



Pôle **Stratégie Urbaine** et
Rayonnement Patrimonial

Direction **Urbanisme - Foncier**



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIBOURNE



3.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Monsabert modifiée

PLU approuvé le 15 décembre 2016

Mise en compatibilité du PLU approuvée le 14/12/2017

1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée le 20/02/2020

Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1^{er}/06/2021

1^{ère} modification du PLU approuvée le

Hôtel de Ville B.P.200 – 33505 Libourne cedex
Tél. 05 57 55 33 33 – Fax. 05 57 55 33 76 – contact@libourne.fr
Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire.

www.libourne.fr

La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais
BP 2026 - 33502 Libourne Cedex | tél : 05 57 25 01 51

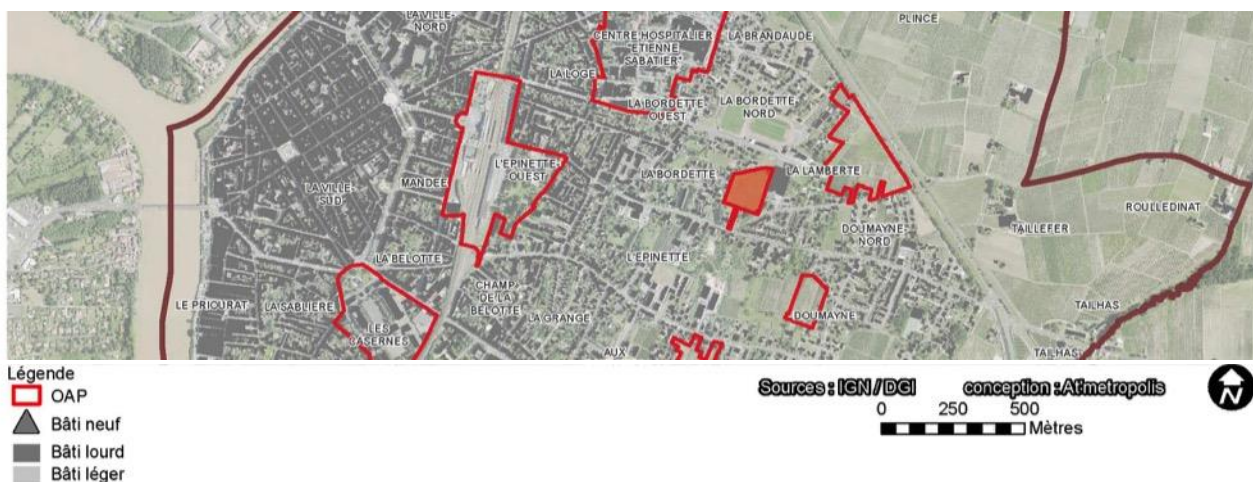
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'EXTENSION URBAINE

4.1. Monsabert

SITUATION

Surface : 18 300 m² (19633m² avec la partie naturelle)

