



Pôle Stratégie Urbaine et Rayonnement
Patrimonial

Direction Urbanisme - Foncier



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIBOURNE



3.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 24/03/2022

Hôtel de Ville B.P.200 – 33505 Libourne cedex
Tél. 05 57 55 33 33 – Fax. 05 57 55 33 76 – contact@mairie-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

Table des matières

INTRODUCTION	5
Cadre réglementaire : la Portée des OAP	5
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE	7
1.1. Les Casernes	7
SITUATION.....	7
OBJECTIFS GENERAUX (en complément du rapport de présentation).....	7
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
PROGRAMMATION.....	11
CONDITIONS D'EQUIPEMENT	11
1.2. La Gare – Epinette.....	13
SITUATION.....	13
OBJECTIFS GENERAUX (en complément du rapport de présentation).....	13
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16
PROGRAMMATION.....	17
CONDITIONS D'EQUIPEMENT	17
1.3. L'îlot Lyrot.....	19
SITUATION.....	19
SCHEMA DE L'OAP	21
PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT.....	22
1.4. L'îlot Grelot.....	25
SITUATION.....	25
SCHEMA DE L'OAP	27
PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT.....	28
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'ACTIVITES	33
2.1. L'Hôpital	33
SITUATION.....	33
OBJECTIFS GÉNÉRAUX (en complément du rapport de présentation).....	33
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	35
PROGRAMMATION.....	37
CONDITIONS D'EQUIPEMENT	37
2.2. La Lamberte.....	39
SITUATION.....	39
OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)	39
PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	39
PROGRAMMATION.....	39
CONDITIONS D'EQUIPEMENT	39
2.3. Les Dagueys.....	41
SITUATION.....	41
OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)	41
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	44
PROGRAMMATION.....	46
CONDITIONS D'EQUIPEMENT	47

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMERCIALE.....55

3.1. Le Verdet55
 SITUATION.....55
 OBJECTIFS GENERAUX (en complément du rapport de présentation).....55
 PRINCIPES D'AMENAGEMENT58
 PROGRAMMATION.....59
 CONDITIONS D'EQUIPEMENT59

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'EXTENSION URBAINE61

4.1. Monsabert61
 SITUATION.....61
 OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)61
 PRINCIPES D'AMENAGEMENT63
 PROGRAMMATION.....64
 CONDITIONS D'EQUIPEMENT64
 PRECONISATIONS OPERATIONNELLES.....65
 4.2. Doumayne67
 SITUATION.....67
 OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)67
 PRINCIPES D'AMENAGEMENT67
 PROGRAMMATION.....70
 CONDITIONS D'EQUIPEMENT70
 4.3. Peyronneau.....71
 SITUATION.....71
 OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)71
 PRINCIPES D'AMENAGEMENT73
 PROGRAMMATION.....73
 CONDITIONS D'EQUIPEMENT73

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEPLACEMENTS DOUX75

5.1. Déplacements doux.....75
 OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)75
 PRINCIPES D'AMENAGEMENT76
 PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENT78

INTRODUCTION

Cadre réglementaire : la Portée des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont désormais définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment **les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.**

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 (...).

En cohérence avec l'état des lieux du rapport de présentation au chapitre « Explication des choix retenus pour établir le projet » et dans la section « les orientations d'aménagement et de programmation », différentes procédures d'adaptation du PLU (cf les notices explicatives respectives de ces procédures), les orientations d'aménagements sont déclinées ci-après : les casernes, la gare Epinette, îlot Lyrot, îlot Grelot l'hôpital, la Lamberte, les Dagueys, le Verdet, Monsabert, Doumayne, Peyronneau, les déplacements doux.

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE

1.1. Les Casernes

SITUATION

Surface : 95 950 m²

Capacité :

Caserne Lamarque :

Réhabilitation des bâtiments aujourd'hui vacants : plus de 25 000 m² de surface de plancher¹

Caserne Proteau :

Réhabilitation et démolition/reconstruction de bâtiments aujourd'hui vacants : environ 27 000 m² de surface de plancher¹



OBJECTIFS GENERAUX (en complément du rapport de présentation)

Le site des casernes doit s'ouvrir sur la ville pour mieux se connecter aux quartiers environnants. Hier site militaire entièrement clos, demain il sera site de diversité fonctionnelle.

Sa reconversion doit permettre sa mise en valeur, sa connexion avec la bastide via la rue Thiers et l'amélioration de son articulation avec celle-ci dans les liaisons est-ouest pour se rattacher aux quartiers de la gare et de Montaudon.

La mise en valeur patrimoniale du site sera renforcée notamment par le respect de sa structuration initiale :

¹ La capacité du site est exprimée en mètre carré de plancher car nous sommes sur une opération de réhabilitation, démolition et reconstruction, les surfaces sont donc connues.

Plan Local d'Urbanisme de Libourne

- L'aménagement des abords des bâtiments construits, en privilégiant l'organisation urbaine axée sur la place d'Armes ;
- Le respect des monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des bâtiments de la caserne Lamarque, mais aussi le dégagement maintenu de leur mise en perspective ;
- La structuration du site via un mail d'arbres et/ou une végétalisation sur la place d'Armes.

L'étude de la réhabilitation de deux bâtiments situés dans l'alignement des ailes ouest et est de la caserne devra être privilégiée.

Une connexion à la bastide améliorée, une mise en perspective soignée

La liaison du site avec la bastide sera renforcée notamment par l'amélioration de l'accessibilité piétonne et cycliste entre le site et la rue Thiers. La mise en valeur de l'entrée monumentale sera accompagnée par un aménagement du square du XV^e Dragon.

Les fonctionnalités de l'entrée sud-est du site doivent être renforcées

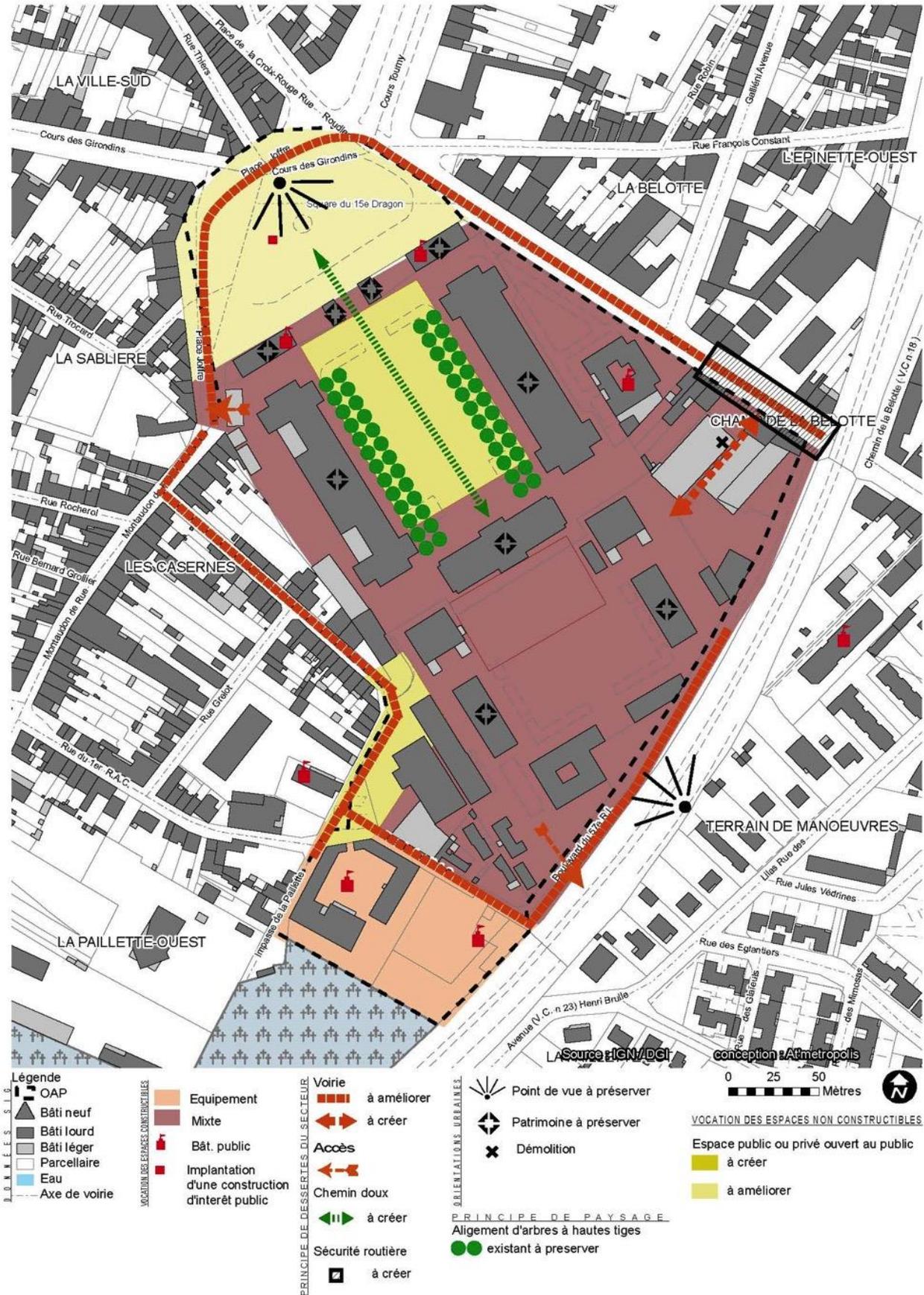
Le site devra notamment s'ouvrir plus sur l'avenue de Verdun. L'angle avenue de Verdun - rue du 1^{er} R.A.C devra être recomposé de manière à offrir à cet endroit l'opportunité d'une meilleure perception et connexion du site depuis la gare, tous modes de déplacements confondus. La rue du 1^{er} RAC, elle-même, sera renforcée dans ses fonctions de desserte du site par les véhicules motorisés de manière à « soulager » l'entrée emblématique via le square du XV^e Dragon.

Des ouvertures piétonnes et cyclistes nord/sud du site entre les casernes Lamarque et Proteau doivent être créées.

L'articulation du site à sa partie sud sera engagée

Parallèlement, l'aménagement du site sera l'occasion de le raccrocher aux équipements publics notamment la Maison de la jeunesse et le skate park par une place de l'Armistice agrandie et recomposée dans sa façade nord du fait de la reconstruction de bâtiments.

SCHEMA DE L'OAP



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le maillage viaire permettra des continuités par :

- L'amélioration du tronçon de la rue de Hoche, en prolongement de l'impasse de la Paillette.
- La requalification totale ou partielle du boulevard du 57^e R.I et son bouclage avec l'avenue de Verdun.

Ces voies existantes ou à créer identifiées au schéma :

- Seront accompagnées d'un traitement paysager qualitatif.

Ces voies à créer identifiées au schéma :

- Auront une largeur d'emprise adaptée au projet envisagé.

L'avenue de Verdun et la place Joffre (Square du XV^e Dragon) feront l'objet d'adaptation afin d'accompagner le renouveau du site et favoriser son raccordement à la ville.

En complément de ce maillage viaire, une trame de continuité piétonne doit être réalisée par :

- La création d'un cheminement doux sur la place d'Armes.

L'ensemble de ce maillage constitué de voiries et d'un cheminement doux connecte des places publiques :

- La création d'une place ouverte au public sur la place d'Armes (ancienne cour de la caserne Lamarque) ;
- L'amélioration et la mise en valeur de la place de l'Armistice ;
- La restructuration de la place Joffre (Square du XV^e Dragon) pour permettre une mise à distance des voies à grand trafic et la mise en valeur de l'entrée du site.

Stationnement, aspect qualitatif :

- Les espaces «arrière», par rapport aux cours, des bâtiments conservés des anciennes casernes seront les lieux privilégiés pour répondre aux besoins en matière de stationnement. Un soin particulier sera apporté à leur traitement et à leur raccordement au réseau de voiries.

Prescriptions paysagères et architecturales :

- Une attention particulière sera portée aux bâtiments identifiés comme remarquables dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- L'entrée de l'ancienne caserne Lamarque depuis la place Joffre doit être mise en scène.
- Le point de vue depuis la voie ferrée sur le site de l'ancienne caserne Proteau sera particulièrement soigné.
- Les alignements d'arbres indiqués sur le schéma doivent être préservés.

Prescription urbaine :

Taille minimum d'opération : 27 000 m², soit l'emprise de la caserne Proteau.

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

- Règlement UAp - complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Règlement UE - complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Protection L151-23 du code de l'Urbanisme.

