

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Léognan Gironde



Société  
**R**ivière  
**E**nvironnement  
32 rue du Prêche  
33130 Bègles  
05 56 49 59 78  
riviere.environnement@wanadoo.fr

URBANISME  
DEVELOPPEMENT  
LOCAL  
STRATEGIES  
DES  
TERRITOIRES  
**escoffier**  
Tel: (0) 556 777 658  
Fax: (0) 556 777 510  
Immeuble Pont d'Argentine  
Rue Cartoulaud 330  
33310 LORMONT  
Created by: [unreadable]

Révision prescrite le 9 avril 2008  
PLU arrêté le 10 janvier 2011  
PLU approuvé le

## **PREAMBULE**

---

A la suite de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la loi Urbanisme et Habitat (UH) a remanié de manière substantielle le contenu des PLU, en opérant notamment une partition entre le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et les orientations particulières d'aménagement. Pièce facultative du dossier de Plan local d'urbanisme, les orientations d'aménagement visent à définir les conditions d'urbanisation de certains quartiers ou secteurs qui sont amenés à connaître des développements urbains.

**En cohérence avec le PADD, elles permettent d'exprimer et de mettre en œuvre des principes d'aménagement et d'organisation spatiale à l'échelle d'un site de projet spécifique.**

Le texte de l'article R. 123-3-1 précise que les orientations d'aménagement prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour :

- **Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,**
- **Lutter contre l'insalubrité,**
- **Permettre le renouvellement urbain**
- **Assurer le développement de la commune**
- **Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics**

**Toute opération réalisée dans un secteur pour lequel une orientation est définie dans le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ladite orientation, qui constitue un complément à la règle d'urbanisme fixée dans le règlement du Plan local d'urbanisme, et avec laquelle toute opération doit être conforme.**

## **2. LES MESURES DE NATURE A PRESERVER LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES DE QUARTIERS : LES DEVELOPPER OU EN CREER DE NOUVEAUX**

---

### 2.1. Les zones et les principes d'aménagement

Deux zones destinées à l'accueil de l'habitat ont été retenues à proximité du centre bourg ou en périphérie de la zone agglomérée :

- Une zone à Rambaud-Nord, zone comprise entre le Cours du Maréchal Leclerc, la voie plus importante (à l'Est) et trois voies secondaires : la rue de Rambaud (au Nord-Ouest), la rue de Gradignan (au Sud) et la rue de Luxeau (au Nord-Est),
- Une zone comprise au sein du lotissement de Moulin de Brisson, située entre le cours Gambetta et la rue du Moulin de Brisson,
- Une zone au Chemin de Bel Air, entre le secteur d'habitat de la « Rivière est » et les parcelles de vigne située à proximité du giratoire de l'avenue de Gradignan.

