva santé animal ;
- Une zone 1AU d'environ 1,9 ha sur le secteur de Monsabert dont une partie a déjà été aménagée sous la forme de lotissement résidentiel ;
- Une zone 1AU d'environ 1,6 ha sur le secteur de Doumayne dont une partie a déjà été aménagée sous la forme de lotissement résidentiel ;
- Une zone 1AU d'environ 2 ha sur le secteur de Peyronneau dont le développement doit se faire en lien avec le quartier d'habitat social du même nom.

Par conséquent, sur la commune de Libourne, seule une zone 2AU (réserve foncière) située à la Lamberte répond au besoin foncier exprimé par le Ministère de l'intérieur pour le développement de l'UIISC 4 (à savoir 5 ha non urbanisé d'un seul tenant). De plus, le secteur de la Lamberte apparaît comme le seul à répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- 5 ha non urbanisés d'un seul tenant situé dans un rayon de moins de 5 km des casernes ;
- Foncier tout ou partie maîtrisé par la collectivité (en aout 2023, 2/3 du secteur de la Lamberte était propriété de la commune. Depuis le reste du foncier a été acquis, pour les besoins du projet, par la Communauté d'Agglomération du Libournais) ;
- Foncier « aménageable » à court terme : le secteur de la Lamberte est classé en zone urbanisable à moyen-long terme et a donc perdu sa vocation agricole malgré la présence, en aout 2023, de vignes cultivées sur le secteur. Par ailleurs, ce foncier n'est pas concerné par un risque inondation identifié au contraire de nombreux autres fonciers à Libourne ou à proximité ;

Le site de La Lamberte répond donc 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 site de la Lamberte permettra l'implantation 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).

Aucun autre site de cette taille n'est actuellement disponible dans une rayon de 5km sur les autres communes périphériques de Libourne.

#### **b. La procédure d'adaptation du PLU**

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.*

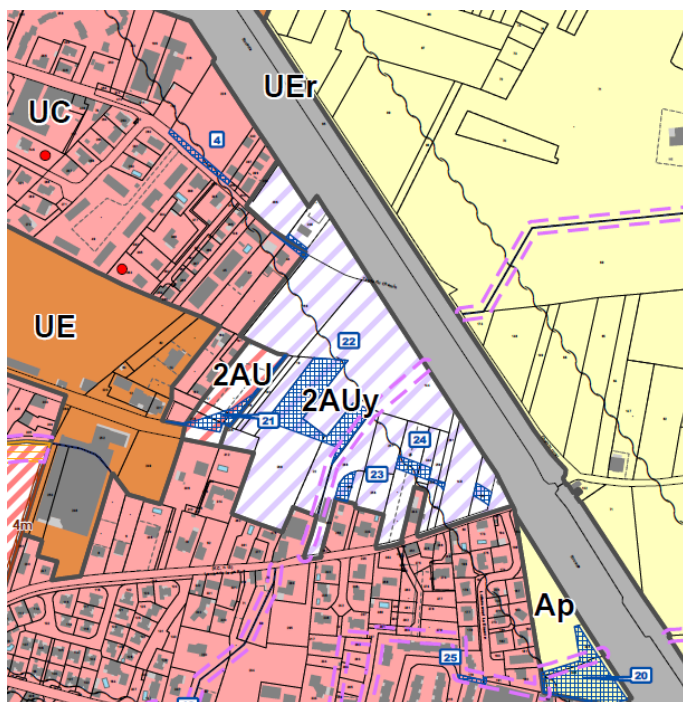
*II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier 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 I*

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](#).

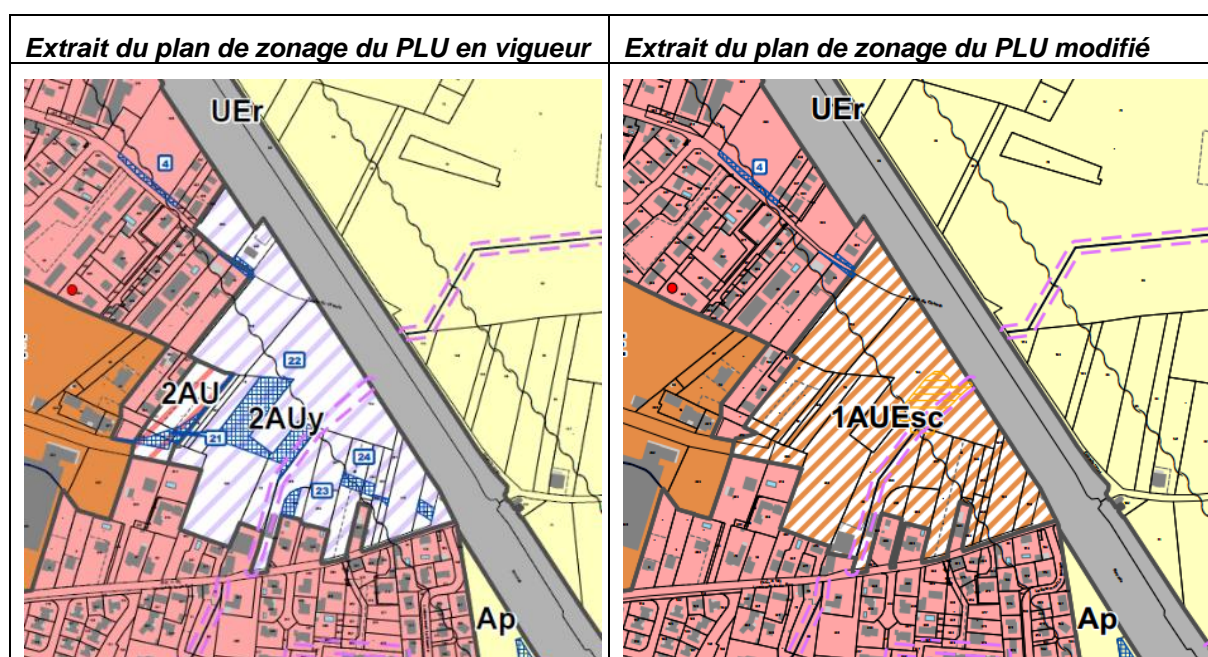
Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

### 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



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%	377,50	18,29%
1AUEsc		%	5,93	0,29%
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 Boulon, 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.



### Schéma **après** modification

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 compatible 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 :

- un accès principal au site organisé par la rue du Général 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.

### a. 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).

L'accès principal des terrains du site de La Lamberte sera organisé à partir de la rue du Général Monsabert.

Le chemin du Casse et la rue de la Lamberte seront requalifiés afin d'améliorer l'usage de ces voies résidentielles (ainsi que l'image qu'elles renvoient).

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

**b. Principe paysager et environnemental :**

Un espace non construit sera maintenu à la pointe Nord du site, le long du Chemin du Casse. Celui-ci doit être végétalisé et aménagé de façon à cadrer les vues depuis la RD1089 et mettre en scène les perceptions sur le site.

Le long de la RD1089, les marges de recul seront traitées sous forme d'espaces verts, afin de qualifier cet espace visible de manière plongeante depuis la route. Le traitement de l'espace doit aussi contribuer à la qualité du cadre de la voie verte et à son attractivité.

Le long de la RD1089 et de la voie verte, un renforcement de la végétation est attendu afin d'œuvrer à la réduction des nuisances sonores, sans toutefois remettre en cause l'ouverture visuelle sur le site perçu depuis la déviation. La valorisation des abords de la voie verte devra être réalisée sur une profondeur d'environ 10 mètres (Cf. coupes de principe).

Une lisière plantée sera créée 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 : lisière végétalisée de 4 m de large, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. Afin de réduire les nuisances, la lisière aménagée sera obligatoirement arborée au niveau des zones de contact avec les tissus résidentiels. 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.

~~— Traitement paysager qualitatif de la voie nouvelle.~~

Un traitement qualitatif est attendu au niveau des façades bâties visibles depuis la RD1089, ainsi que leurs rez-de-chaussée situés le long de la voie verte.

L'aménagement devra proposer un ensemble urbain qualitatif. Il prendra appui sur les caractéristiques éco paysagères du site (ruisseau, zone humide...) afin d'en faire des composantes à part entière de l'aménagement du site et de valorisation de l'ouverture visuelle sur la ville et le site depuis la RD1089.

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 Lour).

Le site de la Lamberte comporte un secteur d'intérêt écologique le long du Lour, reposant notamment sur un habitat caractéristique de zone humide. Ce secteur, situé dans l'ouverture visuelle perçue depuis la RD1089, est identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : il doit être maintenu et conserver son caractère naturel. Concernant la zone humide non couverte par l'outil L.151-23 CU, l'aménagement du site devra prendre en compte sa présence, afin d'éviter autant que possible les impacts sur cette dernière.

**Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.** La collecte et l'infiltration des eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle du terrain d'assiette du projet. 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/sècheresse

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, la mise en œuvre de mesures compensatoires peut être nécessaire (ex : transplantation des bulbes sur un site d'accueil).

### **c. 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.

### **d. Les conditions d'équipement et d'aménagement**

La création d'une connexion avec l'avenue Monsabert : L'accès principal des terrains du site de La Lamberte, sera organisé à partir de la rue du Général 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. Les bâtiments sensibles au bruit (hébergements, lieux de formation...) seront localisés préférentiellement au Sud du site.

Afin de réduire les nuisances, la lisière aménagée sera obligatoirement arborée au niveau des zones de contact avec les tissus résidentiels.

Recul de 40m par rapport à l'axe de la RD1089 (cf. étude L.111-6 du de l'urbanisme).