PROGRAMMATION

Une partie du site, dont les deux anciennes casernes Lamarque-Proteau, ainsi que les espaces publics concomitants sont en zone UAp et contribuent à la mixité fonctionnelle (équipements, commerces, activités, culture, tourisme et logements). La réhabilitation des bâtiments comme la démolition-reconstruction sont l'opportunité de développer des surfaces importantes dans un cadre qualitatif en centre-ville.

CONDITIONS D'EQUIPEMENT

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif.

Raccordement obligatoire aux réseaux d'eaux pluviales collectifs avec un débit de fuite maîtrisé : 3 l/s/ha.

Le site est largement imperméabilisé, néanmoins, dans la mesure où il dispose de larges espaces, il conviendra que les eaux de pluie soient gérées au terrain (utilisation de fosses, chaussée réservoir).

La création d'un équipement de sécurité routière, intégrant une qualité architecturale, accompagnera la connexion de voiries, comme indiqué au schéma.

La ligne électrique haute tension qui traverse le site de l'ancienne caserne Proteau sera intégrée au projet.

L'ensemble des réseaux (eau potable, électricité et gaz) sur les anciennes casernes est un réseau privé.

Ces réseaux doivent être mis aux normes et intégrés au réseau général.

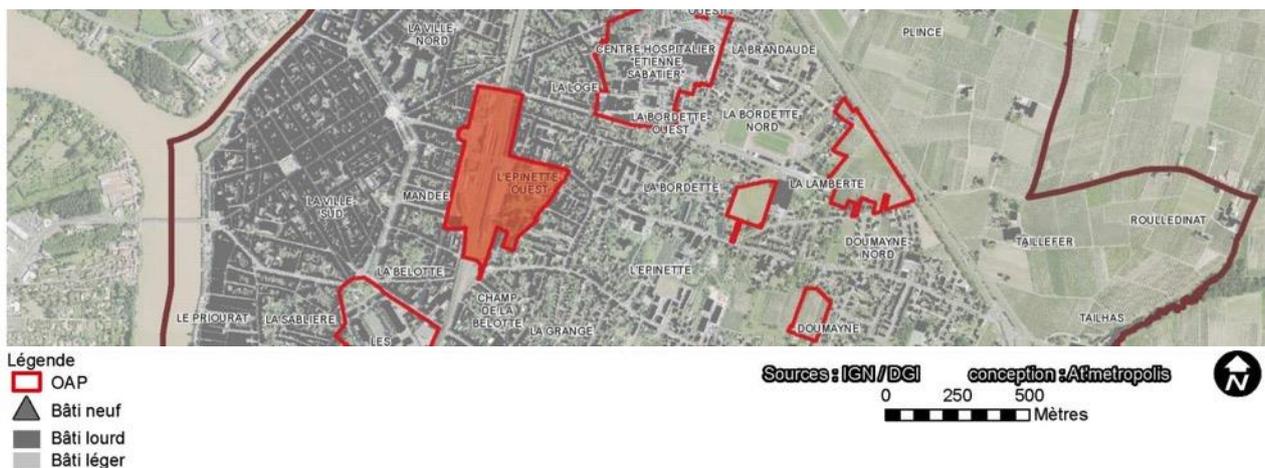
1.2. La Gare – Epinette

SITUATION

Surface : 137 390 m²

Capacité :

- Terrain à vocation mixte hors emprises voies ferrées côté ville : environ 29 300 m²
- Terrain à vocation mixte hors emprises voies ferrées côté Nord Epinette : environ 6 000 à 8 000 m²
- Terrain à vocation mixte hors emprises voies ferrées côté Epinette : environ 14 000 à 17 000 m²



OBJECTIFS GENERAUX (en complément du rapport de présentation)

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

En parallèle, la fonction mobilité, liée à la présence de la gare SNCF, combinée au réseau de transports en communs urbain et départemental doit être renforcée. Une restructuration globale du site entre l'avenue Gallieni, depuis la rue de Géreaux jusqu'au pont de chemin de fer au nord, incluant la rue Aristide Briand, doit être engagée. Cette partie de site sera à dominante d'équipements tout en permettant une diversité fonctionnelle favorable à un pôle intermodal.

La connexion piétonne est/ouest du site (aujourd'hui assurée par une passerelle métallique) est à maintenir entre l'avenue Gallieni et l'avenue des Combattants AFN. Une valorisation des ancrages de cette liaison est à étudier en les connectant à des places.

Des espaces publics valorisés de part et d'autre de la voie doivent mettre en valeur l'entrée des deux principaux équipements du site : la gare et le parc de l'Epinette.

Les constructions à venir devront structurer le site en prenant appui sur les dénivelés de terrain.

Le site de l'ancienne halle Sernam a vocation à être densifié afin d'assurer une certaine mixité urbaine et de mettre en œuvre une façade urbaine côté rue Chaperon Grangère. Pour autant, la façade au plus près des voies ferrées, plus dédiée aux activités, devra être soignée et constituer un front urbain.

SCHEMA DE L'OAP



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le maillage viaire permettra une optimisation des emprises foncières :

- La rue Chaperon Grangère peut être déviée pour l'optimisation d'un projet d'ensemble.

En complément de ce maillage viaire, une trame de continuité piétonne doit être améliorée :

- Celles existantes devront être préservées et améliorées.
- Plusieurs cheminements est-ouest doivent permettre de relier la rue Chaperon Grangère au boulevard Anatole France.

L'ensemble de ce maillage constitué de voiries et d'un cheminement doux connecte des espaces publics :

- Le parc de l'Epinette est préservé et se voit conforté par l'amélioration de ses accès.
- Le parvis de la gare principale devra être conforté et mieux connecté à la ville par un traitement global de façade à façade.
- Le nouvel espace public accompagnant l'entrée du parc de l'Epinette et l'accès à une liaison piétonne permettant le franchissement des voies vers la Gare, est un véritable espace public à créer.

Stationnement, aspect qualitatif :

Le traitement du stationnement aérien devra intégrer la protection solaire.

Prescriptions paysagères architecturales et urbaines

Deux alignements des constructions à venir sont rendus obligatoires par le schéma :

- L'un le long des quais,
- L'autre le long du boulevard Aristide Briand afin d'exprimer un projet bâti assumé.

L'alignement d'arbres indiqué au schéma doit être préservé.

Prescription urbaine :

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

- Règlement UBp – complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Règlement UE - complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Règlement Nb - complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Protection L151-23 du code de l'Urbanisme.

PROGRAMMATION

La majeure partie du site placée en zone UBp a vocation à accueillir une mixité fonctionnelle de centre-ville et ainsi conforter le site de la gare comme pôle urbain.

Le nord du parc de l'Épinette en zone UE, à vocation d'équipement, doit permettre une bonne gestion des bâtiments qui s'y trouvent.

Le parc est, pour sa part, placé en zone Nb pour garantir la nature-jardin de ce site d'exception.

Plusieurs études sont en cours ou viendront apporter des compléments sur cette orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la gare qui est un véritable atout à développer et une porte d'entrée au centre-ville :

- Une étude revitalisation du centre-ville qui sera lancée fin 2016, comprend une partie diagnostic/étude spécifique et complète sur les déplacements, la mobilité et le stationnement. Cette étude sera rendue fin 2017 et donnera des outils pré-opérationnels et /ou opérationnels.
- Etude d'urba : articulation urbanisme/transport sur 4 sites du département, dont celui de la gare de Libourne. Il s'agit notamment de faire travailler et réfléchir les acteurs communs au site et aux déplacements.

CONDITIONS D'EQUIPEMENT

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif.

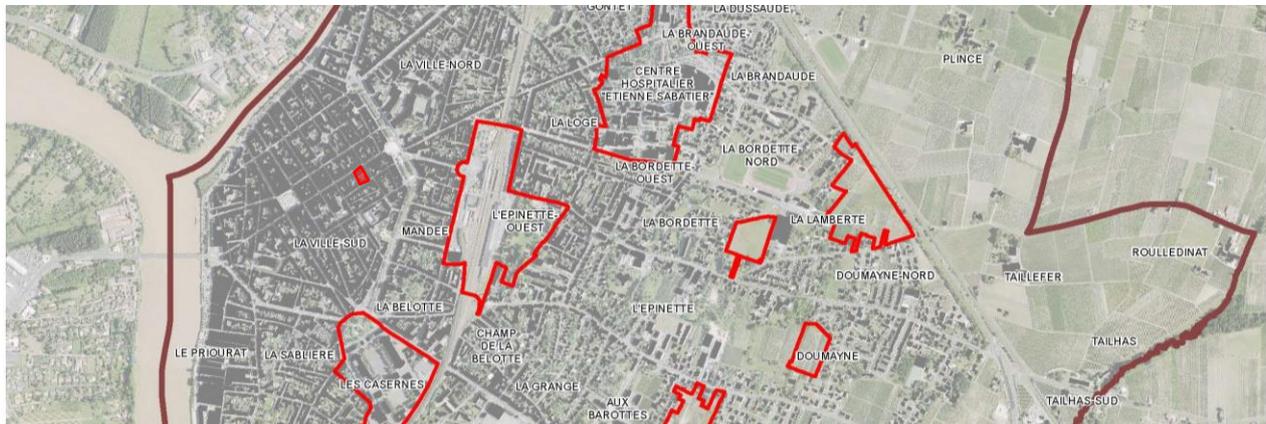
Raccordement obligatoire aux réseaux d'eaux pluviales collectifs avec un débit de fuite maîtrisé pour l'ensemble de chaque phase de l'opération.

La création d'un équipement de sécurité routière, intégrant une qualité architecturale accompagnera les connexions de voiries comme indiqué au schéma.

1.3. L'îlot Lyrot

SITUATION

Surface : 1362 m²



Légende
 OAP
 Bâti neuf
 Bâti lourd
 Bâti léger

Sources : IGN/DCI conception : A1metropolis
 0 250 500 Mètres



Type d'OAP

Requalification urbaine/ renouvellement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé dans la Bastide de Libourne à mi-chemin entre la place Abel Surchamp et le lycée Max Linder, sur les parcelles CN751, 890, 891, 892, 894, 895, 896, 897, 898, 924 et 925.

Il est accessible depuis des emprises publiques existantes sur les franges Nord-Est (rue Gambetta) et sud-ouest (rue Lyrot).

Type de tissu urbain environnant

Quartier classique de la bastide, majoritairement à caractère mixte (habitat, équipements, commerces). Trame urbaine ancienne, forte densité (100 à 150 logements / hectare) et occupation parcellaire comprise entre 75 et 100% (cf. chapitre forme urbaine du rapport de présentation).

Avantages du site

Dans la zone UA du PLU de Libourne, avec maintien des rez-de-chaussée commerciaux, si la façade présente une vitrine commerciale, des rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage,

Dans le secteur du centre historique de l'AVAP,

Desserte par la rue Gambetta et la rue Lyrot,

Proximité immédiate des commerces, équipements, services ...

Caractéristiques du site et porter à connaissance

A titre d'information pour le pétitionnaire, le site est localisé :

- ✓ en zone d'aléa « moyen » d'après la cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » du BRGM (applicable depuis le 1^{er} janvier 2020) : mesures constructives adaptées nécessaires pour les nouvelles constructions selon les attentes réglementaires en vigueur

Objectif

OAP Ilot Lyrot

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20/02/2020
 Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1^{er}/06/2021
 Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

Assurer le renouvellement qualitatif de cet ilot, structurer l'urbanisation sur les parcelles avec le maintien de l'offre commerciale du centre-ville ainsi que la transformation de logements vacants.

Secteur UA
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 1362 m ²
Nombre de logements minimum : 23
LLS : 40 % minimum

SCHEMA DE L'OAP



PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- Des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)** : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)** : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'éégout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Vocation et programmation	<p>Commerce : maintien de la façade commerciale en rez de chaussée de la rue Gambetta</p> <p>Habitat : 40% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux</p>		
Forme urbaine	<p>R1 Alignement</p> <p>R2 = 0m</p> <p>ES < 70%</p> <p>EPT > 30%</p> <p>H : 15</p> <p>Compatibilité AVAP secteur A</p>		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'équipements d'intérêt public		<p>Le site intègre les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les espaces végétalisés/plantés des poches de stationnements, prolongés par les cheminements piétons créés, permettent d'être le support d'une gestion hydraulique de différentes formes de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossé, jardins de pluies, ...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.</p>	
Orientations paysagères	Un espace vert, non imperméabilisé sera créé en cœur de l'opération.	L'espace vert central sera accompagné de cheminements piétons entre la rue Lyrot et la rue Gambetta.	En cas de plantation, une attention particulière est requise quant au choix de la flore retenue, afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant et éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant.
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).	Une connexion dédiée aux piétons doit être créée entre la rue Lyrot et la rue Gambetta.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 1360 m ² pour la réalisation minimale de 23 logements.	Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.	Mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture afin de permettre notamment l'arrosage des espaces verts ou des usages ne nécessitant pas la mobilisation d'eau potable
Orientations environnementales			Installations d'aménagements, notamment des nichoirs, en faveur de l'avifaune urbaine ; Création de gîtes propices à l'accueil des chauves-souris anthropophiles (ex : chiroptière dans la toiture, nichoirs intégrés dans les façades des bâtis...) en tenant compte des exigences liées à l'AVAP.

