

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



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

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

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

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

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

Révision à un seul objet du PLAN LOCAL d'URBANISME

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation Site LYROT

1. DEFINITION ET PRINCIPES

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.

Ilot Lyrot - Gambetta

1. PRESENTATION DU SITE

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, à 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

Assurer le renouvellement qualitatif de cet ilot, structurer l'urbanisation sur ces 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 : 32
LLS : 40 % minimum



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	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>		
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</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		de l'eau pluviale doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.	
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.	
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 32 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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			chauves-souris anthropophiles (ex : chiroptière dans la toiture, nichoirs intégrés dans les façades des bâtis...) en tenant compte des exigences liées à l'AVAP.