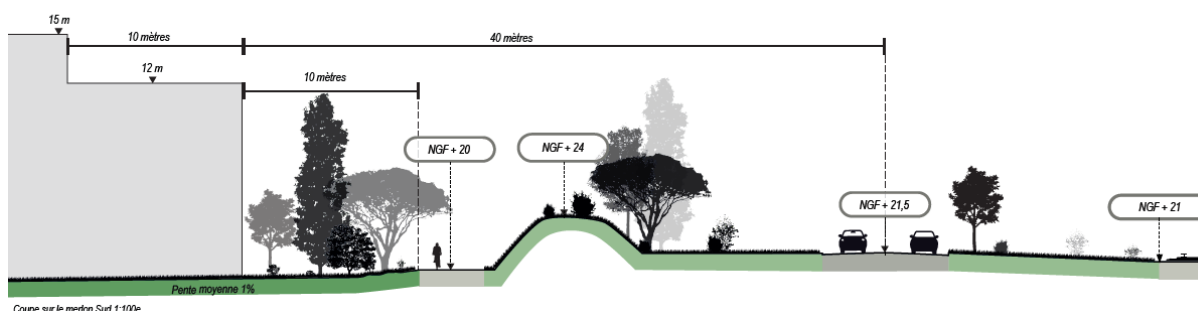
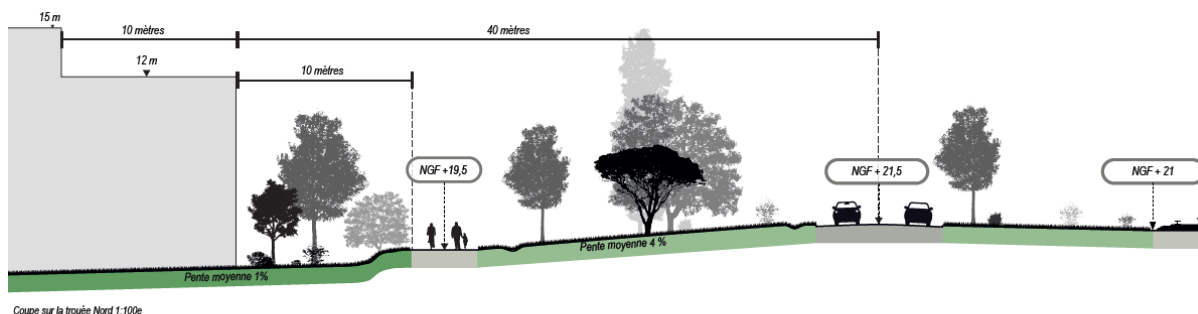
Le site de La Lamberte se situe le long de la RD1089.

Une étude en vue de lever l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme le long de la RD 1089 a été menée sur le site de La Lamberte (Etude ID de Ville en annexe de la présente notice).

L'urbanisation des terrains s'organise à partir de la Rue du Général de Montsabert comme point d'accès principal. La façade des terrains sur la RD1089 font l'objet d'un traitement paysager soigné et homogène le long de la voie. Le recul imposé aux constructions permet de renforcer cette «avant-scène» paysagère qui doit permettre d'unifier et de valoriser l'ouverture visuelle sur la ville et le site depuis la déviation. L'ordonnancement et l'implantation du bâti permettent de souligner ces espaces paysagers articulant le site avec la RD1089. Conjugué à un épandage des constructions et au maintien d'un espace paysager sur l'emprise de la zone humide, la nouvelle façade du site assume son caractère urbain et une image qualitative pour les usagers de la RD1089. Les lisières au contact des tissus bâtis sont plantées et permettent d'assurer l'interface avec les futures constructions.

*Pour assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation aux abords de la RD1089, il est proposé de réduire la marge de recul à 40 mètres depuis l'axe de la voie. Cette distance permet de tenir compte de la présence de la voie verte située entre la zone à urbaniser et la RD1089, et il permet d'implanter les constructions dans le prolongement du tracé du Chemin du Casse, permettant de respecter une certaine logique historique d'organisation du site. Une distance d'environ 10 mètres permet de valoriser les abords de la voie verte.*

*Pour éviter un front bâti trop massif ou brutal le long de la déviation, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres dans les 10 premiers mètres du terrain. Cela permet de fixer la hauteur des bâtiments les plus exposés à un niveau similaire à la cime des arbres de grand développement existant ou qui pourront être plantés dans la marge de recul.*



Cette étude est annexée à la présente notice explicative.

### **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.

#### **3. 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 1AUesc, 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.

#### **4. 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.

#### **5. 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 1AUesc, 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).

#### **6. Modification de l'article 1AUE6**

L'article 6 définit les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cet article est complété afin de définir la marge de recul le long de la RD1089, déterminée dans le cadre de l'étude L.111-6 du code de l'urbanisme (étude du cabinet ID de Ville, en annexe de la présente notice).

Pour assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation aux abords de la RD1089, il est proposé de réduire la marge de recul de 75m à 40 mètres depuis l'axe de la voie. Cette distance permet de tenir compte de la présence de la voie verte située entre la zone à urbaniser et la RD1089, et il permet d'implanter les constructions dans le prolongement du tracé du Chemin du Casse, permettant de respecter une certaine logique historique d'organisation du site. Une distance d'environ 10 mètres permet de valoriser les abords de la voie verte.

L'article 6 est ainsi complété :

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 – Dans le secteur 1AUEsc, le long de la RD1089, le recul d'implantation est porté à 40m de l'axe de la départementale. Ce recul doit être végétalisé.**

**Le long de la rue de La Lamberte, le recul d'implantation est de 5 m.**

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

## **7. 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 réglementaires 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 1AUEsc, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera soit de 4 mètres minimum.**

## **8. Modification de l'article 1AUE8**

L'article 8 définissant les prescriptions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est complété afin de permettre l'implantations des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'implantation des constructions nécessaires à l'UIISC, mais en respectant la séquence urbaine particulière du site de La Lamberte et afin de répondre aux besoins du ministère.

Cet article est adapté à partir de la marge de recul définie dans le cadre de l'étude L.111-6 du code de l'urbanisme (étude du cabinet ID de Ville, en annexe de la présente notice), le long de la RD1089.

L'article 8 est ainsi complété :

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou 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 – Dans le secteur 1AUEsc : non réglementé.**

## **9. Modification de l'article 1AUE10**

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur des constructions. Cet article définit une hauteur maximale à 15 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Cette hauteur permet le développement du projet d'implantation de l'UIISC en fonction de son programme. Toutefois, cet article est complété afin d'intégrer les prescriptions de l'étude d'étude L.111-6 du code de l'urbanisme réaliser dans le cadre de la procédure de modification du PLU de Libourne (en annexe de la présente notice).

Pour éviter un front bâti trop massif ou brutal le long de la déviation, la hauteur des constructions est limité à 12 mètres dans les 10 premiers mètres du terrain. Cela permet de fixer la hauteur des bâtiments les plus exposés à un niveau similaire à la cime des arbres de grand développement existant ou qui pourront être plantés dans la marge de recul.

L'article 10 est ainsi complété :

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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 des activités (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 – Dans le secteur 1AUEsc, le long de la RD 1089 et de la Rue de la Lamberte, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, dans une bande de 10 m de large mesurée par rapport à la limite d'emprise publique.**

**Au-delà de cette bande de 10 m, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

10.4 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.5 - La hauteur des commerces ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **10. 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.

De plus, suite à l'étude de type L.111-6 du code de l'urbanisme dans lequel le parti d'aménagement retenu établit que la façade des terrains sur la RD1089 fait l'objet d'un traitement paysager soigné et homogène le long de la voie. Le recul imposé aux constructions permet de renforcer cette «avant-scène» paysagère qui doit permettre d'unifier et de valoriser l'ouverture visuelle sur la ville et le site depuis la déviation. L'ordonnancement et l'implantation du bâti permettent de souligner ces espaces paysagers articulant le site avec la RD1089. Conjugué à un épannelage des constructions et au maintien d'un espace paysager sur l'emprise de la zone humide, la nouvelle façade du site assume son caractère urbain et une image qualitative pour les usagers de la RD1089. Les lisières au contact des tissus bâtis sont plantées et permettent d'assurer l'interface avec les futures constructions.

Il est donc ajouté dans l'article 11 cette prescription de traitement de qualité des façades de bâtiments orientés vers la RD1089.

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.**

### **11.2.4 - Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

**Dans le secteur 1AUEsc, les constructions orientées vers la RD1089 doivent bénéficier d'un traitement soigné et qualitatif.**

## **11. 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 ou à proximité de celle-ci, en prenant en compte à la fois les véhicules du personnel et les véhicules d'intervention.**

## 12. 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. De plus, par cette disposition réglementaire, le PLU de Libourne permet de réduire l'imperméabilisation des sols et le ruissellement (favorise l'infiltration des eaux), et les incidences négatives sur les milieux récepteurs, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