1.4. L'îlot Grelot

SITUATION

Surface : 3996 m²



Légende

- OAP
- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger

Sources : IGN / DCI

conception : A1 metropolis

0 250 500
Mètres



Type d'OAP

Requalification urbaine/ renouvellement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud de la Bastide de Libourne, à proximité immédiate du site des Casernes qui fait l'objet d'une OAP dans le PLU de Libourne, sur les parcelles CL 245 et 246.

Il est accessible depuis des emprises publiques existantes sur les franges Nord-Ouest (rue Grelot) et sud-Est (rue Hoche et place de l'Armistice).

Type de tissu urbain environnant

Quartier majoritairement à caractère mixte (habitat, équipements, bureaux) correspondant à des quartiers d'échoppes et de maisons de ville situés entre les cours et la voie ferrée.

Le bâti est implanté le plus souvent dans le prolongement de la centralité de la bastide.

Avantages du site

Dans la zone UB du PLU de Libourne

Dans le secteur B de l'AVAP

Un arbre classé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le PLU approuvé en 2016 (Cèdre du Liban).

Le site dispose de 3 sorties : une sur la rue Grelot, 2 sur la rue Hoche et la place de l'Armistice

Ilot ouvert offrant encore une transparence

Perspective depuis la rue du 1^{er} Régiment d'Artillerie Colon sur la façade Est du bâtiment ancien

Distance faible à pied de la Bastide, de ses commerces, équipements, services ...

Caractéristiques du site et porter à connaissance

Existence d'un bâtiment ancien d'architecture militaire (datant de 1914)

Perspective depuis la rue du 1^{er} Régiment d'Artillerie Colon sur la façade Est du bâtiment ancien

OAP Ilot Grelot

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20/02/2020
Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1^{er}/06/2021
Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

Présence du centre GRETA (Groupement Etablissements Publics Formation Continue) de Libournais dans le bâtiment sur la parcelle CL 246 : maintien du GRETA sur le site

A titre d'information pour le pétitionnaire, le site est localisé :

- ✓ dans la bande de 300 m liée au classement sonore de la voie ferrée (selon l'arrêté préfectoral de juin 2016) : isolation acoustique renforcée pour les nouveaux bâtiments d'habitation
- ✓ en zone d'aléa « moyen » d'après la cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » du BRGM (applicable depuis le 1^{er} janvier 2020) : mesures constructives adaptées nécessaires pour les nouvelles constructions selon les attentes réglementaires en vigueur
- ✓ en zone « sujette aux inondations de caves » selon la cartographie de 2nde génération de l'aléa « remontée de nappes » établie par le BRGM : une étude visant à déterminer le niveau de la nappe est préconisée, notamment pour les nouvelles constructions sur le secteur.

Objectif

Assurer le renouvellement qualitatif de cet îlot, structurer l'urbanisation de ces deux parcelles pour développer une nouvelle offre de logements et de bureaux.

Il s'agit d'assurer la cohérence des accès et la gestion des interfaces avec les parcelles mitoyennes.

Secteur UB
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3996 m ²
Nombre de logements minimum : 39

SCHEMA DE L'OAP



PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- Des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitats	100% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux	Vocation de Bureau dans le bâtiment ancien : maintien de l'activité du GRETA sur le site	
Forme urbaine	R1 Alignement ou > 3m R2 = de limites séparatives à limites séparative ou au moins sur une des limites séparatives		PLU R1 = alignement (bande A) R2 : Limite séparative et recul 3m minimum

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>ES < 50%</p> <p>EPT > 50%</p> <p>H : R+3 maximum</p> <p>Compatibilité AVAP secteur B</p>		<p>ES < 100% bande A</p> <p>ES < 30% bande B</p> <p>ES < 0% bande C</p> <p>EPT > 15%</p> <p>H : R+2 maximum bande A</p> <p>H : R+1 maximum bande B</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la rue Grelot et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération.</p> <p>L'aménagement d'au moins une entrée/sortie dans l'opération sur la rue Hoche/place de l'Armistice et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération.</p>	<p>Le site intègre les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les espaces végétalisés/plantés des poches de stationnements, prolongés par les cheminements piétons créés, permettent d'être le support d'une gestion hydraulique de différentes formes de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossé, jardins de pluies, ...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.</p>	
Orientations paysagères	<p>Le cèdre identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme au centre de l'îlot doit être préservé.</p> <p>Les arbres à hautes tiges existants le long de la rue</p>	<p>Un espace vert sera préservé au centre de l'opération. Un soin particulier devra être porté au paysagement du site afin mettre en valeur l'ancien bâti militaire.</p>	<p>En cas de plantation, une attention particulière est requise quant au choix de la flore retenue, afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Grelot, accompagnant le mur de clôture, sont à conserver.</p> <p>La perspective sur la façade Est du bâti ancien, perceptible depuis l'accès existant au niveau de la place de l'Armistice, sera préservée. En effet, la perspective depuis la rue du 1er régiment artillerie Colon (1er RAC) présente un intérêt particulier.</p>	<p>Le ou les espaces verts seront supports de cheminements piétons entre les bâtiments.</p> <p>Un recul du bâti par rapport à la limite parcellaire sur la place de l'Armistice pour reconstituer le jardin d'origine pourrait également être étudié.</p>	<p>allergisant et éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Le projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité).</p> <p>Les voies seront des supports de circulation à sens unique.</p> <p>L'accès à la parcelle depuis la place de l'Armistice avec sa perspective sur la façade Est du bâti existant doit être conservé.</p>	<p>Une connexion dédiée aux piétons doit être créée entre la rue Grelot et la rue Hoche.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 3996 m² pour la réalisation minimale de 39 logements.</p>	<p>Isolation acoustique renforcée pour les nouveaux bâtiments d'habitation (voie ferrée en catégorie 1 selon l'AP du 2 juin 2016)</p> <p>Mesures constructives adaptées pour les nouvelles constructions (zone d'aléa « moyen » par rapport à la problématique de retrait-gonflement des argiles,</p>	<p>Aléa « remontée de nappes » :</p> <p>Le site est en zone potentiellement sujette aux inondations de cave : une étude visant à déterminer le niveau de la nappe est préconisée afin de disposer, le cas échéant, de mesures constructives adaptées.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>selon la nouvelle cartographie du BRGM)</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées</p>	<p>Mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture afin de permettre notamment l'arrosage des espaces verts ou des usages ne nécessitant pas la mobilisation d'eau potable</p>
Orientations environnementales	<p>Préservation impérative des arbres mûres identifiés sur le site, en faveur des passereaux granivores (Serin cini, Chardonneret élégant, Verdier) et les espèces recherchant les cavités naturelles (Mésanges, Pipistrelles). Ces éléments sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ le Cèdre du Liban (L.151-23 CU), ✓ le Tilleul situé au centre du parc à préserver au titre de l'article L.151-23 par cette révision à objet unique, ✓ l'ensemble du linéaire arboré à l'entrée du site, le long de la rue Grelot. Si les arbres de cet alignement ne peuvent être préservés, ils devront être remplacés et compensés par des plantations équivalentes (1 pour 1) et de même force, sur le site. 	<p>Préserver les autres éléments arborés identifiés dans le schéma d'aménagement. Si certains ne peuvent être conservés, les nouveaux sujets plantés doivent être équivalents en nombre et en termes de développement. Une attention particulière devra être portée sur le choix des espèces (éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant).</p> <p>Préservation des vieux murs entourant le site en faveur du Lézard des murailles.</p>	<p>Mise en place de gîtes artificiels sur le (s) bâtiment(s) en faveur des oiseaux cavicoles (Moineau domestique, Rougequeue noir, Rougequeue à front blanc, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet) et des Chauves-souris (Pipistrelles notamment).</p> <p>Des gîtes favorables au Martinet noir (Apus apus), qui chassent autour du bâtiment actuel, sont également encouragés.</p>

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'ACTIVITES

2.1. L'Hôpital

SITUATION

Surface : 169 807 m²

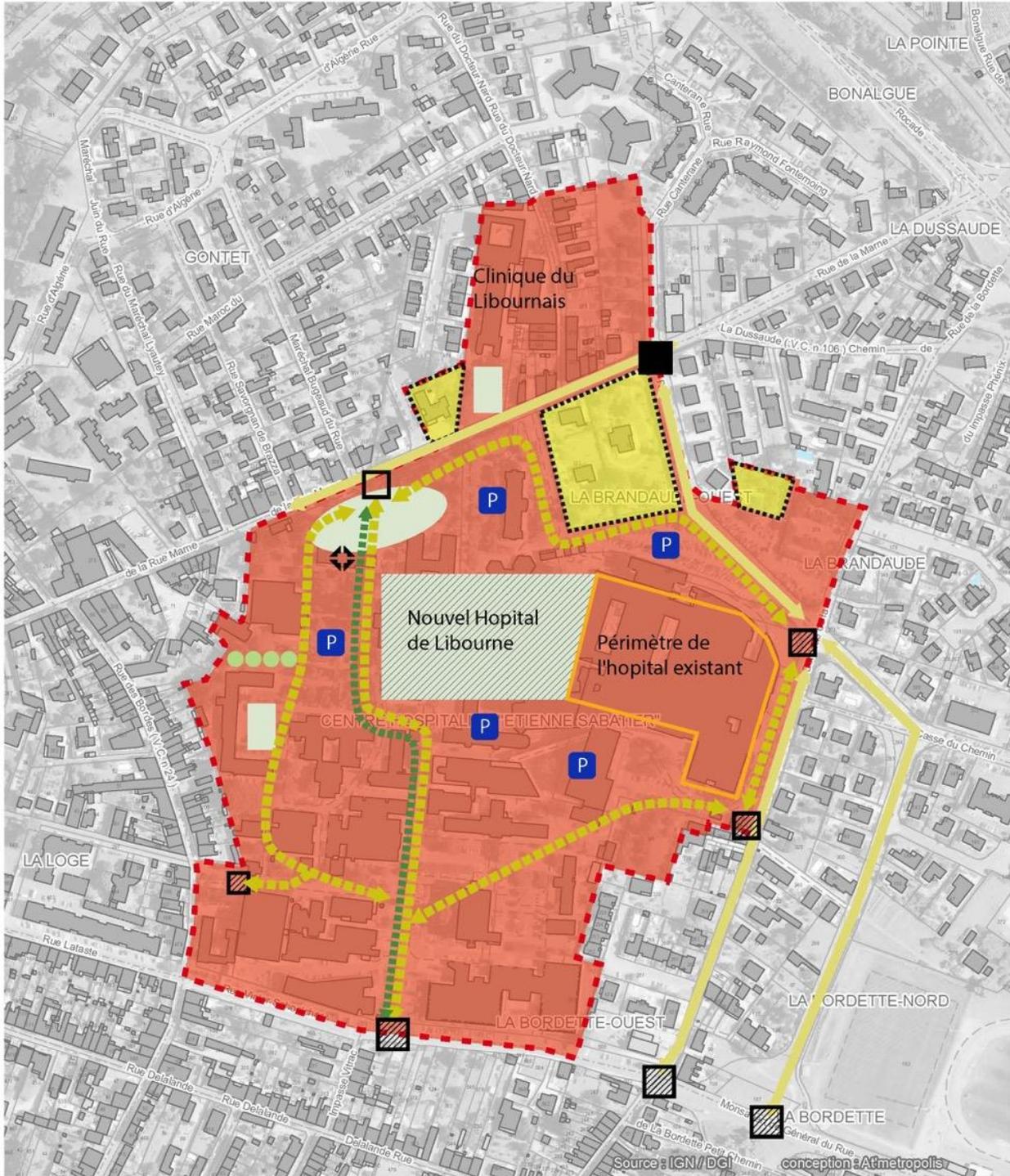


OBJECTIFS GÉNÉRAUX (en complément du rapport de présentation)

L'objectif sur ce site est d'accompagner la dynamique actuelle de développement de l'hôpital, qui constitue un équipement majeur pour la ville, en actant les changements propres à cette structure tout en intervenant sur les espaces environnants et les franges pour créer une véritable liaison avec le tissu urbain. Il s'agit de travailler à la fois son accessibilité et son fonctionnement de pôle. L'enjeu de l'insertion de l'hôpital dans le tissu urbain, déjà constitué, de la Brandaude et la Bordette est de permettre un maillage inter-quartiers et un embellissement de celui-ci.

