PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Léognan

Gironde

COMMUNE DE
LEOGNAN

Société
Rivière
Environnement
32 rue du Prêche
33130 Bègles
05 56 49 59 78
riviere.environnement@wanadoo.fr

agence escoffier
URBANISME
DEVELOPPEMENT LOCAL
STRATEGIES DES TERRITOIRES
Tél.
(0) 556 777 668
Fax
(0) 556 777 510
Courriel
Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Condorcet
33310 LORMONT

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

2 **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Sommaire

1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, fondement du PLU..... 3

2- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme..... 4

- Renforcer le poids et le rôle de Léognan au sein de son bassin de vie
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat et la diversité urbaine dans les quartiers
- Renforcer l'attractivité urbaine et commerciale du centre-bourg
- Tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transport
- Préserver le patrimoine naturel et viticole et les paysages afin de pérenniser un cadre de vie de qualité
- Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes.

3- Les orientations spatialisées..... 16

1- Le PADD, fondement du PLU

➲ Un document prospectif à portée stratégique

Fondé sur le diagnostic territorial ainsi que la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales, le PADD constitue le support de la réflexion politique sur l'aménagement urbain et l'organisation de l'espace communal. Il fixe en conséquence le cadre de référence et de cohérence, dans le temps, des différentes actions et opérations souhaitées par la collectivité, dans le domaine de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement, et guide par ailleurs l'élaboration des règles d'urbanisme écrites et graphiques (plans de zonage et règlement écrit).

Partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), énoncé par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, exprime dès lors les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de l'ensemble de la ville pour les années à venir.

Conformément à l'article L.123.1-3 du code de l'urbanisme, les orientations du PADD guident à court, moyen et long terme l'évolution du PLU :
- soit certaines évolutions envisagées resteront en cohérence avec les orientations générales du PADD ; dans ce cas, le PLU fera l'objet d'une procédure de modification ;
- soit les évolutions envisagées seront de nature à remettre en cause ces orientations ; dans ce cas, le PLU devra être totalement refondé au travers d'une procédure de révision.

➲ Au service du développement durable

Expression d'un projet global et prospectif à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le PADD doit s'inscrire dans le respect des principes du développement durable, précisés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui visent :
- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation de l'environnement.

➲ Pierre angulaire du PLU

Le PADD nourrit toutes les pièces constituant le PLU :

- en cohérence avec les enjeux mis en exergue dans le diagnostic, il expose et justifie les orientations de la municipalité pour le devenir à long terme de la commune ;

- le règlement écrit et graphique, défini en cohérence avec le PADD, fixe les règles générales et les servitudes opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols ;

- les orientations d'aménagement, élaborées pour certains secteurs spécifiques de la commune, précisent les objectifs en matière d'aménagement et de composition de l'espace qui devront être respectés par toute construction ou opération d'ensemble, dans un rapport de compatibilité avec le PADD et le règlement.

2- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

- Renforcer le poids et le rôle de Léognan au sein de son bassin de vie
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat et la diversité urbaine dans les quartiers
- Renforcer l'attractivité urbaine et commerciale du centre-bourg
- Tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transport
- Préserver le patrimoine naturel et viticole et les paysages afin de pérenniser un cadre de vie de qualité
- Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes.

1/ Renforcer le poids et le rôle de Léognan au sein de son bassin de vie

OBJECTIFS

Située à l'interface d'un territoire urbain (la CUB) et rural (la CDC de Montesquieu et au-delà le territoire des Graves), Léognan bénéficie d'une position géographique stratégique qui la rend particulièrement attractive au plan résidentiel.

Commune la plus peuplée de la CDC Montesquieu et du canton de la Brède, disposant par ailleurs d'un nombre d'entreprises importantes, Léognan apparaît dès lors comme un véritable pôle structurant au sud de l'agglomération bordelaise, entre les communes aux caractéristiques urbaines directement sous l'influence de Bordeaux et la CUB et le reste du territoire communautaire auquel elle appartient. Elle n'est dès lors plus tout à fait la campagne, mais elle n'est pas encore totalement une ville, au sens de sa capacité à offrir une diversité d'activités, de commerces et de services apte à répondre aux besoins d'emploi et de logement du plus grand nombre.