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

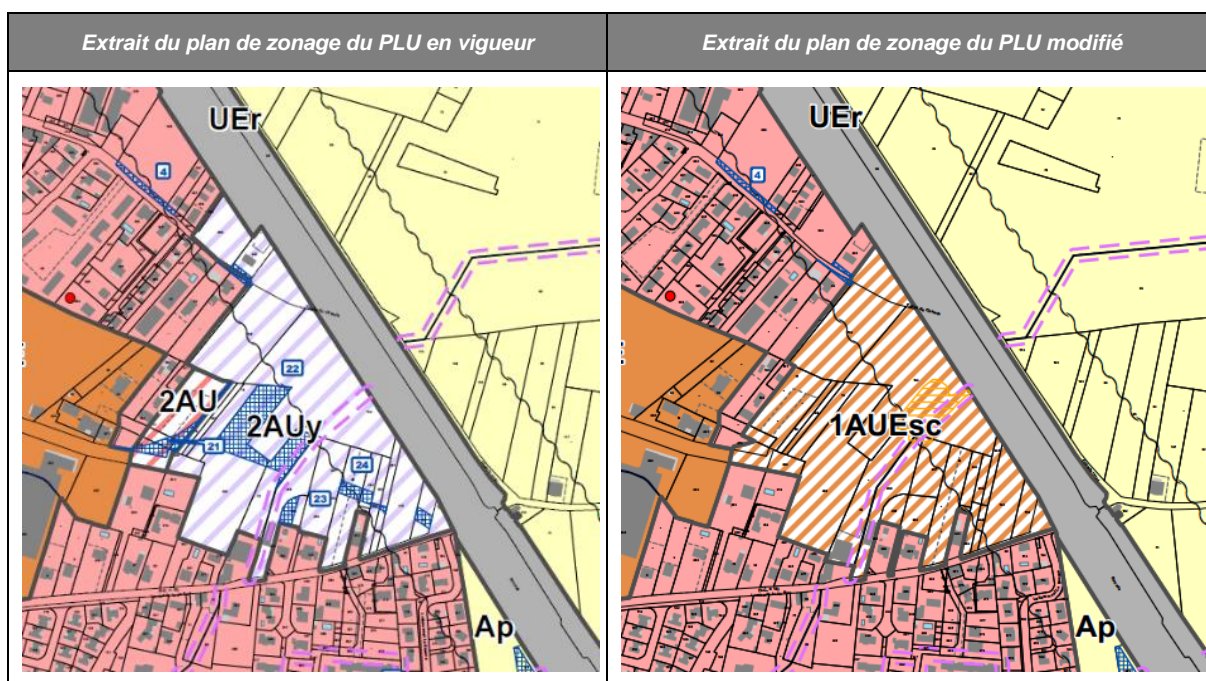
21	Commune	Prolongement de l'avenue Monsabert pour bouclage avec le chemin du Casse	911 m <sup>2</sup>
22	Commune	Création d'un bassin d'étalement EP	3 970 m <sup>2</sup>
23	Commune	Création d'un bassin d'étalement EP	352 m <sup>2</sup>
24	Commune	Connexion à la voirie interne depuis la route de la Lamberte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



## C. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Les évolutions apportées par la présente procédure entraînent la modification des surfaces globales du PLU.

Tableau des surfaces

Type de zone	PLU opposable, tel que figurant au 15/04/2025		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%
UA Lyrot	0,14	0,01%	0,14	0,01%
UAch	6,78	0,33%	6,78	0,33%
UAp	9,07	0,44%	9,07	0,44%
UB	131,47	6,37%	131,47	6,37%
UB Grelot	0,42	0,02%	0,42	0,02%
UBc	8,59	0,42%	8,59	0,42%
UBp	10,27	0,50%	10,27	0,50%
UC	377,20	18,28%	377,50	18,29%
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	80,35	3,89%	80,35	3,89%
UYc	31,24	1,51%	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			5,93	0,29%
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 augmenter, passant de 377,20 ha à 377,50 ha (+0,3ha).

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

La zone 1AUEsc est créée. Sa superficie est de 5,93 ha soit 0,29% de la surface du territoire.

Notons que le règlement graphique comporte désormais une nouvelle prescription surfacique de type L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sur une superficie de 2471 m<sup>2</sup>. Le périmètre qui concerne notamment une zone humide, a été défini par le bureau d'études BIOTOPE, sur la base de données fonctionnelles. Il correspond également à une réalité plus « opérationnelle » car permettant d'avoir un périmètre d'un seul tenant et non enclavé au sein d'un site militaire. De plus, ce périmètre associé à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, renvoie également (Cf. page 23 de la présente notice concernant l'OAP) :

- A une partie du Lour, ainsi qu'à des habitats terrestres favorables à l'avifaune du cortège des milieux boisés et amphibiens (ainsi qu'à des habitats favorables à la faune inféodée aux milieux semi-ouverts, dans une moindre mesure).
- Au prolongement de la fenêtre visuelle souhaitée dans le cadre de l'étude de dérogation au titre de la Loi Barnier (étude ID de Ville, en annexe).

## **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 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.
- D'une modification n°1 approuvée par le Conseil Communautaire de la CALi le 24 mars 2022.

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**

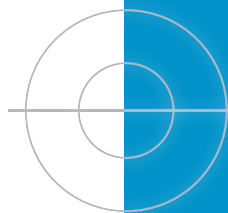


## **4. ANNEXES**



Communauté d'Agglomération du Libournais

**Ville de Libourne**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Lamberte**

**Etudes en vue de lever l'application de  
l'article L.111-6 du code de l'urbanisme le  
long de la RD 1089**



# TABLE DES MATIÈRES

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>1. DIAGNOSTIC</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Localisation et situation territoriale</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Organisation et perception paysagère du site</b>	<b>7</b>
1.2.1 Un site inscrit dans une séquence urbaine de la RD 1089	7
1.2.2 Un site en frange d'un quartier mixte	8
1.2.3 Une situation d'interface, de lisière	7
1.2.4 Un secteur d'entrée de ville pour l'AVAP de la ville de Libourne	9
1.2.5 Les composantes de l'environnement naturel	10
1.2.6 Les composantes de l'environnement humain	15
<b>2. LES DISPOSITIONS RETENUES POUR LEVER L. 111-6</b>	<b>21</b>
<b>2.1 Le Parti d'aménagement retenu</b>	<b>22</b>
<b>2.2 Nouvelle marge de recul et épannelage des constructions</b>	<b>24</b>
<b>2.3 Les règles et dispositions intégrées dans le PLU</b>	<b>26</b>

## PRÉAMBULE

Le site prévu pour le projet d'implantation d'une nouvelle Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC) se situe en bordure Ouest de la RD 1089. Compte tenu de son classement en « route à grande circulation », les aménagements à leurs abords sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Elles prévoient un retrait de toutes constructions ou installations sur une bande de 75 mètres le long des infrastructures classées « route à grande circulation » (RD1089). Cette étude présente les mesures établies pour répondre aux exigences de l'article L.111-6, à partir d'un diagnostic urbain et paysager et la définition des prescriptions à intégrer dans le PLU de la commune de Libourne.

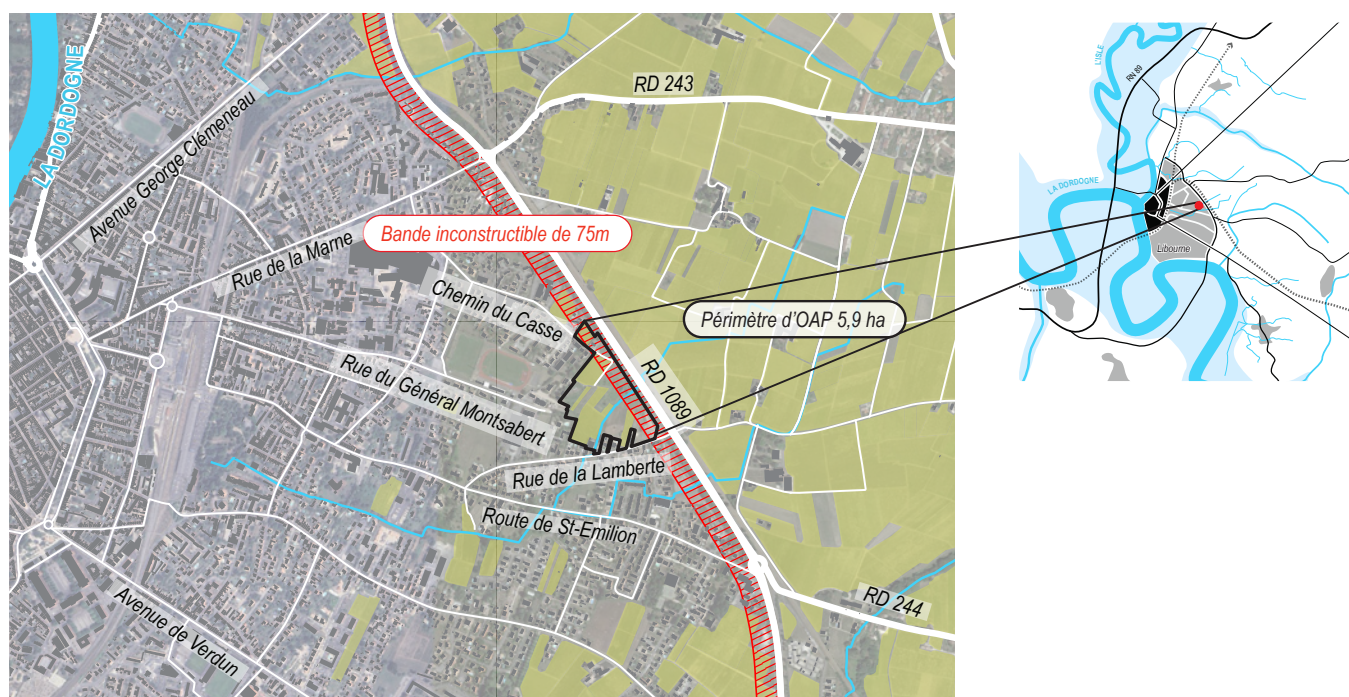
### ⇒ Les disposition du code de l'urbanisme s'appliquant aux abords des grands axes routiers :

L'article L.111-6 mentionne que « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. » [...]

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme prévoit que « Le plan local d'urbanisme, (ou un document d'urbanisme en tenant lieu), peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



Carte 1 : Bandes d'inconstructibilités de la RD 1089 en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.

# 1. Diagnostic

## 1.1 LOCALISATION ET SITUATION TERRITORIALE

Le secteur concerné par l'étude se situe à l'Ouest de la RD 1089. Il est délimité à l'Est par la RD 1089, au Sud par la rue de la Lamberte et ses tissus bâtis et à l'Ouest par les tissus résidentiels compris entre la Rue du Général de Montsabert et le Chemin du Casse. D'une surface totale de 5,9 ha, il fait intégralement parti de la commune de Libourne.

