

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



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

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

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

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

6^{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 GRELOT

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.

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.

Ilot Grelot

1. PRESENTATION DU SITE

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

Présence du centre GRETA (Groupement Etablissements Publics Formation Continue) du 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 2^{nde} 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 m²

Nombre de logements minimum : 39



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
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	<p>R1 Alignement ou > 3m</p> <p>R2 = de limites séparatives à limites séparative ou au moins sur une des limites séparatives</p> <p>ES < 50%</p> <p>EPT > 50%</p> <p>H : R+3 maximum</p> <p>Compatibilité AVAP secteur B</p>		<p>PLU</p> <p>R1 = alignement (bande A)</p> <p>R2 : Limite séparative et recul 3m minimum</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, ...).</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.	
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 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>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>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>	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	<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</p>	Une connexion dédiée aux piétons doit être créée entre la rue Grelot et la rue Hoche.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	perspective sur la façade Est du bâti existant doit être conservé.		
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 3996 m ² pour la réalisation minimale de 39 logements.	Isolation acoustique renforcée pour les nouveaux bâtiments d'habitation (voie ferrée en catégorie 1 selon l'AP du 2 juin 2016) Mesures constructives adaptées pour les nouvelles constructions (zone d'aléa « moyen » par rapport à la problématique de retrait-gonflement des argiles, selon la nouvelle cartographie du BRGM) Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées	Aléa « remontée de nappes » : 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. 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	Préservation impérative des arbres matures 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 : ✓ le Cèdre du Liban (L.151-23 CU), ✓ le Tilleul situé au centre du parc à préserver au titre de l'article L.151-	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).	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). Des gîtes favorables au Martinet noir (Apus apus), qui chassent autour du bâtiment

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>23 par cette révision à objet unique,</p> <p>✓ 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>	Préservation des vieux murs entourant le site en faveur du Lézard des murailles.	actuel, sont également encouragés.