Par ailleurs, pour donner plus de latitude à la reconfiguration sur site et ses évolutions futures, une veille foncière est d'ores et déjà opérée sur certains terrains contigus ou à proximité du site qui ont vocation à soutenir le développement de l'équipement à long terme.

SCHEMA DE L'OAP



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Bâti neuf ■ Bâti lourd ■ Bâti léger □ Parcellaire ■ Eau — Axe de voirie --- Périètre de l'OAP <p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Equipement ■ Vigilance foncière 	<p>PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR</p> <p>Voie interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ existant à maintenir ↔ à créer ↔ cheminement doux à créer <p>Sécurité routière : accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à maintenir** ■ à améliorer ■ à créer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ Patrimoine à préserver P Stationnement à prévoir <p>PRINCIPE DE PLANTATION Arbres</p> <ul style="list-style-type: none"> ● à maintenir** <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <p>Espace vert *</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à maintenir** <p>*public ou privé ouvert ** existant</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le site de l'hôpital et de la clinique du libournais, dans sa totalité, doit permettre d'accompagner la dynamique de développement des structures de santé tout en participant à l'insertion dans le tissu urbain déjà constitué.

Ainsi, l'hôpital de Libourne est restructuré sur site pour accompagner sa dynamique de développement et la prise en charge croissante de nouveaux patients. Cette restructuration suppose la démolition et la construction de bâtiments dessinant un nouveau quartier dans son emprise foncière de plus de 12 hectares.

Les accès véhicules sont un point essentiel en raison de l'attractivité générée et du fonctionnement propre de l'hôpital. L'entrée principale est actuellement aménagée rue de la Marne face à la rue du maréchal Bugeaud. Elle fonctionne bien, mais doit être complétée en vue d'un meilleur accès à la rocade.

L'accès piéton est à renforcer : un axe principal de traversée nord/sud du site se dégage dans la continuité des entrées rue de la Marne et rue Victor Schœlcher. L'accès piéton et cycliste à cette desserte est à confirmer de telle sorte que cette rue interne participe au maillage en mode doux du quartier. Elle doit donc être ouverte à cette circulation.

Les voies de desserte interne s'avèrent alors être un complément pour faciliter l'accès mais aussi garantir la perméabilité du site. Ainsi, un maillage d'accès aux véhicules s'organise à l'intérieur du site et s'y appuie, il devra faire l'objet d'aménagements spécifiques dès lors qu'il se connectera aux voiries de quartier.

Le maillage viaire inter quartier permet des continuités par l'amélioration des accès existants :

- desserte à améliorer vers la rue du général de Monsabert doit pouvoir permettre à terme un accès facilité à la rocade (RD 1089),
- création d'un axe principal de traversée nord/sud du site dans la continuité des entrées depuis l'avenue de la Marne et la rue Victor Schœlcher avec l'ouverture de cet axe à la circulation.

Bien qu'un quartier « équipements de santé » se soit développé de part et d'autre de l'avenue de la Marne, cet axe principal et entrée de ville, doit être préservé dans sa configuration.

Le carrefour existant entre la rue Canteranne, la rue Ambroise et l'avenue de la Marne devra faire l'objet d'un aménagement viaire ayant pour objet l'amélioration de la fluidité et de la sécurité de la circulation. En effet, ce carrefour est situé à quelques mètres de l'entrée principale de la Clinique, de la nouvelle crèche de l'hôpital et de la voie d'accès aux urgences de l'hôpital.

L'ouverture d'une voie nouvelle depuis le chemin du Casse vers la rue du Général Monsabert permettrait de doubler la voie de la Bordette, aujourd'hui étroite et d'améliorer les accès à cet équipement structurant. Des carrefours seraient alors à améliorer.

Une trame de continuité piétonne doit être réalisée, en complément de ce maillage viaire, par :

- la création d'un cheminement doux en parallèle de l'axe principal de traversée nord/sud du site dans la continuité des entrées depuis l'avenue de la Marne et rue Victor Schœlcher.
- l'ouverture de cet axe piéton cycliste à la circulation.
- un maillage d'accès aux véhicules interne au site qui devra faire l'objet d'aménagements spécifiques dès lors qu'il se connectera aux voiries de quartier.

Le stationnement est un autre besoin lié au fonctionnement même de l'équipement. La restructuration du site étant liée à son développement et à sa forte attractivité, une capacité minimum sera à préserver à l'intérieur des emprises hospitalières, à savoir la création de poches de stationnement permettant d'accueillir à la fois

le stationnement des soignants et le stationnement en quantité suffisante des visiteurs. De plus, ils sont complétés par un parking en sous-sol sous le NHL.

Il est à noter que le projet en cours prévoit la création de 800 places de stationnement (400 initialement) dont 200 enterrées.

Prescriptions paysagères et architecturales :

Une mise en valeur de l'entrée de la Marne est gardée via la présence de cèdres remarquables par leur âge et l'architecture emblématique du XIX^e siècle du bâtiment de la Fondation Sabatié (au nord du site). Un alignement à l'ouest de 5 micocouliers et un cèdre, est à maintenir.

L'esplanade arborée qui a été déclassée lors de la déclaration de projet pour les besoins du NHL sera aménagée en stationnement paysager avec conservation des sujets remarquables. Les arbres conservés devront être protégés au mieux pour éviter les impacts avec les voitures.

Le parc de cèdres au nord du site et l'esplanade arborée sont deux espaces majeurs du site.

En règle générale, les nouveaux aménagements définitifs à l'intérieur du site devront être paysagés pour constituer un verdissement contemporain du site et adapté à sa nouvelle configuration.

Prescription urbaine :

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

- Règlement UE - complété des prescriptions décrites ci-dessus.

Par ailleurs, une veille foncière est actée sur certains terrains situés dans le périmètre rapproché de l'hôpital, dans un objectif de développement de l'équipement à long terme.

- Protection L151-23 du code de l'Urbanisme.
- Servitude EBC.

PROGRAMMATION

La majeure partie du site relèvera de la zone UE pour favoriser le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

CONDITIONS D'EQUIPEMENT

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif.

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

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

2.2. La Lamberte

SITUATION

Surface : 5 7400 m²

Capacité : 5 7400 m² de terrain en réserve foncière à vocation d'activités



OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)

L'objectif est d'afficher la vocation artisanale du site et les préalables nécessaires à son urbanisation à savoir : connexion à la rocade, desserte interne, précaution environnementale et accompagnement paysager.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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 la rocade ;
- la compensation de la zone humide.

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.

PROGRAMMATION

La Lamberte est placée en zone 2AUy et 2AU, elle contribue à la planification d'infrastructures d'intérêts communaux et intercommunaux et permettra, à terme, la création d'une nouvelle zone d'activités.

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.

CONDITIONS D'EQUIPEMENT

La création d'une connexion rocade.

La compensation de la 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.

SCHEMA DE L'OAP



- la maîtrise foncière publique de la totalité du site
- la rareté des autres possibilités d'urbanisation à Libourne

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

SCHEMA DE L'OAP



Source : IGN/DGI conception : Metropolis

<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> OAP Bâti neuf Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Eau Axe de voirie Périmètre d'aménagement Périmètre d'OAP 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipement Activités économiques tertiaires, Industrie et entrepôts Bât. public 	<p>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Voirie à créer Chemin doux à créer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> Recul végétalisé <p>PRINCIPE DE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> Boisements et arbres à hautes tiges existants à préserver Espace naturel à préserver (zone humide et habitat naturel) comme espace de compensation (préservation au titre de l'article L.151-23)
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

Orientations / prescriptions	Explications
<p>Les terrassements par remblaiement à une cote supérieure à 6,00 m NGF</p>	<p>Les terrains se situent dans une zone Hachurée rouge dans le PPRI.</p> <p>Le terrain d'assise du projet a connu des évolutions importantes : d'une part sur une grande partie, des terrassements par remblaiement à une cote supérieure à 6,00 m NGF ont été réalisés, puis sur cette plateforme, d'autres apports de terres et de gravats, formant par apports successifs des reliefs montant pour certains jusqu'à 10 mètres de hauteur au-dessus de la plateforme.</p> <p>L'aménageur devra respecter le nivelé à la cote hors d'eau supérieure à 6,00 m NGF.</p>
<p>Les programmes bâtis seront de deux ordres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un bâtiment à usage récréatif et sportif, le centre aquatique, qui fera face au lac sur un terrain de 3 hectares et, - des bâtiments d'activité, sur une surface de 5,9 ha. <p>La composition de l'opération doit faire en sorte que ces deux programmes cohabitent harmonieusement et en sécurité.</p>	<p>Pour cette opération, il est nécessaire de maîtriser la cohérence des constructions et du traitement de leurs abords. Les préconisations architecturales concerneront l'implantation des bâtiments, leur volumétrie, les matériaux de façade et de toiture.</p> <p>Le souhait est de marquer un alignement des façades en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement sur rue et 5m minimum pour les équipements.</p> <p>La proportion des emprises au sol construites ne doit pas dépasser 60% des surfaces totales de parcelles, ce qui permettra, de consacrer au moins 20% de la surface des parcelles à des plantations et des solutions compensatoires individuelles. Celles-ci auront la forme de noues légères, qui trouveront leur place en partie dans la bande végétalisée de façade des lots.</p>
<p>Le programme des espaces publics consiste à desservir les futures constructions : les voies seront adaptées aux trafics reçus et aux différents modes de déplacements (automobiles, cyclistes et piétons).</p>	<p>Les usagers du pôle aquatique et de la zone d'activités ont la possibilité de s'y rendre à pied, en deux roues, en voiture, en bus et en transports en commun. La fréquentation importante nécessite la prise en compte de tous les modes de déplacements,</p>

	<p>en privilégiant les déplacements piétons, vélos et en transport en commun.</p>
<p>Cette voie de desserte du site est inscrite dans un cadre paysagé, encadré de noues plantées et de cheminements piétons.</p> <p>Les trottoirs et la piste cyclable sont intégrés à l'emprise publique pour desservir toute la zone des Dagueys.</p> <p>Un arrêt de bus sera créé sur le linéaire de la voie nouvelle et sera conforme aux exigences de CALIBUS.</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile présenteront une emprise minimale de 11m de large.</p> <p>Les emprises publiques seront paysagées, plantées et accompagnées de système de gestion des eaux pluviales (noues) paysagés.</p>	<p>Sur un site de taille modeste, situé au bout de la rue de Logrono en zone d'activités, il est nécessaire de proposer un mode de desserte qui évite le sentiment d'impasse. Il offre ainsi des possibilités de découverte et d'échappées par des cheminements piétons vers le lac, à l'Ouest, vers les espaces naturels au Sud.</p> <p>La partie terminale de l'impasse est traitée sous forme circulaire. Le centre de ce rond-point est traité comme un bassin planté dont la fonction est de recueillir et de retenir les eaux pluviales de voirie.</p> <p>Pour élargir la perception paysagère du site à partir de la voie de desserte est établi une obligation de végétaliser les 4 premiers mètres en façade des lots.</p> <p>Ainsi, l'aménagement global des espaces publics et des espaces privés participe à l'image végétale du centre du quartier.</p> <p>Les dimensions et formes des voies publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.</p> <p>Les formes de pentes des voiries créées respecteront les normes d'accessibilité PMR et les exigences afférentes aux écoulements des eaux de ruissellement.</p> <p>Les cheminements PMR sont identifiés sur le plan masse architecte. La réglementation en vigueur sera respectée.</p>
<p>Le projet développe à la fois des aires de stationnement pour les véhicules légers mais aussi pour les cyclistes.</p>	<p>Pour les bâtiments d'activités, les personnes travaillant sur site se déplaceront majoritairement en voiture, toutefois, le projet permet les dessertes de livraisons en camions et poids lourds. Mais les opportunités de déplacements en transports en</p>

	<p>commun sont favorisées, la commune d'agglomération ayant prévu de desservir le site en bus de ville depuis le centre de Libourne.</p> <p>La zone des Dagueys se situe sur le parcours de piste cyclable que la ville de Libourne a développé au travers de sa politique de développement des déplacements doux.</p>
<p>Le projet développe un parc d'activités paysagé, où les constructions sont intégrées au paysage et à l'environnement afin de développer une l'image qualitative d'entrée de ville.</p>	<p>La réflexion urbaine sur la composition paysagère et l'aménagement s'est nourrie du contexte urbain. Elle s'est construite par étapes, pour tenir compte des enjeux environnementaux, qui se sont précisés avec les résultats des enquêtes et inventaires de la faune et la flore sur un cycle naturel.</p>
<p>Le projet développe un parc d'activités paysagé, où les constructions sont intégrées au paysage et à l'environnement.</p> <p>Les trames arborées préexistantes à l'aménagement seront protégées.</p>	<p>Situées en contrebas des lots, la ripisylve de la Barbanne forme la limite Est des lots et les isole des quartiers d'habitation situés de l'autre côté du ruisseau.</p> <p>Les talus raccordent le niveau de la plateforme (+6,00m) au sol des zones naturelles préservées à l'altimétrie variable. De pente douce, ils doivent être plantés par le ou les propriétaires.</p>

Prescription urbaine :

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

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

PROGRAMMATION

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

Le schéma de l'OAP des Dagueys reprend les principes validés dans le cadre d'une étude préalable et de l'étude d'impact.