Suite aux feux de forêts ayant eu lieu en Nouvelle-Aquitaine en 2022, Libourne a été retenu en 2023 pour l'implantation d'une nouvelle Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC) visant à accueillir à l'horizon 2027 environ 580 personnels et 250 véhicules. La majeure partie de l'unité sera implantée sur le site des Casernes, dans le centre historique de Libourne. Cependant, le projet nécessite également la mobilisation d'un foncier d'environ 5 ha pour la création d'équipements annexes : hangars de stockage, zones de maintenance, chenils mais également la possibilité d'accueillir un centre de formation avec les fonctions que cela suppose (bureaux, hébergements, etc). Compte tenu de sa situation géographique et paysagère, le site s'inscrit donc dans une réflexion d'ensemble et doit être traité de façon globale.

Le PLU de la commune de Libourne est en cours de modification. Il prévoit le classement des terrains concernés en zone à urbaniser 1AU. Du fait de la proximité avec les infrastructures routières de la RD 1089, classée « route à grande circulation », le principe de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'applique sur le site.



Carte 2 : Localisation du périmètre d'étude.

## 1.2 ORGANISATION ET PERCEPTION PAYSAGÈRE DU SITE

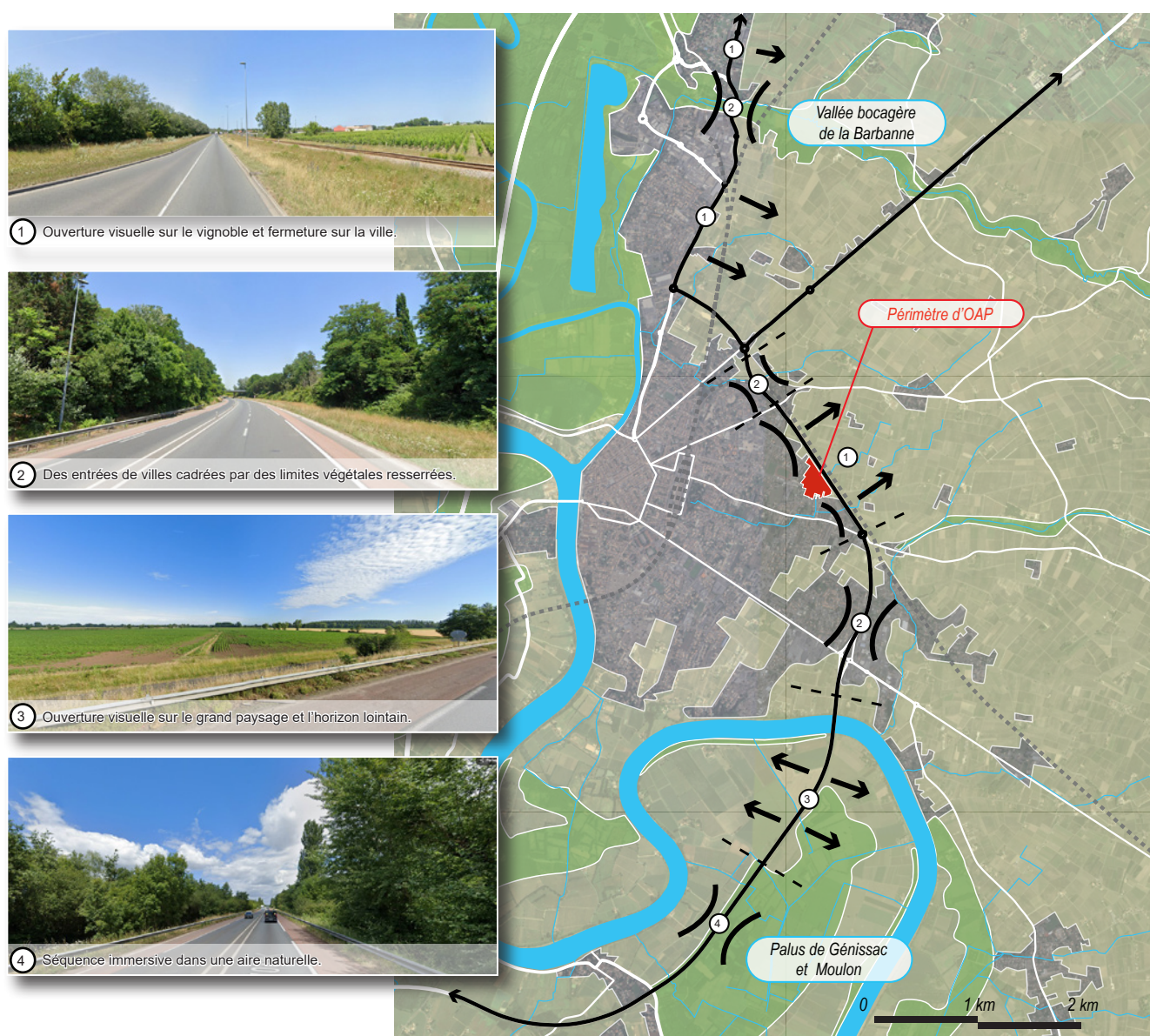
### 1.2.1 Un site inscrit dans une séquence urbaine de la RD 1089

Le périmètre d'étude s'inscrit au sein d'un ensemble de séquences alternant entre ouvertures sur le paysage et formations végétales denses et haute formant un effet tunnel. Ce rythme crée une transition progressive entre les paysages ruraux et urbains constituant les abords de la ville de Libourne (bâti et infrastructures).

Depuis le Nord <sup>①</sup>, la RD1089 est adossée au tissu urbain occupant la rive Ouest et longe le plateau viticole à l'Est. L'ouverture sur le paysage est vaste mais unilatérale. La vallée de la Barbanne crée ensuite une interruption paysagère <sup>②</sup> entre deux espaces viticoles où le regard porte. La RD agit comme une démarcation nette entre les espaces urbanisés d'un côté et les espaces viticoles de l'autre, formant ainsi un certain contraste paysager.

Depuis le Sud, l'ordre des séquences est similaire bien que les espaces soient plus étendus. Une partie de la RD est cloisonnée lors de la traversée des palus de Génissac <sup>②</sup>, à l'issue de laquelle une plaine s'ouvre sur le grand paysage et la vallée de la Dordogne <sup>③</sup>.

Ces séquences Nord et Sud connaissent de nouveau des effets tunnels aux abords des échangeurs routiers permettant d'accéder au centre-ville <sup>②</sup>. Puis une séquence ouverte sur le plateau viticole marque le passage au droit du périmètre d'étude. Une fenêtre sur la ville est alors perceptible pour les usagers de la RD1089.



Carte 3 : Les séquences paysagères rythmant la RD 1089 aux abords de Libourne.

### 1.2.2 Un site en frange d'un quartier mixte

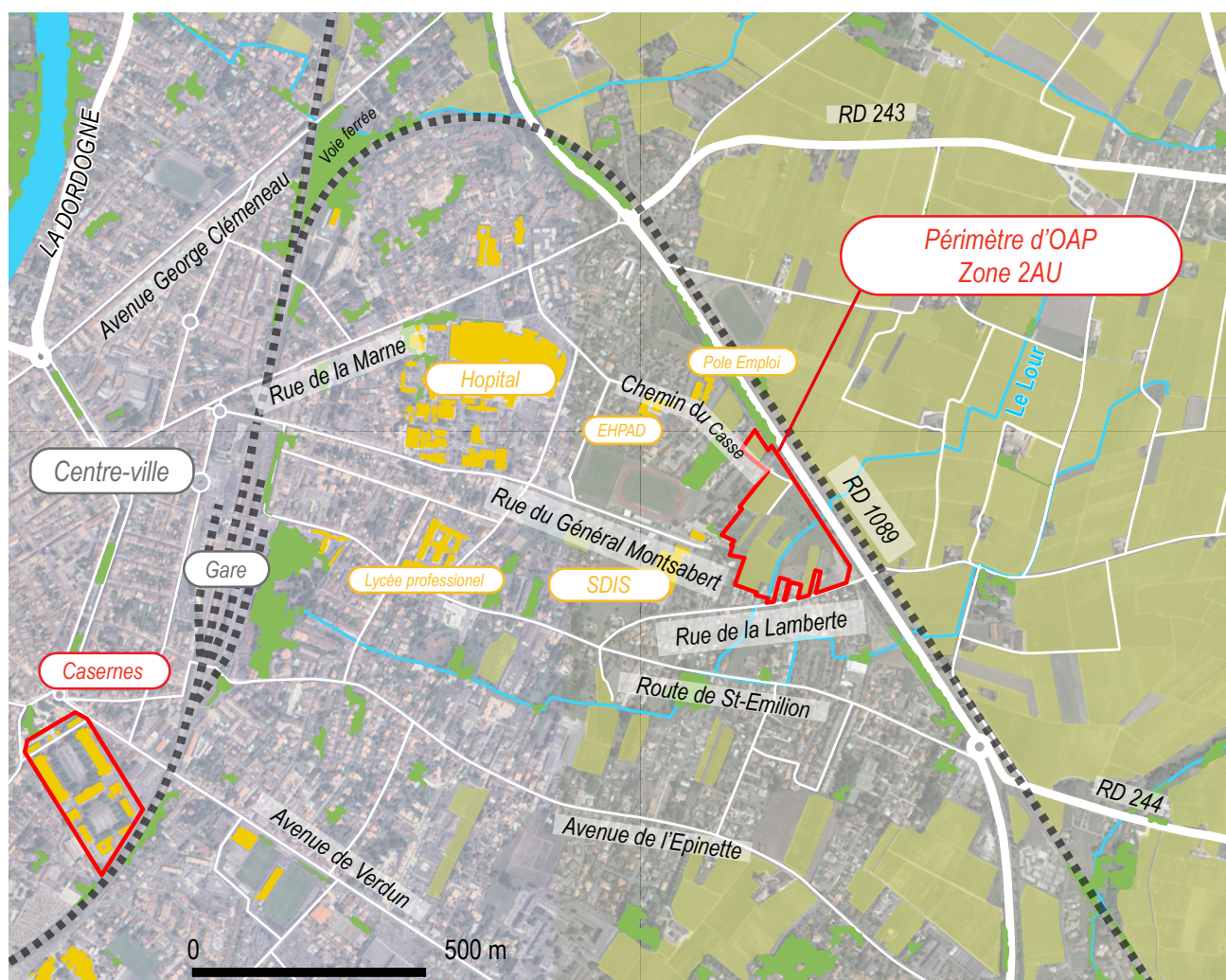
Le périmètre de projet est situé en frange des faubourgs Est de la ville de Libourne. Les tissus sont à dominante résidentielle avec plusieurs lotissements récents et quelques habitations plus anciennes. Plusieurs équipements majeurs sont également présents sur ce cadran de la ville : l'hôpital Robert Boulin, la mosquée de Libourne, le SDIS, le stade Boulin etc. Plus à l'Ouest se trouvent la gare et le site des casernes sur lequel sera implanté une partie du programme. Le périmètre d'étude est l'une des dernière emprises foncières non bâties situées à l'intérieur de la déviation Est de Libourne.