Capacité : Environ 18 300 m² à vocation de logement

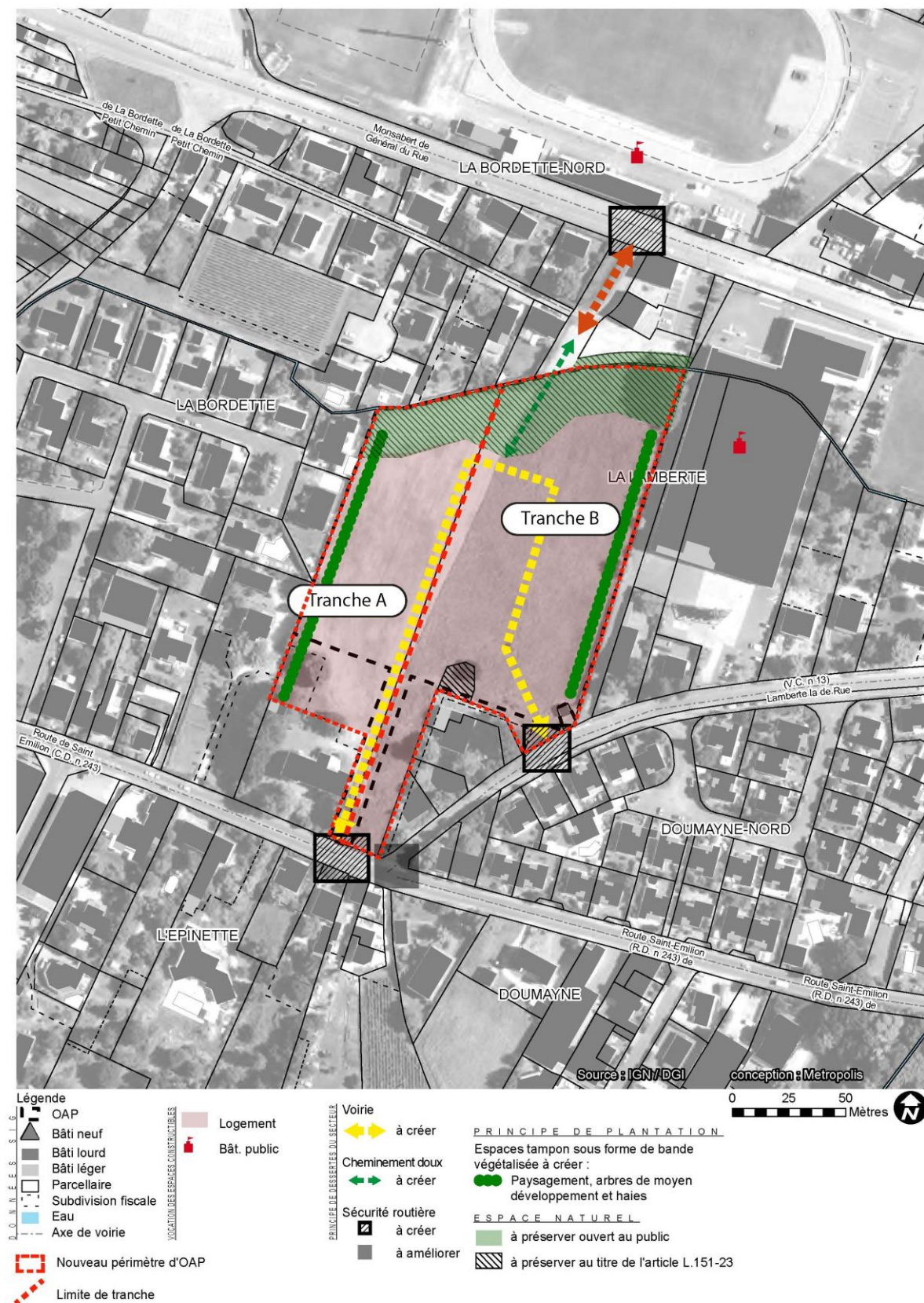


OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)

Le site d'ouverture à l'urbanisation de Monsabert doit contribuer à une réparation du tissu urbain environnant en favorisant la continuité des voiries publiques, un redécoupage des macro-îlots et la création d'espaces verts publics capables de contribuer au réseau hydraulique en cas de débordement des fossés. Leur traitement devra être naturaliste.

L'urbanisation peut se réaliser en 2 **tranches** **phases**.

SCHEMA DE L'OAP



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Création d'une voie nouvelle ~~traversante~~ de desserte interne au 2 tranches :

- permettant de relier la rue Monsabert à la rue de la Lamberte et la route de Saint-Emilion par le biais d'une connexion piétons-cyclistes, assurant aussi la desserte pompier.
- et permettant l'urbanisation de part et d'autre des terrains.

Cette voie nouvelle sera une voie mixte routière et douce avec un partage de l'espace 60% routier, 40 % doux et apaisée (zone 30). Elle a vocation à rejoindre le domaine public et doit donc répondre à l'ensemble des règles. Elle aura une largeur d'emprise minimum de 8,5m pour un double sens, ~~voirie principale reliant la rue du Général Monsabert à l'avenue de l'Epinette et~~ 6m pour un sens unique, dans le cas de création de voirie pour une desserte interne.

Elle sera accompagnée d'un traitement paysager qualitatif. Son traitement doit permettre la limitation du transit et garantir la qualité résidentielle. Elle intégrera du stationnement public.

Elle devra prendre en compte l'aménagement du passage sur le fossé.

La jonction avec la rue du Général Monsabert sera réalisée via la voie communale située au nord.

Le débouché de cette voie sur la route de Saint-Emilion sera accompagné de l'aménagement d'un équipement routier sécuritaire.

Principe paysager :

- Création d'une lisière plantée à l'est et à l'ouest du site, 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, 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 »).
- L'installation de nichoirs dans les haies plantées est attendue afin de permettre l'accueil de la biodiversité locale (avifaune, chiroptères...).
- Traitement paysager qualitatif de la voie nouvelle, ainsi que des espaces libres de construction sur les emprises publiques.
- ~~Espace vert préservant la zone humide au nord.~~ Préservation stricte de la zone humide identifiée sur le site, et comprise dans « l'espace naturel à préserver » sur le schéma d'aménagement. Cet espace à préserver fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- L'espace naturel à préserver devra faire l'objet d'une gestion adaptée (fauche tardive, désherbage chimique prohibé...).

Prescription urbaine :

~~La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération d'ensemble est de 5 000 m².~~

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

~~— Règlement 1AU — complété des prescriptions décrites ci-dessus.~~

~~Pour les opérations d'ensemble au-delà de 7000m², il faudra prévoir 2 connexions une vers la route de Saint-Emilion et une vers la rue Monsabert~~

~~Le nombre minimum de logement à produire à l'hectare est de 30 logements.~~

Secteur 1AU Monsabert	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5088 m ² (6218 m ² avec la partie naturelle)	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11770 m ² (13415 m ² avec la partie naturelle)
Nombre de logements minimum : 15 (densité de 30 logements/ha dans le périmètre aggloméré)	Nombre de logements minimum : 35 (densité de 30 logements/ha dans le périmètre aggloméré)
LLS : 30% minimum	LLS : 70% minimum

PROGRAMMATION

Urbanisation future : Le site est un potentiel d'urbanisation future : zone 1AU dans le PLU, qui deviendra une zone UC ou une zone UE.

CONDITIONS D'EQUIPEMENT

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif.

Raccordement obligatoire aux réseaux d'eaux pluviales collectifs avec un débit de fuite maîtrisé pour l'ensemble de chaque phase de l'opération.

En complément proposition :

Les opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.

Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site...

Les projets de constructions et les opérations devront nécessairement intégrer une réflexion concernant la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant amont intercepté.

Inversement, il est impératif d'intégrer dans les opérations la nécessité de protéger les zones construites en avant ou contrebas des ruissellements en provenance des zones urbaines ou à urbaniser qui seront aménagés, afin de ne pas augmenter le risque pour les habitations situées sur les fonds inférieurs.

Mise en œuvre de la protection incendie du site : la zone est défendue, par trois hydrants situés à moins de 200 mètres dont deux (PI n°207 et 39) présentent un débit insuffisant.

La création d'équipements de sécurité intégrant une qualité architecturale accompagnera, les connexions de voiries comme cela est indiqué sur le schéma.

Les opérations devront prévoir un dispositif (local abrité à ciel ouvert ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer

Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