Les programmes bâtis seront de deux ordres : un bâtiment à usage récréatif et sportif, le centre aquatique, qui fera face au lac sur un terrain de 3 hectares et des bâtiments d'activité sur une surface de 5,9 ha. La composition de l'opération doit faire en sorte que ces deux programmes cohabitent harmonieusement et en sécurité.

Terrassements et mouvements de terrains :

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

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

Des travaux de terrassement doivent donc être envisagés :

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

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

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

CONDITIONS D'EQUIPEMENT

La compensation de la zone humide.

La compensation des destructions de d'habitat.

Mise en œuvre de la protection incendie du site : L'hydrant le plus proche est le poteau incendie n°171, situé rue François Vidal, dont le débit a été mesuré > à 120 m³/h à 1 bar.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif.

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

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

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

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

Les hypothèses de dimensionnements sont les suivantes :

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

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

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

Raccordement au réseau de télécommunication et au réseau numérique.

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

- Le réseau primaire sera créé sous trottoir par la mise en œuvre de 5 fourreaux PVC 42/45 + 2 Ø 60 et de chambres de tirage type L1T et L2T implantées tous les 70m.

Raccordement au réseau électrique :

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

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

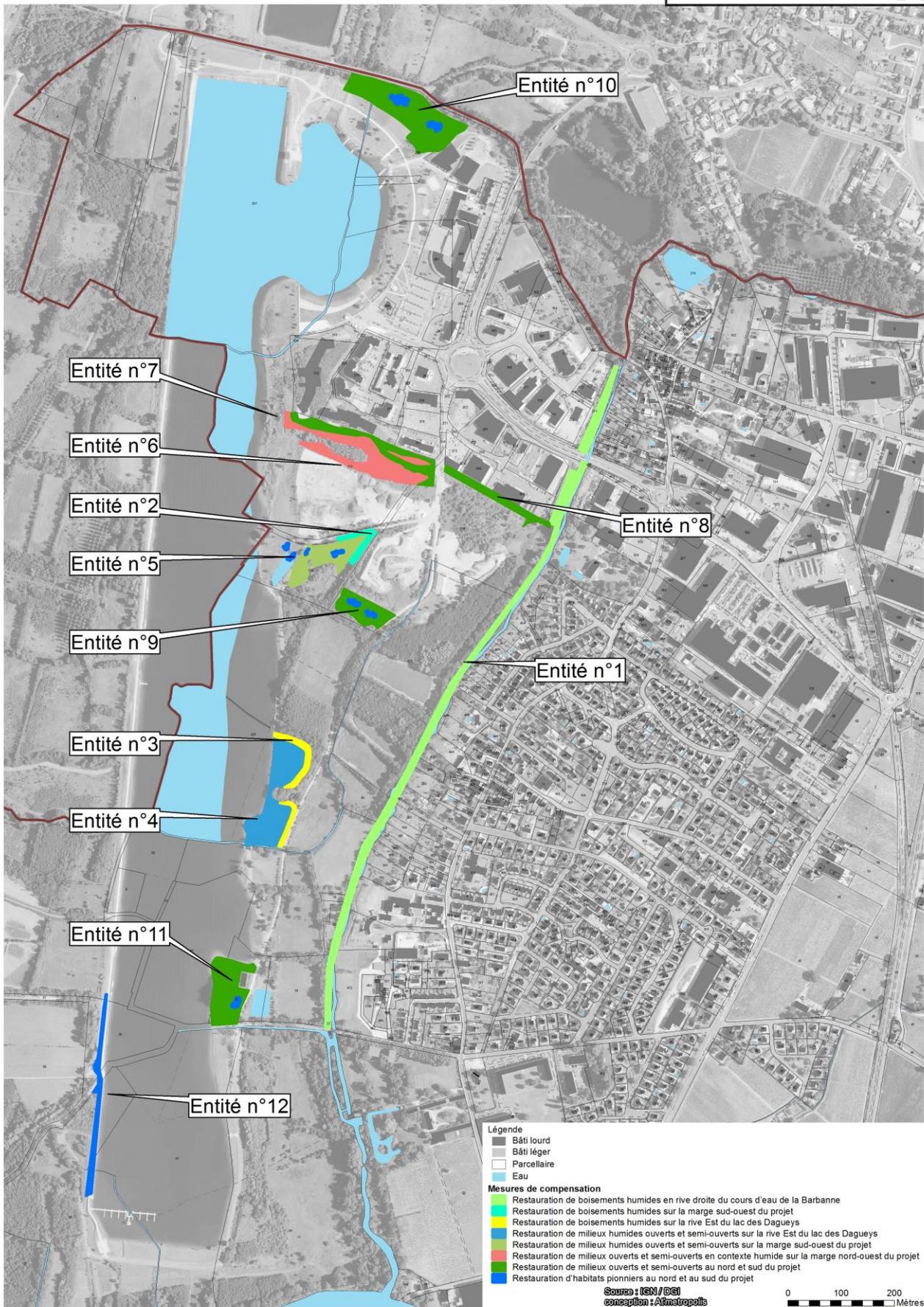
Dans le cadre de l'opération d'aménagement, des mesures visant le moindre impact environnemental sont définies et ont pour corollaire des mesures de réduction et de compensation établies lors de l'étude d'impact. Celles-ci devront être appliquées en phase de travaux et/ou en phase d'exploitation du site.

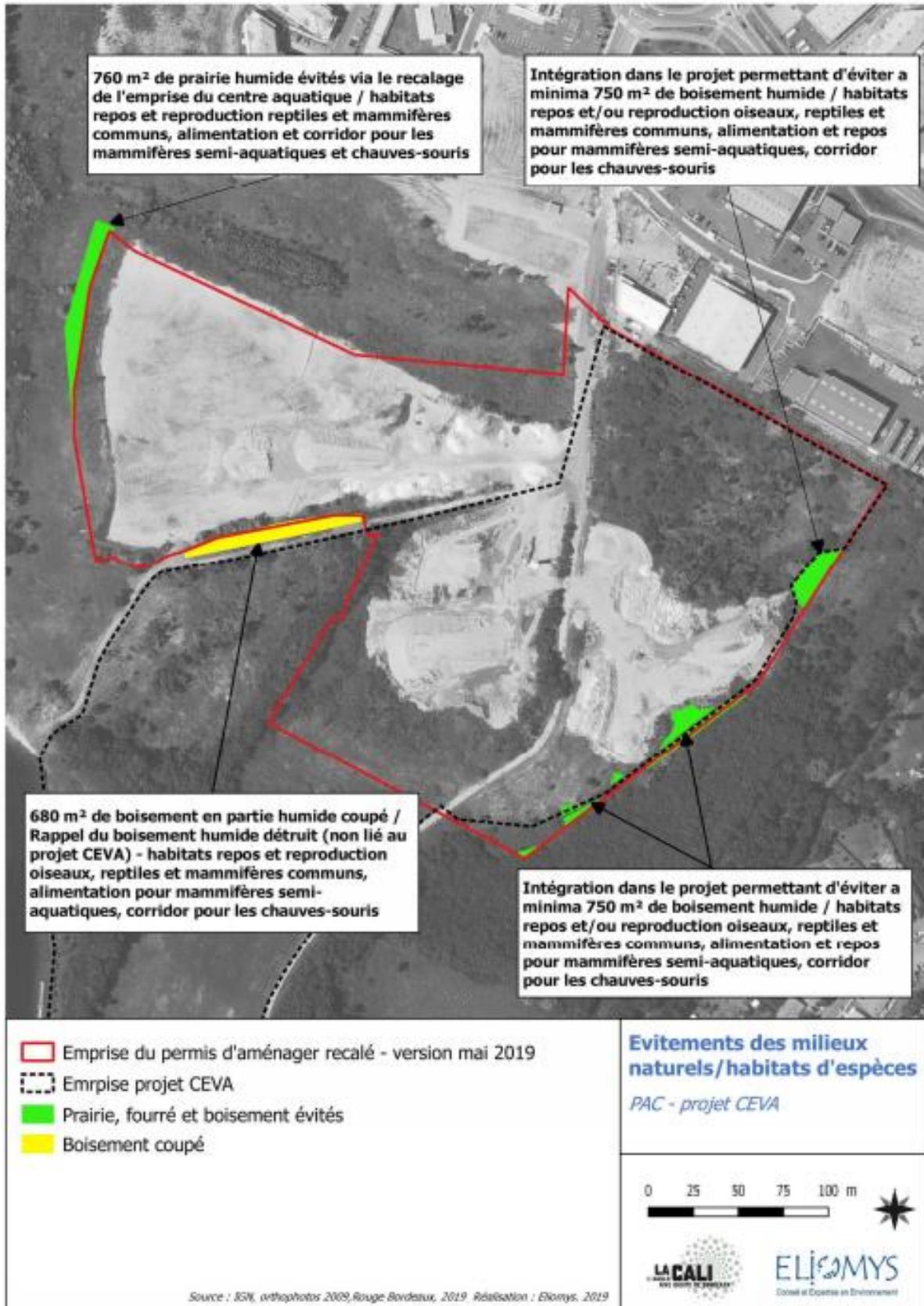
Le tableau ci-dessous indique les mesures de réduction qui doivent être mises en œuvre.

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

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

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







- Emprise bénéficiant de l'arrêté
- Emprise du projet CEVA
- Percée Ouest
- Percée Sud-Ouest

- Actions pour la compensation de boisements : GR 01 / MC 01
- Actions pour la compensation de boisements : GR 02 / MC 02
- Actions pour la compensation milieux ouverts et semi-ouverts en zone humide : GR 05 / MC 05
- Actions pour la compensation milieux ouverts et semi-ouverts en contexte humide et non humide : GR 06 / MC 06 et 07

Sites de compensation concernés par le projet CEVA

0 50 100 m



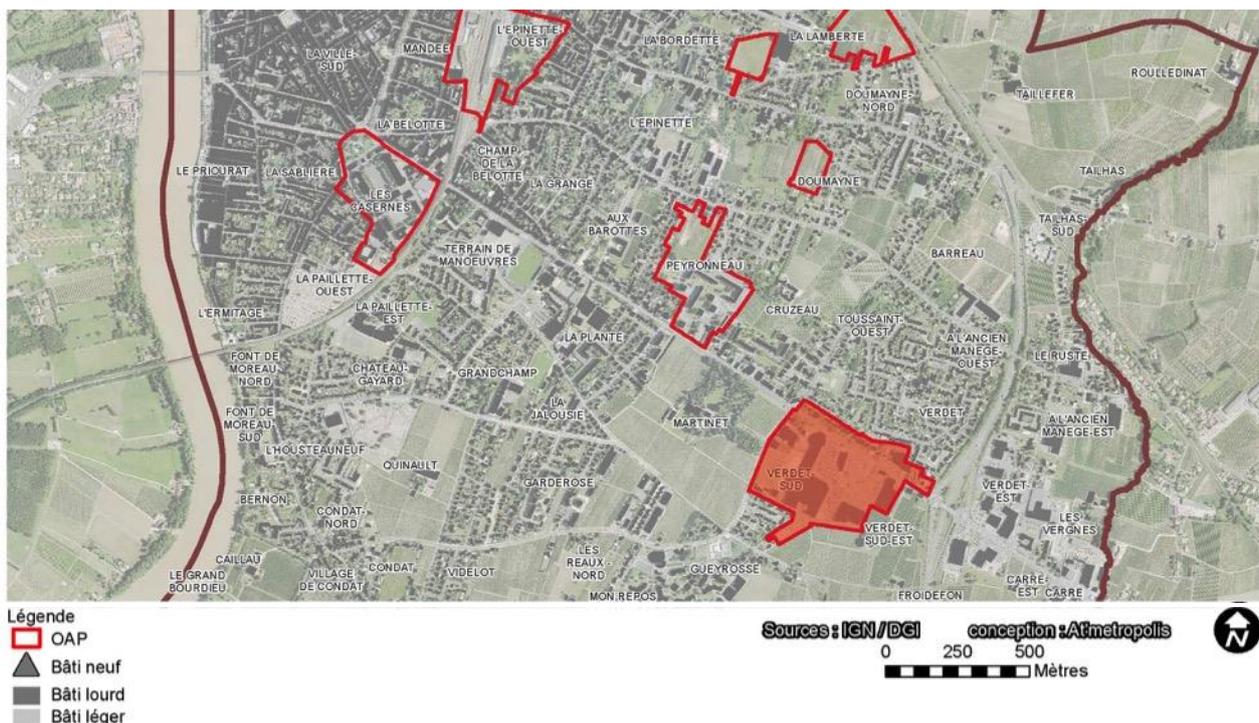
ELIAMYS
Conseil et Diagnostic en Environnement

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMERCIAL

3.1. Le Verdet

SITUATION

Surface : 176 034 m²



OBJECTIFS GENERAUX (en complément du rapport de présentation)

L'objectif est de faire du Verdet, actuellement une zone commerciale ancienne et monofonctionnelle, un nouveau quartier d'entrée de ville mixte. Le parti pris est de maintenir une activité commerciale tout en rendant possible de nouveaux usages et de nouvelles formes, dans un cadre végétalisé où la place du stationnement est revue.