### 1.2.3 Une situation d'interface, de lisière

Le périmètre d'étude fait face au plateau viticole ponctué de domaines viticoles et d'habitations (lieux-dits Catusseau, Plince, Toulifaut etc.). Ce terroir est parcouru par plusieurs ruisseaux dont le Lour qui traverse le périmètre d'étude. Les 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.

**Les enjeux suivants sont à prendre en compte :**

- > **L'organisation des accès, le fonctionnement du site en lien avec l'aménagement plus global de ce quartier de la ville de Libourne ;**
- > **L'inscription du projet dans un paysage viticole (covisibilité) et en bordure de la rocade (vues directes) ;**
- > **La mise en valeur de l'histoire et de l'identité du site, des traces historiques perceptibles à travers les axes de circulation, le parcellaire et les grands entités naturelles comme le réseau hydrographique.**



Carte 4 : Situation du périmètre d'étude au sein de son environnement proche.

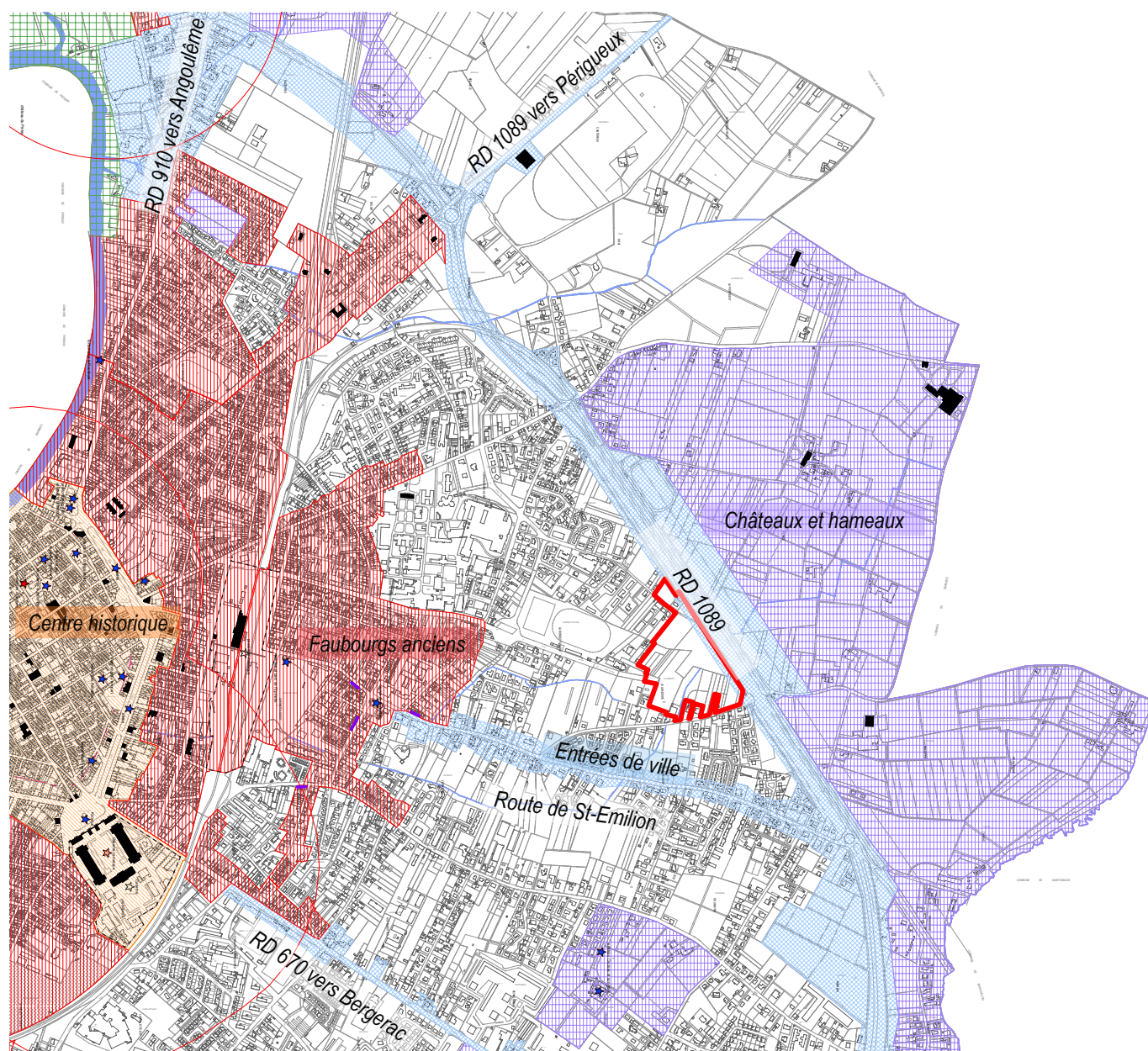
### 1.2.4 Un secteur d'entrée de ville pour l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Libourne

Le périmètre d'étude est en partie concerné par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Libourne, au sein de la zone «entrées de ville».

Les dispositions ont pour modèles les voies royales menant à Périgueux, Bergerac et Angoulême mais s'appliquent aussi à la RD 1089 sur une bande d'environ 10 mètres.

Elles visent à promouvoir la qualité paysagère de ces axes en s'appuyant sur le végétal et les alignements d'arbres, existants ou à créer, pour assurer des transitions douces entre les paysages traditionnels et nouveaux.

Les espaces bâtis sont régis par des volumes simples et des matériaux traditionnels afin d'améliorer la qualité esthétique des nouvelles constructions en insistant sur la discrétion.



Carte 5 : Les secteurs concernés par l'AVAP de Libourne.

## 1.2.5 Les composantes de l'environnement naturel

### ★ Un secteur relativement plat



Carte 6 : La topographie est faible et régulière.

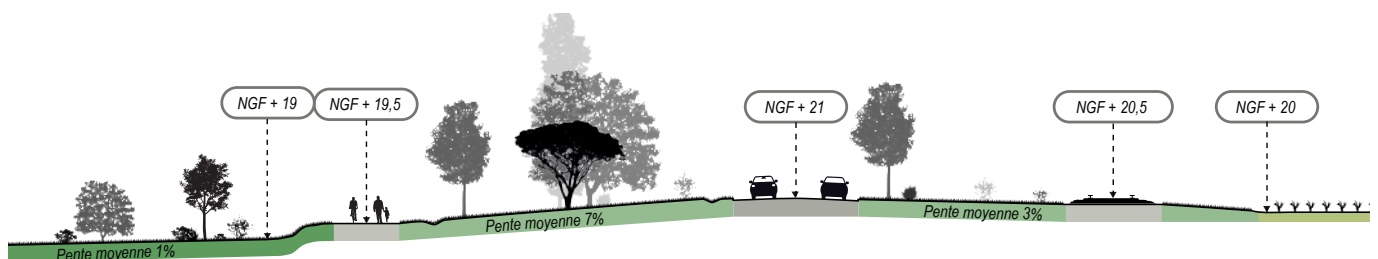
Au sein du périmètre de projet, la topographie est douce et régulière (entre 20 et 17 ngf).

Le site est situé en contrebas de la RD 1089, la différence de niveau est d'environ 1,5 mètre. Un merlon longeant la route est présent sur une partie du site, marquant une limite topographique, paysagère, physique et sonore. A l'endroit de son interruption, la pente en direction de la route est perceptible.



Le Lour parcourt le site en son milieu.

Le ruisseau Lour arrive sur le site à l'endroit où le merlon s'interrompt. Une buse située sous la voie verte vient alors sureléver artificiellement le niveau du sol naturel. Le cours d'eau parcourt le site à découvert sur environ 70 mètres. Il suit une légère pente orientée vers le Sud, qui permet les écoulements des eaux pluviales hors du site.



Coupe sur la trouée Nord

- Des enjeux de protection du ruisseau dans sa partie aérienne et souterraine.
- Une gestion des eaux de pluies et de ruissellement à prévoir.

## ★ Une fenêtre sur la ville singulière le long de la déviation

La séquence sur laquelle se trouve le site est caractérisée par une situation de lisière urbaine au contact des plaines viticoles. Du côté rural de la rocade, le relief y est plat et la vue dégagée, ponctuée localement par des lieux-dits et quelques bâtiments d'exploitations viticoles. La vue porte au loin.

L'autre côté de la RD 1089 est une limite formée par une haie continue d'essences variées et hautes au travers de laquelle l'urbanisation n'est pratiquement pas perceptible. Un merlon paysager est présent sur la quasi- totalité du linéaire de route compris entre les routes D243 et D244, ce qui renforce cette opacité.

Le merlon est cependant absent sur une partie de la façade du site donnant sur la RD1089. C'est une situation presque singulière voire unique sur le linéaire de la déviation de la ville. Elle permet des vue directes assez profondes vers la ville, marqué par la présence d'arbres de grand développement en toile de fond.