#### Fiche 1 : zone à Rambaud-Nord

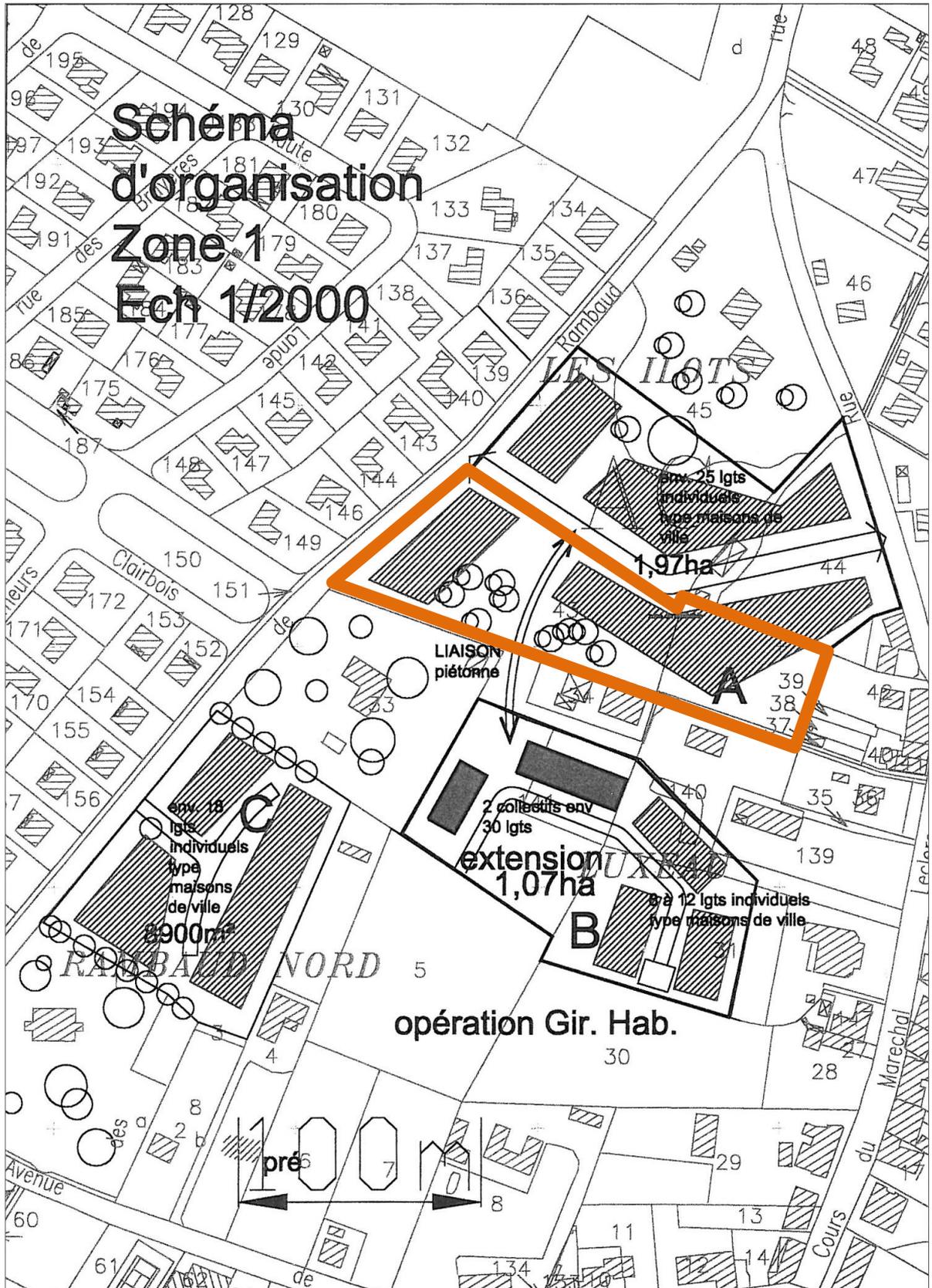
##### Contexte et objectifs

Cette zone est comprise entre le Cours du Maréchal Leclerc, la voie plus importante (à l'Est) et trois voies secondaires : la rue de Rambaud (au Nord-Ouest), la rue de Gradignan (au Sud) et la rue de Luxeau (au Nord-Est).

Ce territoire peut s'organiser en trois secteurs offrant des possibilités de développement distinctes.

Ils ont été identifiés sur le schéma d'implantation en un secteur A au Nord, un secteur B au centre et un secteur C à l'Ouest.

### Schéma d'aménagement de la zone à Rambaud-Nord



 Secteur d'ores-et-déjà construit

## Programme

### Le secteur A

La desserte interne de ce site, compris entre les rues de Luxeau et de Rambaud, s'appuie sur une voie qui distribue l'arrière d'une belle propriété. Sur les 2ha mobilisables dans le PLU de 2003, 8000m<sup>2</sup> ont d'ores-et-déjà été urbanisés. Il reste aujourd'hui environ 1,2ha urbanisables. La procédure la plus vraisemblable de réalisation serait le lotissement privé.

### Le secteur B

Ce second secteur est proche de l'une des dernières réalisations de la commune avec l'opérateur public d'HLM "Gironde habitat". On suggérera dans ce cas une extension de cette opération dans le même esprit qui comprendrait deux petits collectifs d'environ 30 logements et des maisons de villes groupés par petites entités de trois ou quatre (de 8 à 12 logements individuels locatifs).

L'organisation spatiale propose de refermer l'opération par le prolongement de la voie interne avec les immeubles collectifs, se terminant par une placette en cul-de-sac, accueillant les maisons individuelles. Par contre une liaison piétonne serait à créer entre le secteur A et celui-ci. La surface de l'opération pourrait être de 1 ha 07 environ.

### Le secteur C

Il s'agit d'un terrain isolé, formé d'une parcelle d'un seul tenant, actuellement arborée, donnant sur la rue de Rambaud. Sa surface est d'environ 8 900m<sup>2</sup>.

Afin de d'accueillir un type de population différent des deux premiers secteurs décrit, on a retenu le principe d'un permis groupé de maisons individuelles destinées à l'accession des revenus moyens.

La desserte est proposée à partir d'un accès depuis la rue de Rambaud, débouchant sur une place centrale. Les maisons de ville en RDC ou R+1 seraient organisées en bandes autour de cette place. Le pourtour serait maintenu arboré pour maintenir le plus possible le caractère actuel de la parcelle.

## Conditions d'aménagement de la zone

Le secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisé à l'occasion de la réalisation de l'opération.