Cela se traduit par des objectifs thématiques :

Déplacements-Stationnement :

- redéfinir les conditions de stationnement et de déplacements « multimodaux » à l'échelle du secteur ;
- rechercher les solutions pour mutualiser le stationnement relais et celui lié aux activités.

Paysage-Nature :

- développer les trames vertes arborées pour co-construire le futur paysage urbain par la nature ;

OAP Le Verdet

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20/02/2020
Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1^{er}/06/2021
Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

- marquer les lisières de la zone au contact de la zone agricole.

Economie-Emploi :

- maintenir et renforcer l'activité commerciale, diversifier l'emploi sur le secteur (services ...).

Formes urbaines :

- valoriser les ressources foncières par la densification des formes urbaines ;
- construire le futur paysage urbain entre architecture et nature ;
- rechercher une cohérence d'ensemble aux futures constructions pour faire le quartier ;
- veiller à une transition respectueuse avec les tissus périphériques pavillonnaires ;
- veiller à une transition respectueuse avec les espaces agricoles périphériques.

Pour le secteur Avenue de Gaulle :

L'objectif se divise en trois points qui concourent à modifier le fonctionnement urbain du secteur pour en valoriser l'identité :

- structurer l'avenue par un front bâti haut et continu, permettant d'atténuer les nuisances notamment sonores pour les quartiers en second rideau ;
- optimiser le stationnement qui peut fonctionner comme un parc de rabattement ;
- créer des continuités douces relayées par une végétalisation des espaces publics.

SCHEMA DE L'OAP



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Bâti neuf ■ Bâti lourd ■ Bâti léger □ Parcellaire ■ Eau --- Axe de voirie --- Périmètre de l'OAP ⊗ Emplacement réservé 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerce 	<p>PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> → Voirie interne privée à améliorer → Chemin doux à créer → Voirie externe publique existant à améliorer → Voirie externe publique existant à améliorer ■ Sécurité routière à améliorer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬ Alignement P Zone de stationnement à optimiser et restructurer 	<p>PRINCIPE DE PLANTATION</p> <p>Espaces tampon sous forme de bande végétalisée à créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Paysagement, arbres de grand et de moyen développement, haies ● Paysagement, arbres de moyen développement et haies <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <p>Espace public*</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à améliorer <p>*public ou privé ouvert</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le site du Verdet, dans son ensemble, doit permettre le développement du pôle commercial organisé. Il trace de grands principes d'aménagement permettant l'adaptation de cette fonction spécifique, tout en garantissant sa bonne intégration aux tissus environnants, la création de cheminements piétons et l'adaptation des infrastructures.

Les voies de desserte interne doivent faire l'objet d'une programmation, d'une mise aux normes, qui accompagnera la densification du secteur à l'occasion de nouvelles constructions, de réhabilitation ou de restructuration sur le site.

La constructibilité de la zone commerciale et des abords de l'avenue de Gaulle est renouvelée.

L'objet de cette constructibilité est de permettre :

- la rénovation, la réhabilitation-construction des constructions existantes liées à l'activité commerciale en intégrant l'ensemble des besoins de stationnement du pôle,
- la réhabilitation-construction des constructions existantes sur la rive nord de l'avenue du Général de Gaulle, en complément de l'activité commerciale en intégrant l'ensemble des besoins notamment de stationnement propre.

Avec des prescriptions paysagères architecturales et urbaines.

- L'implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques, comme aux limites séparatives sera modulée dans le périmètre de projet : des alignements particuliers cohérents avec le plan d'ensemble pourront être envisagés.
- Deux alignements sont rendus obligatoires par le schéma :
 - L'un le long de l'avenue du Général de Gaulle,
 - L'autre le long des axes de circulation interne, afin d'exprimer un projet bâti assumé.
- Le stationnement aérien devra être majoritairement ombragé.
- Les façades latérales et postérieures seront traitées avec la même qualité que la façade principale.
- L'emploi d'énergie renouvelable est attendu.
- La création d'un shunt au niveau du rond-point entre la rocade et l'avenue Ch. De Gaulle permettra de faciliter l'accès donnant à la rocade.

Les franges de la zone commerciale se voient confortées par :

- La matérialisation des espaces tampons en périphérie de la zone UX, afin de masquer autant que possible les parties « arrière » des futurs bâtiments.
- La limitation de l'impact visuel de ces constructions depuis le pont sur la Dordogne et la Rocade.
- La réalisation de plantations des espaces tampons sous forme de bandes végétalisées, paysagées, composées d'arbres de grand et de moyen développement et de haies (cf. liste des plantes recommandées en annexe du règlement) permettant également de faire écran aux nuisances.
- Des connexions piétonnes créées qui amélioreront son insertion dans le cadre de vie du quartier.

Les continuités de voirie :

Les voies de desserte interne doivent être traitées pour l'optimisation d'un projet d'ensemble.

Les continuités piétonnes :

Celles existantes devront être préservées et améliorées.

Plusieurs cheminements nord-sud permettent de relier le nord de l'avenue du Général de Gaulle au Boulevard de Garderose.

L'espace ouvert au public accompagnant les voies de desserte interne ainsi que l'avenue de Gaulle, est un véritable espace public à créer.

Le ruisseau du Verdet, actuellement canalisé, devra recouvrer son état naturel, en l'occurrence « à ciel ouvert ». Cette disposition s'intègre dans la droite ligne des préconisations du SAGE et du SDAGE.

PROGRAMMATION

La majeure partie du site sera placée en zone UYc confortant la vocation commerciale initiale.

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.

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

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

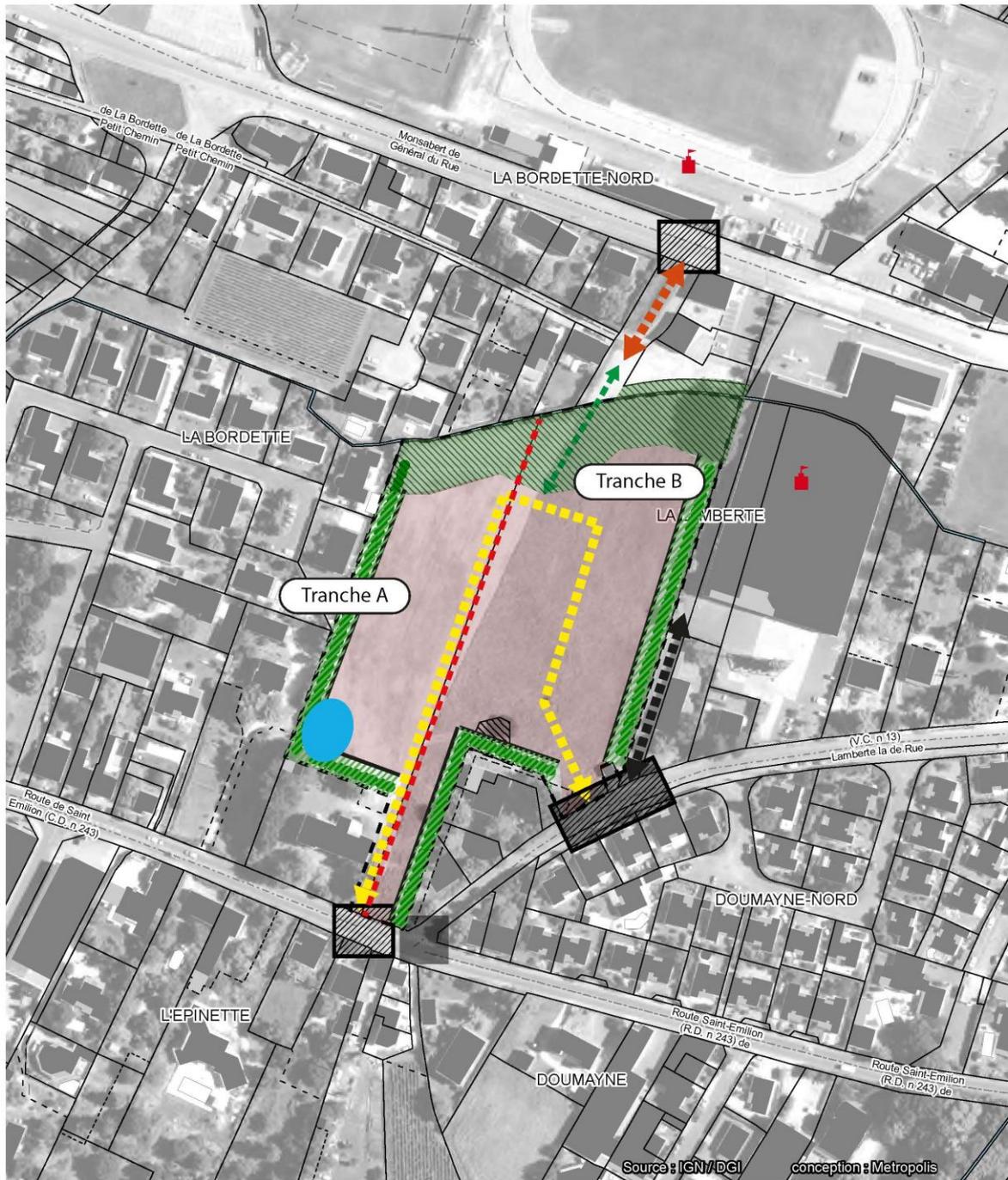


OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)

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.

SCHEMA DE L'OAP



Légende

<ul style="list-style-type: none"> OAP Bâti neuf Bâti lourd Bâti léger Parcelaire Subdivision fiscale Eau Axe de voirie Limite de tranche 	<p>VOIRIES ET ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement Bât. public Bassin des gestion des eaux pluviales à créer 	<p>PRINCIPES DE SECURITE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie à créer sortie existante du SDIS Cheminement doux à créer Sécurité routière à créer à améliorer 	<p>PRINCIPE DE PLANTATION</p> <p>Espaces tampon sous forme de bande végétalisée à créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> Paysagement, arbres de moyen développement et haies <p>ESPACE NATUREL</p> <ul style="list-style-type: none"> à préserver ouvert au public à préserver au titre de l'article L.151-23 Recul végétalisé de 4m de largeur
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Source : IGN/DCI conception : Metropolis

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Création d'une voie nouvelle 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, 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 intègrera 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.

Le débouché sur la rue de la Lamberte devra être réfléchi et aménagé en concomitance avec la sortie du SDIS en limite d'OAP. De plus, ultérieurement, une étude sur un plan de circulation sera lancée sur ce secteur Lambret-Monsabert.

Principe paysager :

- Création d'une lisière périmétrale plantée le long des limites à l'est et à l'ouest 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 »).
- 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.
- 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 :

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 tranche de l'opération.

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.