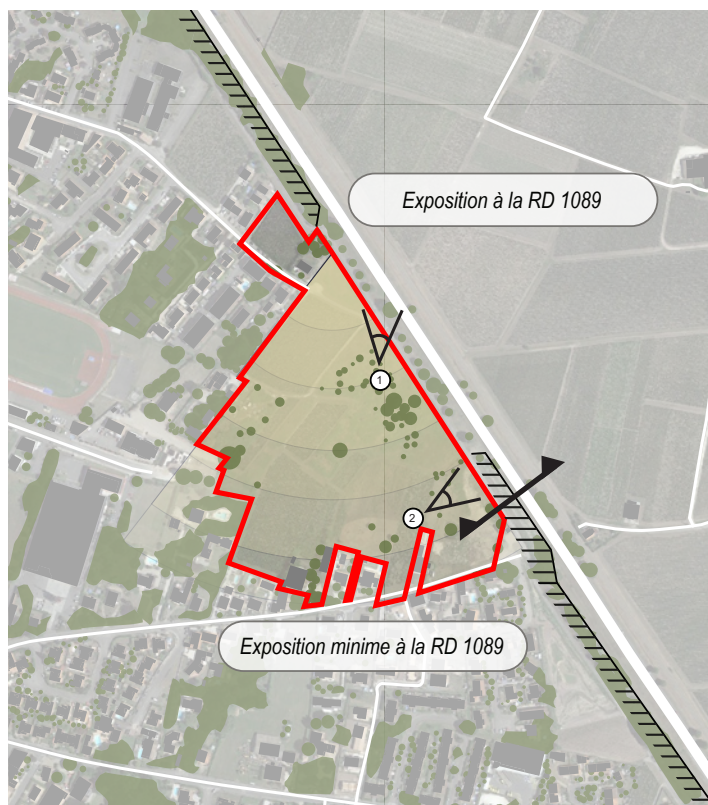
Carte 7: Les séquences paysagères rythmant la RD 1089 aux abords de Libourne.

- Assurer l'insertion paysagère du projet en situation de lisière urbaine.
- Préserver les seuils paysagers et les continuités boisées.
- Créer une lisière intéressante.
- Éviter la constitution d'une limite dure et permettre la découverte de la ville.
- Prendre en compte les vues ouvertes du site depuis la RD 1089.

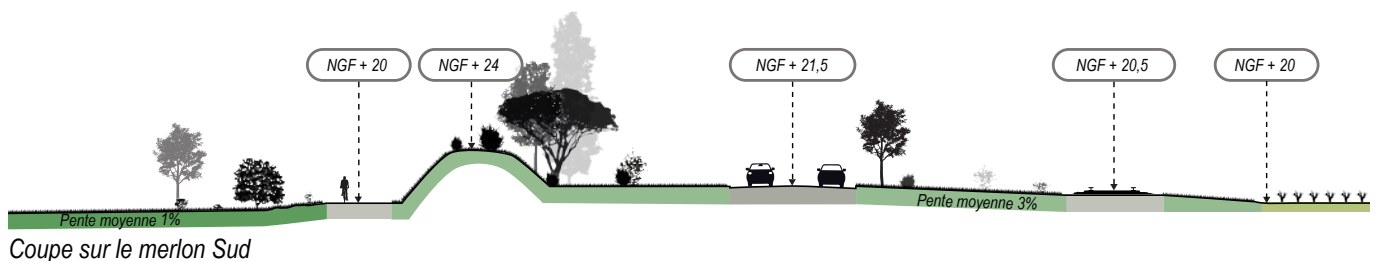
## ★ Une perception graduelle du site depuis la RD

Le terrain situé le long du Chemin du Casse au Nord du périmètre d'étude n'est pas visible ou exposé aux vues de la RD 1089 en raison de la présence du merlon planté.

Le reste du site est exposé à la vue depuis la déviation sur un linéaire de plus de 200 mètres de longueur, en lien avec l'absence de merlon. Cette perception est toutefois de plus en plus estompée du Nord au Sud de manière schématique. Sur la partie Nord, l'ouverture visuelle entre la RD et le site est d'autant plus perceptible que la voie passe en léger surplomb par rapport aux terrains à urbaniser. A l'inverse, malgré la même proximité à la RD, les terrains au Sud du site apparaissent plus préservés des vues (et du bruit) par l'effet conjoint de la topographie, de la haie et du merlon.



Carte 8 : Gradation de l'exposition à la RD 1089.



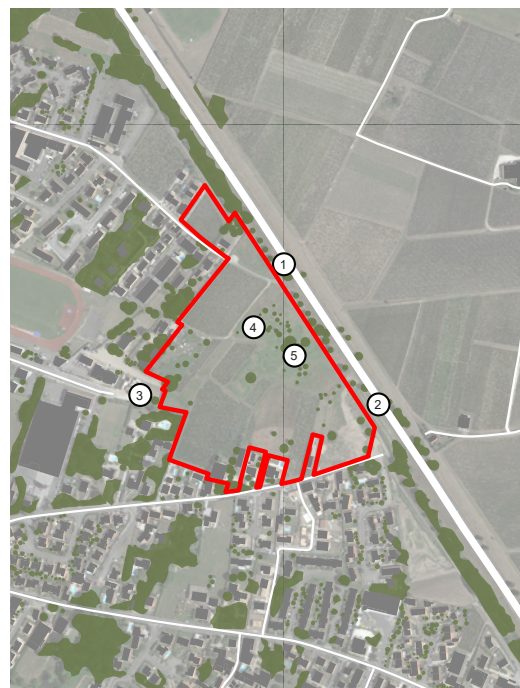
Coupe sur le merlon Sud

→ Gradation paysagère entre le Nord du site exposé à la RD et le Sud du site, protégé des covisibilités et du bruit par le merlon et la pente douce.

## ★ La présence de grands arbres en toile de fond du site

Le site était auparavant utilisé pour la culture de la vigne, il est maintenant en friche. Plusieurs espèces caractéristiques de milieux ouverts occupent les terrains.

Des arbres isolés, d'essences variées, occupent les abords de la RD 1089. A l'entrée Sud du site, dans le prolongement de l'avenue du Général de Montsabert, plusieurs beaux et grands arbres sont situés dans le prolongement de la voirie et pourront difficilement être conservés. D'autres arbres isolés situés principalement sur les parcelles privées à l'Est du site forment des masses végétales parfois importantes et perceptibles pour certaines depuis le plateau viticole et la RD1089.



Carte 9 : Localisation de la végétation.



Haie arborée clairsemée implantée en limite de la RD1089.



Absence de végétation sur le merlon le long du site.



Des arbres à hautes tiges dans le prolongement de la Rue du Général de Montsabert

- Peu de végétation.
- Enjeu de maintien de la biodiversité.
- Enjeu de boisement pour intégrer le projet dans son cadre de lisière.

## ★ Les milieux naturels et les

Le pré-diagnostic écologique réalisé en Septembre 2023 a permis d'identifier deux secteurs à enjeux écologiques sur le périmètre d'étude sous la forme de zones humides.

La plus grande est parcourue par le ruisseau du Lour. Une végétation caractéristique de milieux humides s'y est développée. Le diagnostic faunistique a identifié la présence de l'accenteur mouché, une espèce d'oiseau protégée nicheant dans les arbres.

Cependant la présence d'essences invasives autour et dans cette zone humide réduit en partie l'intérêt d'une partie de la végétation présente sur le site.

La plus petite zone humide, située au Sud, est en revanche dégradée et sans fonctionnalité écologique.



4

*Végétation ponctuelle le long du ruisseau Lour.*

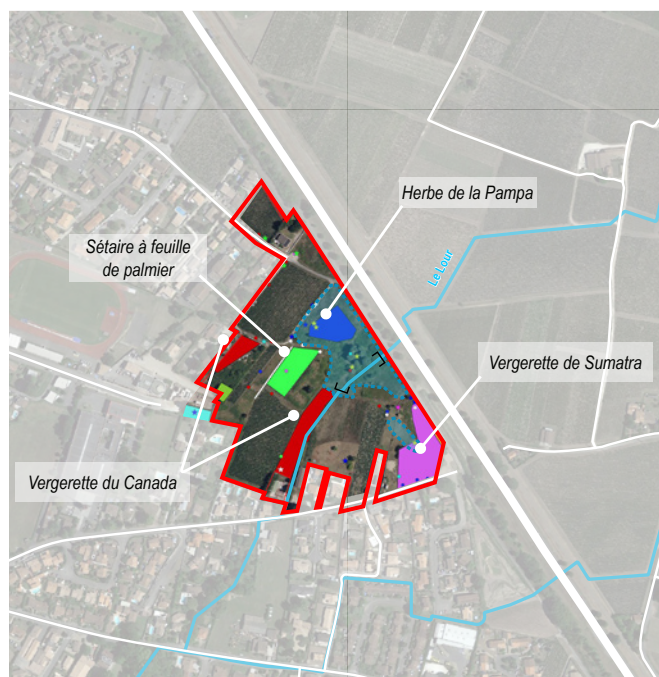


5

*Des espèces invasives participent à l'enfrichement du site.*



*Carte 10 : Localisation des habitats*



*Carte 11 : Localisation des espèces invasives.*

- Enjeu de conservation des continuités hydrauliques et la végétation attenante.
- Des espèces invasives viennent perturber le site.

## 1.2.6 Les composantes de l'environnement humain

### ★ Un paysage urbain et des formes urbaines variés

Le tissu qui entoure le périmètre d'étude est hétérogène, les formes urbaines et les gabarits qui s'y rattachent sont donc divers et variés.

Au Sud et à l'Ouest le tissu est principalement résidentiel. Il se compose de maisons individuelles à l'architecture parfois historique mais aussi de lotissements plus contemporains.

