



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

4.3. Peyronneau

SITUATION

Surface : 83 774 m²



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.~~

Type d'OAP

Extension urbaine

Requalification urbaine/ renouvellement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'est de la bastide, à l'intérieur d'un îlot urbain et agricole compris entre l'avenue du Général de Gaulle au sud, l'avenue de l'Épinette au nord, LA rue Georges Guynemer à l'ouest et la rue de Toussaint à l'est.

Il est accessible depuis des emprises publiques existantes sur les franges Sud (avenue du Général de Gaulle).

Type de tissu urbain environnant

Quartier majoritairement à caractère l'habitat individuel sur la frange nord et est.

Les deux quartiers de Peyronneau et de Peyrgourde se composent d'opérations de logements collectifs gérées par des bailleurs sociaux, correspondant à des bâtiments occupant environ 20 à 30% de l'emprise du site.

Avantages du site

Dans les zones UB/UC et 1AU du PLU de Libourne

Hors périmètre de l'AVAP

Le site dispose de plusieurs sorties potentielles

Ilot ouvert offrant encore une transparence

Desserte par les transports en commun

Objectif

Assurer la requalification des résidences de Peyronneau -Peyregourde,

Structurer le développement urbain de la zone 1AU,

Assurer la cohérence des accès et la gestion des interfaces avec les parcelles mitoyennes,

De permettre la production de logements sociaux et d'ajuster les objectifs de production de logements sociaux avec les objectifs du PLH.

Zone 1AU, Nombre de logements programmé : 110

Part minimale de logements sociaux : 60%

Zone UC*, Nombre de logements : environ 20

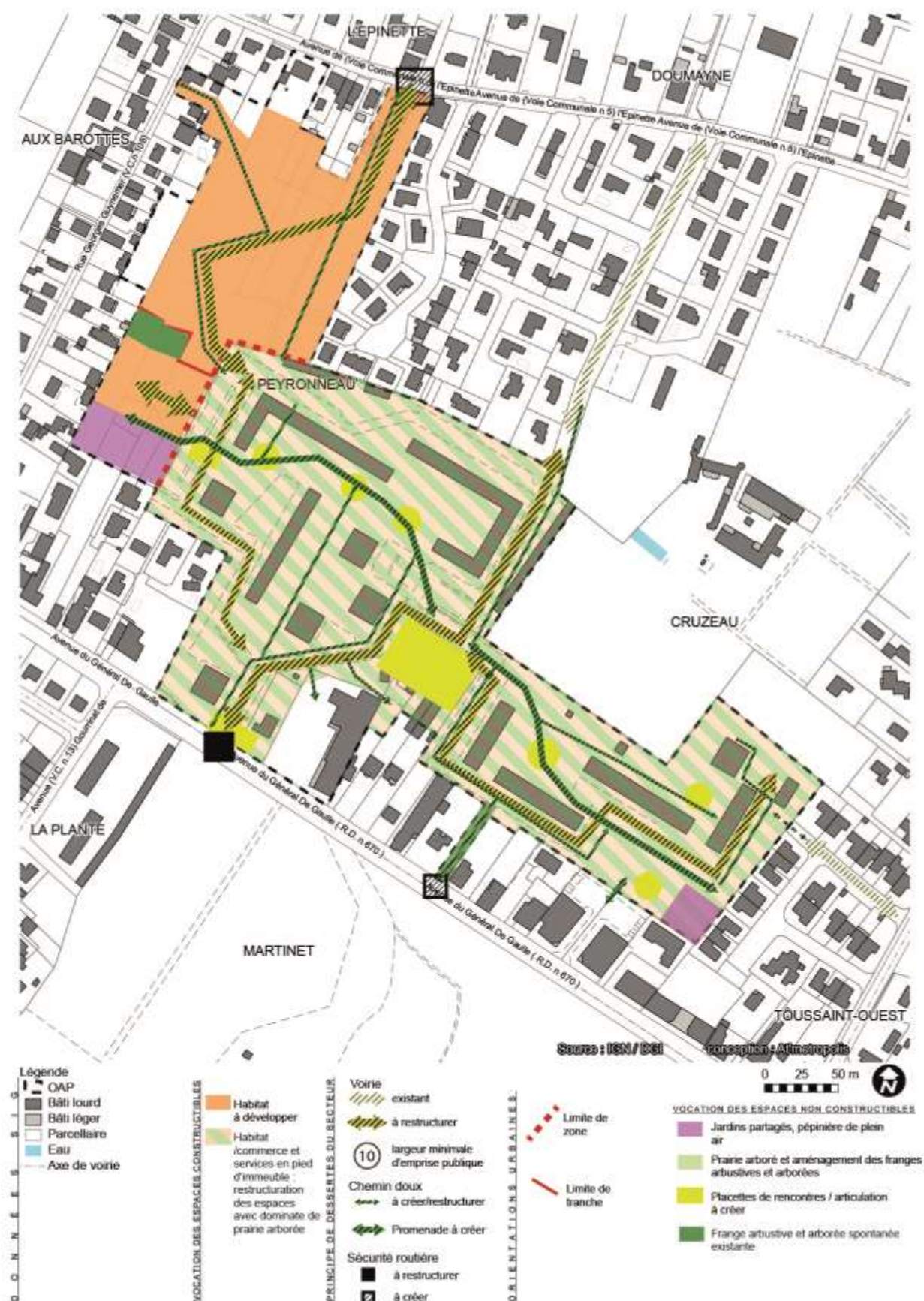
SCHEMA DE L'OAP (PLU approuvé en 2016)