PRECONISATIONS OPERATIONNELLES

Ces préconisations ont été définies suite à l'enquête publique

Zones humides

La préservation stricte de la zone humide identifiée sur le site (en application de la définition de l'article L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement), et comprise dans « l'espace naturel à préserver » sur le schéma d'aménagement doit être assurée. Cet espace à préserver fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les opérateurs seront les garants des objectifs de préservation des zones humides et pour cela, devront mettre en œuvre les moyens utiles pour les atteindre, par exemple les compétences nécessaires telles que des écologues, ... pour réaliser des études complémentaires.

Gestion hydraulique

Le rejet des ouvrages de régulation des eaux pluviales se faisant le plus souvent dans le réseau communal et les incidences pouvant concerner des parcelles constructibles, il est demandé, pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare ou avec rejet dans le réseau public d'eau public, que l'aménageur produise un « porté à connaissance » dont le contenu sera proche de celui d'une notice d'incidence sur les milieux aquatiques de type « loi sur l'eau ».

A minima, il est donc demandé pour chaque opération (PA) une étude technique sur les écoulements d'eau permettant d'expliquer :

- La topographie du secteur,
- La circulation des eaux sur le secteur d'opération avant aménagement,
- La circulation des eaux sur le secteur d'opération après aménagement,
- Les zones ciblées où le débit de fuite doit être régulé,
- La localisation des bassins de rétention, noues, aménagements, espaces verts, ... permettant de retenir et gérer les eaux pluviales.

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 contrebas des ruissellements en provenance des zones urbaines ou à urbaniser qui seront aménagées, afin de ne pas augmenter le risque pour les habitations situées sur les fonds inférieurs.

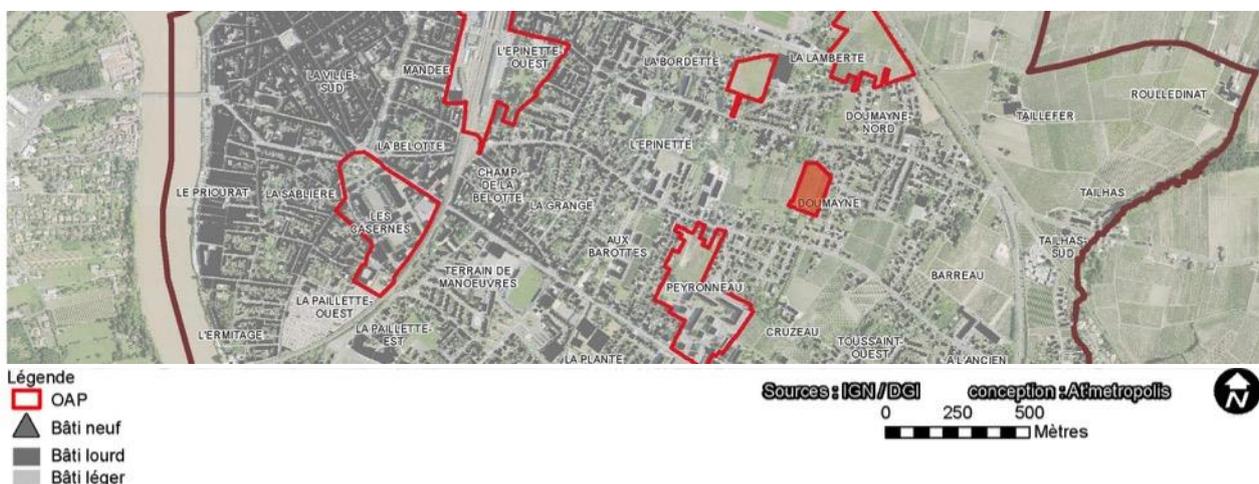
Les opérateurs seront les garants des objectifs de gestion hydraulique et pour cela, ils devront mettre en œuvre les moyens utiles pour les atteindre, par exemple les compétences nécessaires telles que hydrogéologue,....

4.2. Doumayne

SITUATION

Surface : 15 850 m²

Capacité : Environ 8 600 m² de terrain à vocation de logement



OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)

Le site d'ouverture à l'urbanisation de Doumayne doit permettre le raccordement de plusieurs lotissements et l'optimisation de création de voiries publiques. La voie nouvelle devra permettre l'aménagement de terrains de part et d'autre.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Création d'une voie nouvelle dans le cadre de l'opération permettant un bouclage sur les voies du lotissement dit « sovi ». Cette voie nouvelle aura une largeur d'emprise minimum de 6m en sens unique.

Création d'un cheminement doux permettant la connexion du site depuis la voie nouvelle au chemin de Doumayne, pour les piétons et cyclistes.

Principe paysager :

La voie nouvelle sera accompagnée d'un traitement paysager qualitatif.

Prescription urbaine :

La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération d'ensemble est de 8 600 m².

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

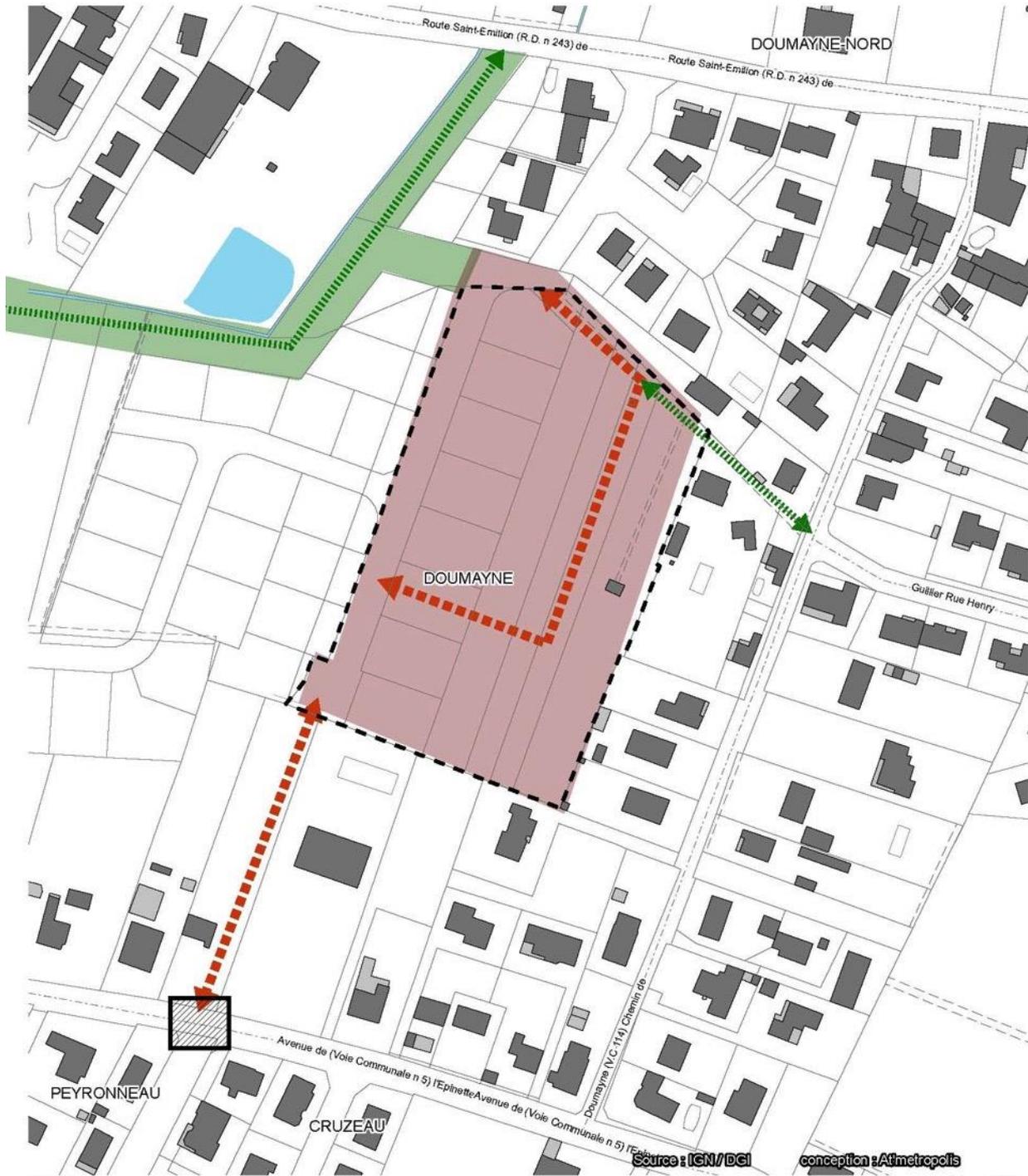
OAP Doumayne

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20/02/2020
Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1^{er}/06/2021
Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

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

- Règlement 1AU – complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Règlement UC – complété des prescriptions décrites ci-dessus.

SCHEMA DE L'OAP



- Légende**
- ▬ OAP
 - ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - ▭ Parcelle
 - Eau
 - Axe de voirie

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Habitat

- PRINCIPES DE DESSETTES DU SECTEUR**
- ↔ Voie à créer
 - ↔ Chemin doux à créer
 - Sécurité routière à créer

Source : IGN / DGI
conception : Atmetropolis
0 25 50 Mètres

PROGRAMMATION

Urbanisation future : la partie « est » du site est un potentiel d'urbanisation future : zone 1AU dans le PLU, qui deviendra une zone UC avec pour vocation l'accueil de logements.

CONDITIONS D'EQUIPEMENT

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectifs.

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

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

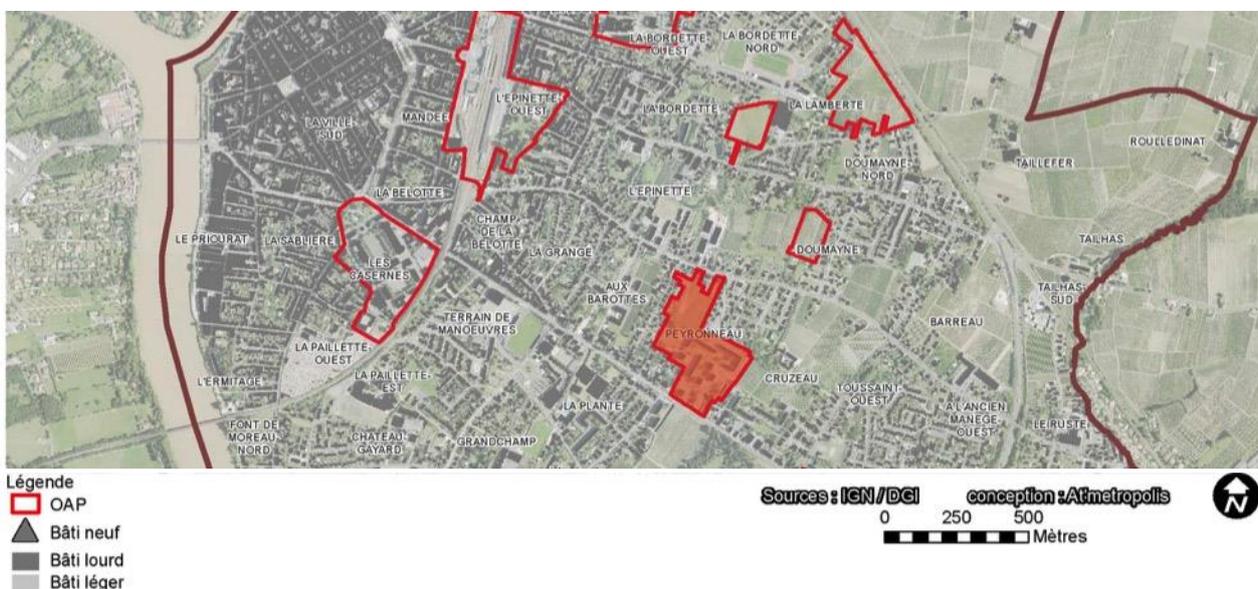
Mise en œuvre de la protection incendie du site : la zone est défendue par un hydrant situé à moins de 200 mètres actuellement indisponible (PI n°227).

4.3. Peyronneau

SITUATION

Surface : 83 850 m²

Capacité : 27 450 m² de terrain à vocation de logement



OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)

Le site d'ouverture à l'urbanisation de Peyronneau 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 supports de pratiques sociales (jeux, pique-niques).

La résidence Peyronneau doit être confortée dans sa diversité fonctionnelle : habitat et commerce. Sa restructuration par l'évolution du traitement des espaces extérieurs doit être coordonnée avec les ouvertures à l'urbanisation.

SCHEMA DE L'OAP



- Légende**
- OAP
 - Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcelle
 - Eau
 - Axe de voirie
- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Logement
 - Mixte

- Voie**
- à améliorer
 - à créer
- Accès**
- à créer
- Chemin doux**
- à créer
- Sécurité routière**
- à créer

- PRINCIPE DE PAYSAGE**
- Aligement d'arbres à hautes tiges à créer
 - Espace vert public ouvert à créer

Source : ICG / DGI conception : Atmetropolis
 0 25 50 

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Création d'un réseau de voies nouvelles reliant l'Epinette et l'avenue du Général de Gaulle via le quartier Peyronneau (l'ensemble de logements sociaux Gironde Habitat).