On trouve aussi de grands équipements communaux : SDIS, pôle emploi, stade Robert Boulin, mosquée, principalement au Nord-Ouest le long de la Rue du Général de Montsabert et du Chemin du Casse.



*Habitation ancienne rue de la Lamberte.*



*Lotissement le long du Chemin du Casse.*



*Echoppe historique Rue de la Lamberte.*



*Carte 12 : Répartition des différentes formes urbaines.*

- Un tissu mixte à dominante d'habitat.
- Un mélange de bâti ancien et de pavillonnaire.
- Un mélange de formes urbaines et de gabarits favorable à la mixité programmatique.
- Rapport d'échelle et de potentiels conflits d'usages à prendre en compte.

## ★ Une desserte routière du site à organiser

Aucun accès direct n'existe sur la RD1089 pour les tissus bâtis situé entre les deux giratoires (croisement RD1089 avec les RD243 et 244) qui encadre le secteur. Une voie verte longe la RD1089 sur cette partie de la déviation.

La desserte du site peut s'appuyer sur l'avenue du général de Montsabert qui est la principale voie structurante de ce cadran Est de la ville intra-rocade. Elle dispose en effet d'une emprise confortable et d'un profil en travers proche de celui d'une avenue ou d'un boulevard (emprise chaussée de 5/6 m, stationnement latéral, trottoirs).

Le Chemin du Casse et la Rue de la Lamberte présentent des gabarits plus réduits et irréguliers et relèvent plus d'une fonction de desserte résidentielle. Sans aménagement et mise à niveau, elles n'apparaissent pas en mesure d'assurer la desserte du site.



Carte 13 : Les accès au site.

- Un réseau secondaire peu adapté à la hausse du trafic.
- Enjeu d'aménagement de l'entrée du site pour garantir la sécurité des usagers.
- Enjeu de maillage des mode doux.

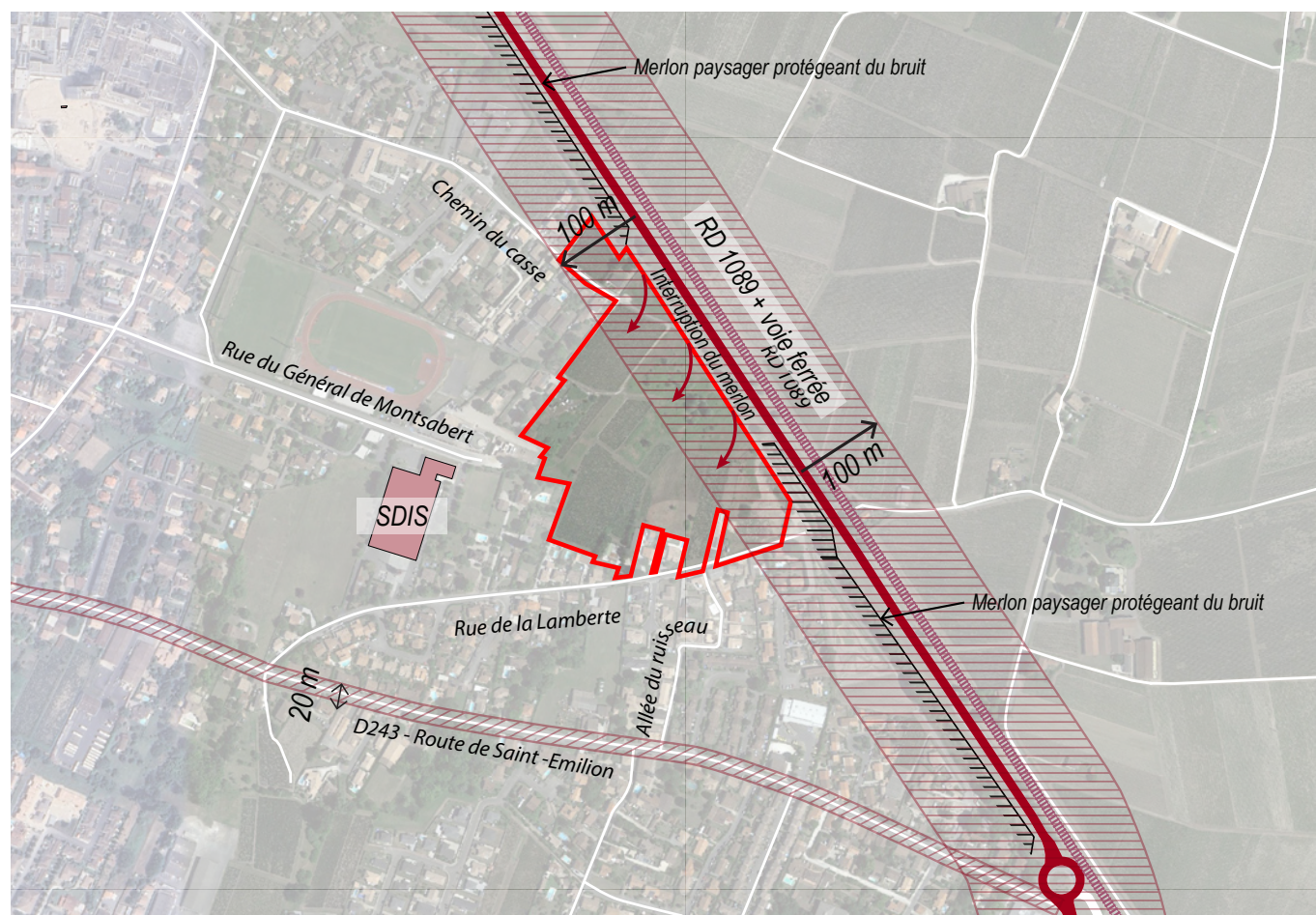
## ★ Les nuisances sonores

Le site est principalement concerné par des nuisances phoniques liées au trafic routier de la RD 1089. Selon l'arrêt du Préfet de Gironde publié en 2023, la RN 1089 est classée en catégorie 3. L'ambiance aux abords de l'axe est bruyante de jour comme de nuit. La largeur maximale des secteurs affectés par les nuisances sonores est donc de 100 mètres. La partie Sud du site est protégée du bruit par un merlon paysager faisant entre 3 et 4 mètres de haut.

La présence du SDIS à proximité du périmètre peut être générateur de bruit mais la distance qui les sépare permet de relativiser cette source de bruit potentielle mais ponctuelle.

### Pour les infrastructures routières et des lignes ferroviaires à grande vitesse :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 81$	$L > 76$	300 m
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 m
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 m
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 m



Carte 14 : Sources de nuisances potentielles à proximité du périmètre d'étude.

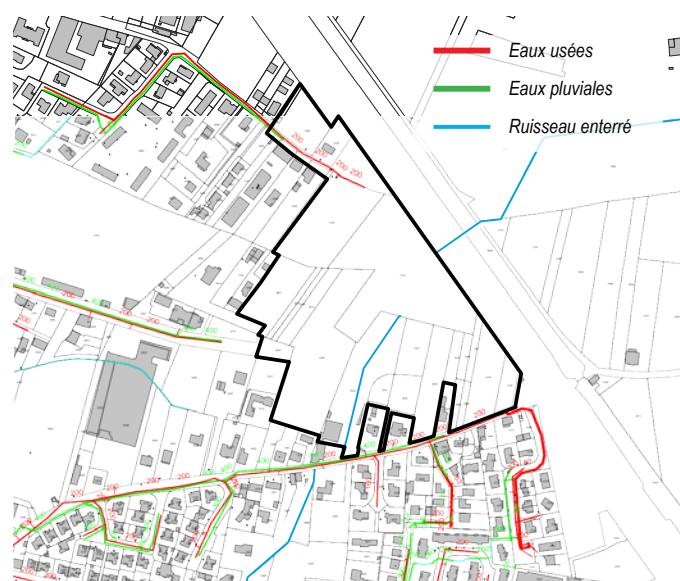
- Eloigner les usages sensibles de la RD 1089.
- Tenir compte de l'environnement résidentiel.

## ★ Les réseaux de viabilité à proximité du site

Le site est desservi en eau potable depuis les rues adjacentes. Les diamètres les plus larges sont présents sur la rue du Général de Montsabert et le long de la RD 1089, parallèlement à la voie verte.

Les diamètres les plus larges pour l'évacuation des eaux usées se trouvent le long de la Rue de la Lamberte.

Le ruisseau du Lour joue aussi un rôle hydraulique important jouant un rôle d'exécutoire pour les eaux pluviales drainées sur le plateau viticole.



Carte 15 : Réseaux des eaux usées et des eaux pluviales



Carte 16 : Réseaux des eaux potables

→ Des raccordements à privilégier sur la Rue du Général de Montsabert et la Rue de la Lamberte.

## ★ La défense incendie

Le périmètre de projet est presque intégralement couvert par les moyens existants de défense incendie (implantations des poteaux incendie le long de la rue de la Lamberte). Toutefois ce dispositif nécessitera d'être renforcé sur la partie Nord du site.



*SDIS depuis la Rue du Général Montsabert.*



*SDIS depuis la Rue de la Lamberte.*



*Carte 17 : Défense incendie sur le site de la Lamberte.*

→ Compléter le système de protection incendie sur la partie Nord du site.



## **2.**

# **Les dispositions retenues pour lever l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme**

## 2.1 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU



## ★ Description du parti d'aménagement général

L'urbanisation des terrains s'organise à partir de la Rue du Général de Montsabert comme point d'accès principal. La façade des terrains sur la RD1089 font l'objet d'un traitement paysager soigné et homogène le long de la voie. Le recul imposé aux constructions permet de renforcer cette «avant-scène» paysagère qui doit permettre d'unifier et de valoriser l'ouverture visuelle sur la ville et le site depuis la déviation. L'ordonnancement et l'implantation du bâti permettent de souligner ces espaces paysagers articulant le site avec la RD1089. Conjugué à un épannelage des constructions et au maintien d'un espace paysager sur l'emprise de la zone humide, la nouvelle façade du site assume son caractère urbain et une image qualitative pour les usagers de la RD1089. Les lisières au contact des tissus bâtis sont plantées et permettent d'assurer l'interface avec les futures constructions.