OAP Peyronneau

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

SCHEMA DE L'OAP (modification du PLU)



OAP Peyronneau

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

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.

Sur les résidences Peyronneau-Peyregourde

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

A l'échelle de la Résidence Peyronneau :

- Restructurer l'entrée de la résidence par le rond-point existant,
- Recalibrage des cheminements pour les rendre plus confortable,
- Retraiter les voies existantes
- Créer des aménagements paysagers et des installations de convivialité, de détente et de jeux pour tous les âges
- Augmenter le nombre de places de stationnement.
- Paysager les pieds d'immeubles

A l'échelle de la Résidence Peyregourde :

- Valoriser les cœurs d'îlots paysagers,
- Supprimer des arrières avec création de stationnements assurant une faciliter de retournement,
- Augmenter le nombre de places de stationnement.
- Végétaliser les franges

A l'échelle des deux résidences :

- Réduire la vitesse de circulation par une restructuration des voies
- Créer un espace public à usage collectif à la jonction des deux résidences (une articulation forte à l'échelle du quartier).
- Créer une piste cyclable reliant l'avenue De Gaulle à la rue du Nouveau Monde le long de la voie de desserte
- Création et recalibrage de places de stationnement supplémentaires
- Développer une trame arborée
- Créer de nouveaux cheminements piétons paysagers

Principe paysager et environnemental :

- 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).

Une station de Lotier hispide est présente sur le site. Celle-ci doit être préservée. Elle bénéficie d'une identification au titre de l'article **L.151-23 CU**

Le vieux chêne, favorable à la reproduction d'insectes saproxyliques, est présent. Il doit être conservé. Il bénéficie d'une identification au titre de l'article **L.151-23 CU**.

Des alignements d'arbres existants sont à conserver. Ils bénéficient d'un classement au titre de l'article **L.151-23 CU**. L'aménagement du site devra notamment s'appuyer sur les sujets arbustifs et arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif.

Sur la zone 1AU, le Lotier hispide est également potentiellement présent. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :

- Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;
- ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts, et des aires de retournement, est attendue.

Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.

Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique

La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).

Les clôtures devront être perméables à la petite faune

Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Le site est partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

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~~ une opération de requalification urbaine/ renouvellement urbain, 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.~~

Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour *a minima* de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

Equipements de sécurité aux connexions « voies nouvelles » rue de l'Epinette 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.