Ces voies nouvelles ou existantes seront des voies mixtes routières et douces avec un partage de l'espace 60% routier, 40 % doux. Elles ont vocation à rejoindre le domaine public et doivent donc répondre à l'ensemble des règles. Elles auront une largeur d'emprise minimum de 8,5m pour les voies à double sens et 6m pour les sens uniques.

Leur connexion avec les voiries publiques existantes devra faire l'objet d'aménagement viaire sécuritaire.

Leur traitement doit permettre la limitation du transit et garantir la qualité résidentielle.

Elles intégreront du stationnement public.

- Création et amélioration des cheminements doux :
- Permettant de relier l'avenue De Gaulle, ses services de transports collectifs et ses commerces en passant par le quartier de Peyronneau.
- Permettant de relier les différents quartiers d'habitations, via les lotissements résidentiels au nord et à l'est.

Principe paysager :

- Les voies nouvelles seront accompagnées d'un traitement paysager qualitatif.
- Création d'un mail planté est-ouest.
- Création d'un espace vert public, en s'appuyant sur le bosquet existant de feuillus (qui devra être conservé).

Prescription urbaine :

La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération d'ensemble est de 19 000 m² (hors terrain, avec permis de construire déposé et sursis à statuer en cours) ou 4 000 m² par tranche (pour garantir un minimum de cohérence mais permettre des opérations fragmentaires).

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

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

- Règlement 1AU – complété des prescriptions décrites ci-dessus.
- Règlement UC – complété des prescriptions décrites ci-dessus.

PROGRAMMATION

La partie « ouest » du site est un potentiel d'urbanisation future : zone 1AU dans le PLU, qui deviendra une zone UC avec pour vocation l'accueil de logements.

La partie « est » du site est un quartier existant à conforter par un remaniement, en zone UC. Il a vocation à conserver son rôle de diversité fonctionnelle à dominante d'habitat social.

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.

Equipements de sécurité aux connexions « voies nouvelles » rue de l'Épinette et avenue du Général de Gaulle.

Mise en œuvre de la protection incendie du site : la zone est défendue, partiellement, par deux hydrants situés à moins de 200 mètres (PI n°51).

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

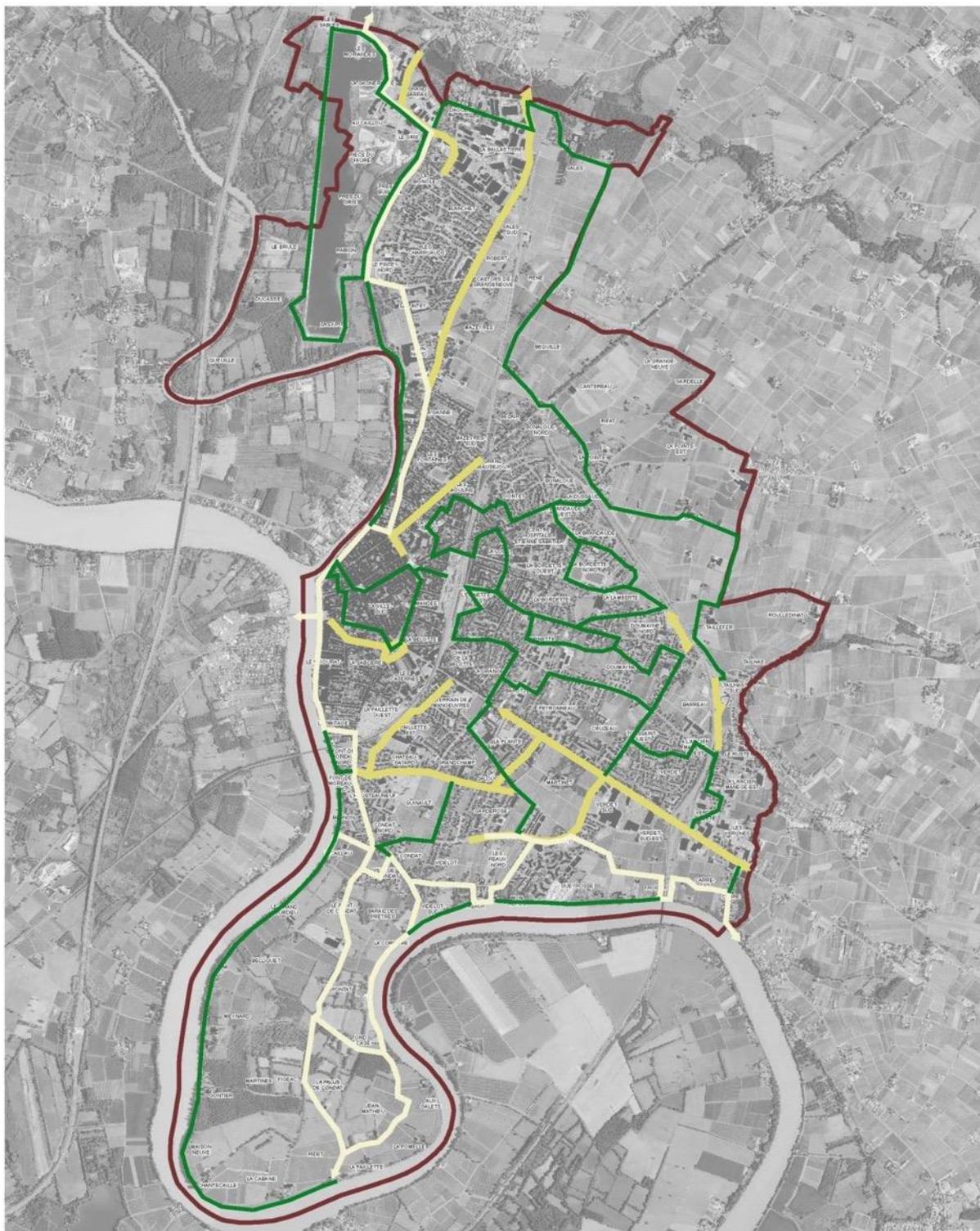
5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEPLACEMENTS DOUX

5.1. Déplacements doux

OBJECTIF GENERAL (en complément du rapport de présentation)

L'objectif est de pouvoir réaliser un véritable réseau à partir de l'existant, du « connu », aussi bien du point de vue piéton que du point de vue cycliste, auquel il conviendra d'adjoindre des connexions et voies à créer pour parvenir à un maillage cohérent du territoire et connecter les quartiers par un autre biais que la trame viaire.

SCHEMA DE L'OAP



- Légende**
- ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Limites communales

- PRINCIPES DE DESSETTES DU SECTEUR**
- Cheminement doux**
- Cheminement piéton existant à maintenir
 - Cheminement cyclable existant à maintenir
 - Cheminement à aménager, baliser ou développer

Sources : IGN / DCI conception : Atmetropolis

0 250 500

■ ■ ■ ■ ■ Mètres

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OAP Déplacements Doux

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20/02/2020
 Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1^{er}/06/2021
 Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

La commune dans son ensemble possède un certain nombre de cheminements piétons et cyclables qui traversent une partie de son territoire. Ces cheminements existants sont à maintenir et à compléter pour :

- Concrétiser un projet commun à l'ensemble du territoire en prenant en compte le paysage urbain ou rural, la valorisation du patrimoine historique, architectural et naturel (AVAP et patrimoine architectural et naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Proposer des parcours de randonnée de proximité pour les libournais : une boucle sur l'ensemble du territoire, accessible en une demi-journée ainsi qu'une boucle pour chaque quartier, réalisable sur une à deux heures de marche tranquille ;
- Favoriser le développement des circulations alternatives à l'automobile pour les déplacements domicile- travail et domicile-équipement sportifs et de loisir, ...
- Insister sur les aspects environnementaux de la pratique de la marche et sur la démarche de la ville en adéquation avec le développement durable (pas d'émission de Gaz à Effet de Serre, pas de coût, un véritable bénéfice pour la santé).
- Valoriser le patrimoine naturel, culturel et historique local au travers de ces parcours. C'est-à-dire qu'au-delà de la matérialisation des parcours, l'objectif est bien de mettre en avant chaque quartier en réalisant un travail d'interprétation des milieux traversés et des éléments notables du patrimoine : curiosité naturelle, bâtiment à valeur historique ou architecturale, histoire insolite, etc. ce travail sera mené avec le service des archives, l'Office de Tourisme et les habitants membres des conseils de quartier.

Dans ce cadre, d'autres éléments sont à intégrer afin de permettre une réalisation d'ensemble :

- informer et valoriser la sécurité des parcours proposés : voies en site propre, aménagements réduisant la vitesse des automobiles ;
- prévoir la mise en sécurité des parcours, permettre un accès à certaines portions pour les différents handicaps (Personnes à mobilité réduite, autre handicap physique, handicap mental, etc.) et prévoir la signalisation de ces parcours ;
- valoriser l'ensemble de ce travail d'interprétation en travaillant sur des outils de communication adéquats : panneau in situ, plaquette guide, informations sur internet, application spécifique, flashcode, etc.

PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENT

Ces tronçons sont proposés en réalisation à long terme, pour plusieurs raisons décrites ci-après :

- Des projets d'aménagement, en secteur urbain, doivent permettre de disposer de projets alternatifs de plus grand intérêt.
- Les OAP précédemment expliquées ont modifié le tracé de l'étude de faisabilité des sentiers piétons réalisée en 2014.
- Des secteurs impliquent des négociations avec des propriétaires privés, et l'aboutissement est incertain dans le temps.
- Des portions de marchepied pourraient être soumises à des travaux, qui permettraient de les parcourir en sécurité à pied.

Toutefois, les propositions de tracés indicatifs nécessitent les préalables suivants :

- Des partenariats avec le gestionnaire du réseau de routes départementales (Conseil Départemental de la Gironde) pour les franchissements de départementales qui présentent des risques. Ainsi dans la mise en œuvre, il sera important de prévoir la mise en sécurité des piétons (traversée avec passage piétons si possible, bateau pour l'accessibilité, etc.)
- Des partenariats avec les gestionnaires du domaine public : Voies Navigables de France et Epidor par exemple, dans une démarche de négociation de conventions de passage le long des cours d'eaux, le long de la Dordogne et de l'Isle (de plus par endroit le marchepied qui doit être accessible légalement n'est pas praticable).
- Des partenariats avec les propriétaires de propriétés privées traversées. Les propriétaires peuvent être par ailleurs impliqués :
 - o dans une dynamique touristique (le vignoble),
 - o dans une démarche de négociation de conventions de passage à travers les propriétés privées,
 - o dans une démarche de négociation de conventions de passage le long des cours d'eaux, le long de la Dordogne et de l'Isle (de plus par endroit le marchepied qui doit être accessible légalement n'est pas praticable).
- De vérifier l'impact limité de l'aménagement sur les espaces humides que ces parcours peuvent traverser (éviter le piétinement des espaces humides, la destruction du rôle écologique ...) et assurer la valorisation du cours d'eau, de son rôle écologique ...

Document élaboré par :



**Pôle Stratégie Urbaine et Rayonnement Patrimonial
Direction Urbanisme - Foncier**

Equipe d'étude :

GIE AT'METROPOLIS

METROPOLIS

Urbaniste OPQU

10 rue du 19 Mars 1962 – 33130 BEGLES

Tél : 05 56 74 95 70

www.metropolis-urbanisme

Céline LE MAIRE

Architecte DPLG - Urbaniste DESS

10 rue du 19 Mars 1962 – 33130 BEGLES

Tél : 05 35 54 61 09 / Fax : 05 35 54 61 08

archi@celinelemaire.com - www.celinelemaire.com

Fabien CHARLOT

Paysagiste DPLG

71-75 rue Paul Camelle - 33100 BORDEAUX

Tél : 05 56 32 22 79

fabien_charlot@hotmail.com



céline le maire
architecte dplg 
 urbaniste dess



BIOTOPE

Bureau d'études environnementales

2 boulevard Bosc – 4ème étage - 33130 BEGLES

Tél : 05 56 06 35 87 / Fax : 05 56 06 35 88

sudouest@biotope.fr



RIVIERE MORLON & ASSOCIES – AARPI

Assistance Juridique

33 allées de Chartres – 33000 BORDEAUX

Tél. : 05 56 79 96 00 / Fax : 05 56 79 96 01

Rivière Morlon & Associés
A V O C A T S