Périmètre de l'OAP

### Eléments du contexte à valoriser



Bosquets, boisements existants



Milieux agricoles existants



Cours d'eau existants (aérien / enterré)

### Armature urbaine et paysagère



Espace vert paysager



Traitement soigné des façades

### Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie d'accès principale



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants



Haies, lisières et / ou épaisseurs arborées/boisées à créer



Bosquets, boisements à créer

### Eléments de programmation



Espaces constructibles sensibles au bruit



Perspectives visuelles à préserver



Espaces constructibles peu sensibles au bruit



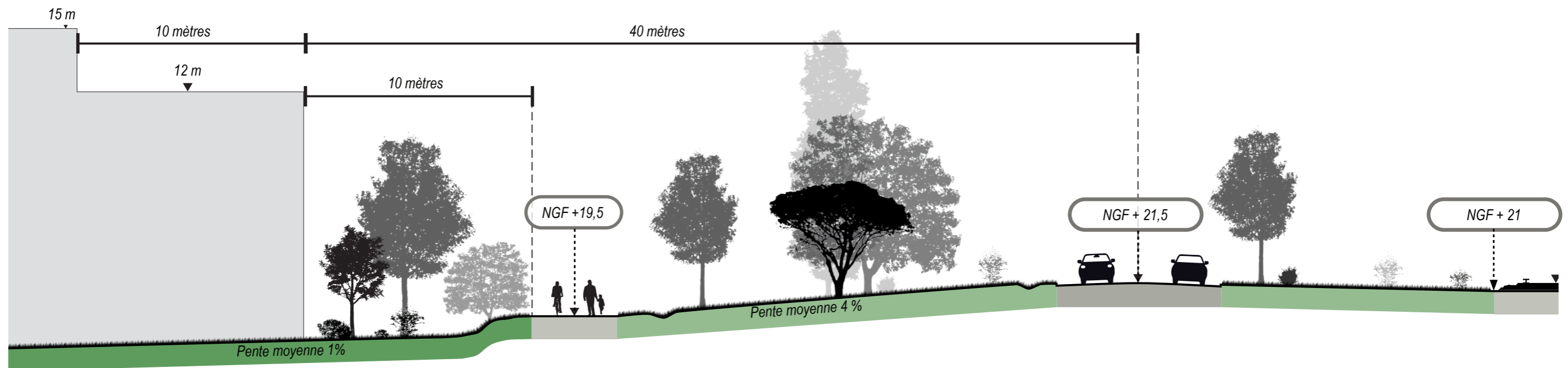
Marge de recul

Les principes et le schéma d'aménagement proposé sont traduits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvre la zone à urbaniser.

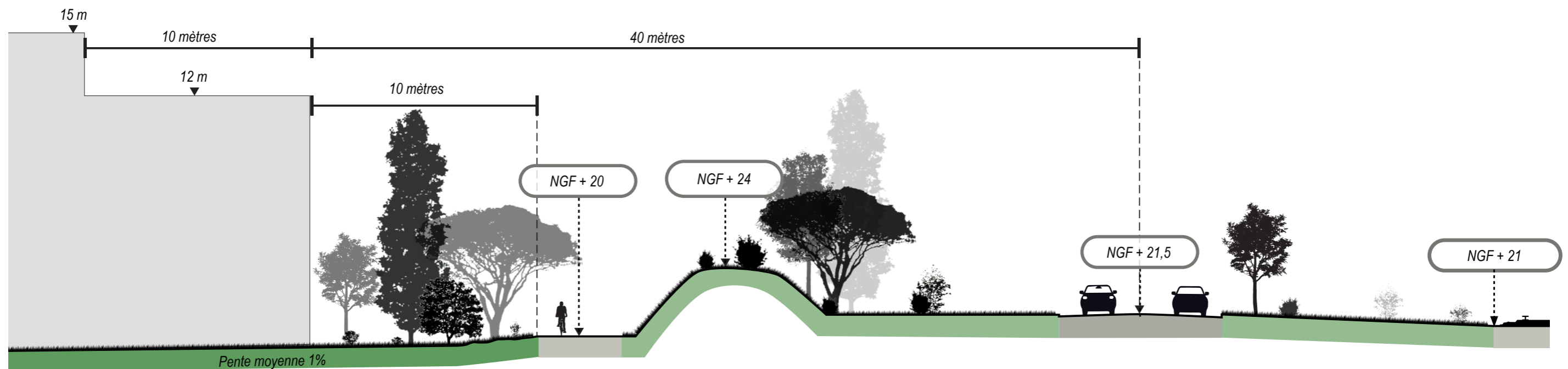
## 2.2 NOUVELLE MARGE DE REcul ET EPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation aux abords de la RD1089, il est proposé de réduire la marge de recul à 40 mètres depuis l'axe de la voie. Cette distance permet de tenir compte de la présence de la voie verte située entre la zone à urbaniser et la RD1089, et il permet d'implanter les constructions dans le prolongement du tracé du Chemin du Casse, permettant de respecter une certaine logique historique d'organisation du site. Une distance d'environ 10 mètres permet de valoriser les abords de la voie verte.

Pour éviter un front bâti trop massif ou brutal le long de la déviation, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres dans les 10 premiers mètres du terrain. Cela permet de fixer la hauteur des bâtiments les plus exposés à un niveau similaire à la cime des arbres de grand développement existant ou qui pourront être plantés dans la marge de recul.



Coupe sur la trouée Nord 1:100e



Coupe sur le merlon Sud 1:100e



## 2.3 LES RÈGLES ET DISPOSITIONS INTÉGRÉES DANS LE PLU

MESURES À RESPECTER DANS L'AMÉNAGEMENT DU SITE AFIN D'ACCUEILLIR UNE 4E UNITÉ D'INSTRUCTION ET D'INTERVENTION DE LA SÉCURITÉ CIVILE (UIISC)		
THÉMATIQUES	RÈGLEMENT	OAP
Insertion urbaine	<p><b>Imposer une marge de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 1089</b> pour s'aligner sur le tracé du Chemin du Casse existant, conserver un retrait et un espace tampon par rapport à la voie verte et profiter de la déclivité du terrain pour masquer les volumes bâtis.</p> <p>Cette marge de recul ne s'applique pas sur la parcelle située le long du Chemin du Casse qui n'est pas visible depuis la RD1089.</p> <p><b>Création d'une marge de recul de 5 mètres</b> par rapport à la Rue de la Lamberte afin de créer une bande de courtoise avec les constructions existantes.</p>	<b>Organiser l'accès principal des terrains par la rue du Général de Montsabert.</b>
Architecture	<p><b>Conservation de la limite de hauteur maximale à 15 mètres</b> sur l'ensemble du site.</p> <p>Le long de la RD 1089 et de la Rue de la Lamberte la hauteur est limitée à 12 m dans une bande de 10 m de large mesurés par rapport à la limite d'emprise publique.</p> <p><b>Traitement soigné et qualitatif des bâtiments orientés vers la RD1089.</b></p>	<b>Traitement qualitatif des façades bâties visibles depuis la RD1089 ainsi que de leurs rez-de-chaussées situés le long de la voie verte</b> afin de proposer un espace agréable pour les usagers de cet espace.

MESURES À RESPECTER DANS L'AMÉNAGEMENT DU SITE AFIN D'ACCUEILLIR UNE 4E UNITÉ D'INSTRUCTION ET D'INTERVENTION DE LA SÉCURITÉ CIVILE (UIISC)		
THÉMATIQUES	RÈGLEMENT	OAP
Paysage	<p><b>Traitement des marges de recul</b> le long de la RD1089 et de la Rue de la Lamberte par des espaces verts afin de créer une avant-scène pour les futurs bâtiments et préserver le cadre de vie bucolique présent dans le quartier.</p> <p><b>Imposer une marge de recul de 4 mètres</b> sur les limites séparatives entre les terrains de la zone AU et les tissus résidentiels alentours afin de gérer le contact et permettre la réalisation de plantations.</p>	<p><b>Maintenir un espace non construit</b> à la pointe Nord du site, le long du Chemin du Casse. Elle doit être aménagée de manière à cadrer les vues depuis la RD 1089 et mettre en scène les vues sur le site.</p> <p><b>Traitement des marges de recul</b> le long de la RD 1089 par des espaces verts afin de qualifier cet espace visible de manière plongeante depuis la route. Le traitement de l'espace doit aussi contribuer à la qualité du cadre de la voie verte qui constitue un lieu de balade de rencontre et de jeux.</p> <p><b>Création d'une lisière végétale de 4 mètres</b> d'épaisseur le long du site afin de gérer le contact avec les tissus résidentiels alentours.</p>
Sécurité	<p><b>Prescriptions générales pour assurer la bonne desserte et l'accès au terrain.</b></p>	<p><b>Imposer l'organisation de l'accès principal à la zone AU</b> par la rue du Général de Montsabert.</p> <p><b>Requalification</b> du chemin du Casse et de la rue de la Lamberte pour améliorer l'image et l'usage de ces voies résidentiels</p>
Nuisances	<p><b>Imposer une marge de recul de 4 mètres</b> en périphérie de la zone AU afin de gérer le contact avec les tissus résidentiels alentours et permettre la réalisation de plantations.</p>	<p><b>Localisation préférentielle des bâtiments sensibles au bruit</b> (hébergements, formations...) au Sud du site.</p> <p>Renforcement de la végétation le long de la RD 1089 et de la voie verte pouvant participer à la réduction des nuisances sonores.</p> <p>Aménagement d'une lisière arborée le long du périmètre du site aux endroits de contact avec les tissus résidentiels.</p>



Avril 2025