## Fiche 2 : zone au Chemin de Bel Air

Contexte et objectifs

L'ouverture de la zone AU au Chemin de Bel Air a pour objectif de créer de nouveaux logements sociaux sur la commune et de créer en parallèle en équipement publics particulièrement structurant à l'échelle communale, pour l'accueil de personnes âgées.

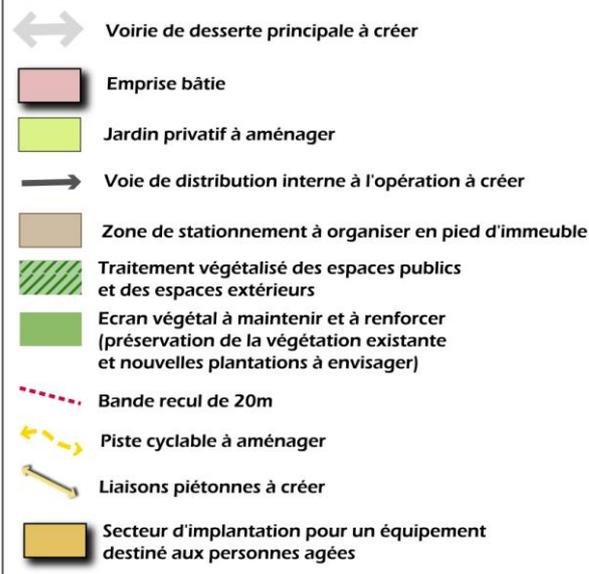
Programme

La partie réservée à l'habitat (environ 4,3ha) a vocation à accueillir une centaine de logements sociaux, alors que la partie réservée à la réalisation d'un équipement pour personnes âgées représente environ 0,7ha. L'accès à la zone se fera par une nouvelle voie créée et reliée au réseau viaire existant. Une bande de recul de 20m sera réservée en façade de l'opération, au sein de laquelle les boisements seront préservés au maximum, voire renforcés par de nouvelles plantations.

Des circulations douces seront également à créer, au sein même de l'opération, ainsi qu'en lien avec les autres quartiers (création d'une piste cyclable le long du Chemin de Bel Air). Les bandes constructibles sont implantées de façon à laisser libres des espaces publics végétalisés où seront préservés au maximum les boisements existants. De façon générale, il sera développé un parti d'aménagement paysager de « Parc habité », donc très fortement marqué par la présence de boisements. Les stationnements seront organisés par « poches » implantées en pied d'immeuble, et accessibles depuis la nouvelle voie interne à l'opération.

Conditions d'aménagement de la zone

Le secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble (publique ou privée) et sera viabilisé à l'occasion de la réalisation de l'opération.



### **3. LES MESURES DE NATURE A ASSURER LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES : LA CREATION DE PARCS NORD ET CENTRAL**

#### **3.1. Les grands principes**

En complément de la politique de mise en valeur des abords de l'Eau Blanche, afin notamment de créer des zones tampons dans des zones denses de l'urbanisation, deux sites feront l'objet de procédures d'acquisition (Emplacements réservés) et de protection spécifiques afin d'être aménagés progressivement en parc.

#### **3.2. Le parc Nord**

Il sera implanté sur le lieu-dit Berines, incluant le complexe sportif d'Ourcade, l'allée des Girondins et l'allée de Marronniers. Un découpage parcellaire très fin est conçu pour acquérir cet ensemble et étendre les protections aux terrains contigus, déjà en "espace vert" et qui doivent le demeurer.

Le projet d'aménagement se base sur une idée forte : la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel par l'introduction d'une dimension pédagogique et ludique.

Les éléments du patrimoine bâti et naturel forment une trame patrimoniale intéressante : les moulins, la Tourette, le domaine de Bagatelle pour le patrimoine bâti, les allées, la vigne, l'Eau Blanche pour le patrimoine naturel. Les mettre en valeur exige des séquences cohérentes et un lien physique entre elles.

Les séquences doivent être créées sur la base de parcours et de cheminements, chaque élément remarquable devenant une halte, un point fort. Elles se déclinent toutes en fonction des thèmes suivants :

- L'eau (l'Eau Blanche devient le parcours de l'Eau).
- La vigne (l'implantation de vigne au nord avec différents cépages).
- La polyculture.

Les thèmes sont reliés entre eux par deux éléments forts : l'allée de la Tourette et l'Eau Blanche, des séquences paysagères fortes sont à imaginer sur les intersections avec l'avenue de la Duragne, colonne vertébrale extérieure du secteur.

#### **3.3. Le parc central**

Ce parc englobe le parc de la Mairie et des terrains de football et va jusqu'au Moulin de Brisson en mettant en valeur les bords de l'Eau Blanche dans sa traversée du bourg où elle est aujourd'hui très peu visible.

### Schéma d'aménagement du parc Nord