Dans ce contexte, la volonté de la commune est de parvenir dans les années à venir à conforter Léognan dans son statut de centralité urbaine structurante à l'échelle de son bassin de vie, tout en conservant l'« esprit de village » propre à la commune.

Cette volonté amène à décliner les objectifs suivants :

- ***Créer les conditions nécessaires au renforcement du poids économique de Léognan, en s'appuyant y compris sur les métiers de l'environnement, de la santé et de l'éco-tourisme en tant que vecteur de développement et d'attractivité :***
  - en favorisant la réalisation d'équipements touristiques, dans le respect de l'environnement et des paysages ;
  - en favorisant l'accueil d'entreprises nouvelles sur la commune, notamment en tirant parti de la proximité de la technopole de Montesquieu ;
  - en accompagnant toutes les initiatives dans les champs du développement durable (type écopôle).

- ***Renforcer et diversifier l'offre en équipements culturels, de loisirs et de santé ;***

- ***Renforcer les fonctions de centralité du centre-bourg,*** en favorisant le maintien et l'installation de commerces spécialisés en centre ville, qui par leur nature et leur surface assurent une attractivité spécifique au centre ville de Léognan, en particulier à l'échelle de la communauté de communes.

ORIENTATIONS

- Réserver des possibilités dans le centre-bourg pour l'accueil de nouveaux logements ainsi que de nouvelles activités, commerces et services de proximité ;

- Favoriser la réalisation d'équipements de loisirs, associant attractivité touristique, valorisation de l'image de Léognan et respect des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune ;

- Réserver des possibilités d'extension de la technopole Montesquieu sur Léognan, cibler sur l'accueil d'entreprises (artisanales, PME, PMI) innovantes ou spécialisées dans les domaines de l'environnement ou porteuses d'un savoir-faire spécifique ;

- Permettre la densification de la zone de la Rivière, apte à répondre aux besoins d'extension ou d'accueil d'entreprises artisanales traditionnelles ;

- Renforcer la capacité d'accueil touristique et de loisirs du site du Lac Bleu, dans une optique exclusive de tourisme vert ;

- Préserver les grands terroirs viticoles pour la valeur économique qu'ils représentent ;

- Conforter les équipements culturels existants, et notamment l'espace Georges Brassens (bibliothèque, école de théâtre et de musique) afin de développer les synergies culturelles et de loisirs ;

- Favoriser la construction de structure d'accueil pour les personnes âgées, compte-tenu du vieillissement structurel de la population et de la perspective de faire face à la nécessité d'une offre renforcée de services à la personne ;

- Favoriser l'installation de commerces spécialisés en centre ville, qui permette de renforcer l'attractivité économique et commerciale de Léognan.

2/ Favoriser la mixité sociale dans l'habitat et la diversité urbaine dans les quartiers

OBJECTIFS

Compte-tenu de son statut et son rôle particulier à l'échelle de son bassin de vie, la commune souhaite :
- attirer de nouveaux habitants pour maintenir et renforcer la vitalité du tissu associatif, des commerces et des équipements existants ;
- maintenir une dynamique économique permettant l'accueil de jeunes ménages afin de maintenir le bon fonctionnement des équipements scolaires et sportifs notamment ;
- maîtriser son rythme d'évolution à long terme, en améliorant les parcours résidentiels au sein de la ville, pour répondre à la diversité des besoins ;
- tenir compte des exigences de la loi SRU et du PLH de la CCM pour atteindre progressivement l'obligation de 20% de logements sociaux présents sur la commune.

Cette volonté amène à décliner les objectifs suivants :

- ➲ **Inciter à une plus grande diversité entre habitat groupé ou semi-collectif et habitat individuel ;**
- ➲ **Inciter à la production de logements en accession et en locatif ainsi qu'en logements aidés et intermédiaires ;**
- ➲ **Sauvegarder une mixité des fonctions entre habitat et activités économiques et touristiques, dans la mesure où elles sont compatibles entre elles ;**
- ➲ **Favoriser une relance de la construction de logements sociaux, en lien avec un objectif de qualité urbaine et résidentielle ;**
- ➲ **Privilégier la construction d'opérations d'ensemble à proximité des équipements et services publics existants.**

ORIENTATIONS

- Continuer à mobiliser du foncier pour la construction de logements sociaux ;
- Promouvoir des formes urbaines économes en espace et en énergie ;
- Inciter les opérateurs à une plus grande diversification de la typologie des logements ;
- Garantir les conditions de réalisation des zones futures d'urbanisation en hiérarchisant leur réalisation dans le temps au regard des capacités financières de la collectivité ;
- Limiter la consommation d'espace et contenir l'étalement urbain.

3/ Renforcer l'attractivité urbaine et commerciale du centre-bourg

OBJECTIFS

Le bourg constitue une polarité urbaine essentielle au fonctionnement et à l'identité communale, de par sa position charnière à l'intersection des grandes voies de communication, ses fonctions de centralité avérées par la concentration des équipements publics et d'un grand nombre de commerces de proximité, ainsi que par la qualité patrimoniale de son cadre bâti.

La réalisation des premières phases de la convention d'aménagement de bourg (CAB) a d'ores et déjà permis d'améliorer les conditions de circulation et d'usage du centre-bourg.

Cependant, le bourg de Léognan reste marqué dans son fonctionnement par la dichotomie de ses usages, compte-tenu de l'existence physique de deux entités, composées d'une part par la structure ancienne du village-rue, et par le pôle des équipements, qui lui est extérieur, d'autre part. Ce pôle, pourtant majeur dans l'attractivité du bourg, apparaît dès lors faiblement structuré et déconnecté de la polarité principale (tissu urbain plutôt lâche et de faible épaisseur, discontinuité du bâti, présence de vastes emprises foncières associées à de nombreux espaces résiduels).

Face à ce constat, la commune souhaite :

- ***Conforter l'identité urbaine et commerciale du bourg dans son ensemble ;***
- ***Engager des actions de recomposition et de revalorisation urbaine du secteur des équipements ;***
- ***Développer des itinéraires de circulations douces et des continuités vertes depuis et vers les quartiers limitrophes du bourg.***

ORIENTATIONS

- Conserver l'enveloppe urbaine actuelle du centre-bourg, en privilégiant des actions de renouvellement urbain (densification des parcelles libres dans le respect de la morphologie existante) ;

- Etablir des dispositions réglementaires qui permettent de gérer de façon harmonieuse la transition morphologique avec le secteur des équipements ;

- Favoriser le maintien et le développement du commerce et de l'artisanat dans le centre-ville ;

- Poursuivre les actions de requalification des espaces publics majeurs du bourg et renforcer la cohérence et la mise en continuité des aménagements urbains, aptes à renforcer l'attractivité commerciale de celui-ci ;

- Requalifier le parvis de l'église afin de libérer le stationnement à ses abords et valoriser l'édifice, emblématique de la commune ;

- Requalifier l'entrée de bourg depuis la RD 214, permettant de sécuriser les déplacements piétons et d'étendre les aménagements urbains en cohérence avec la requalification du parvis de l'église ;

- Pérenniser les transparences visuelles sur la silhouette de l'église depuis la RD 109 en arrière du stade et la rue de la Cure ;

- Préserver la ceinture végétale existante, garante d'une image de « ville à la campagne » et maintenir des limites franches le long des routes départementales ;

- Réorganiser le stationnement afin de libérer les espaces publics centraux (place Salvador Allende et pieds d'immeubles, école notamment) et mieux répartir l'offre entre le secteur commercial et le secteur des équipements ;

- Démolir les préfabriqués et revaloriser les abords du centre culturel Georges Brassens ;

- Renforcer la cohérence et la continuité des aménagements urbains du centre-bourg jusqu'au pôle des équipements ;

- Améliorer l'accès aux équipements et favoriser des liaisons douces (piétons, vélos) avec les quartiers ouest ;

- Révéler la présence de l''Eau Blanche dans les aménagements urbains et paysagers, notamment au niveau de la RD 109 et face au centre culturel G. Brassens ;

- Créer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le bourg aux principaux espaces publics (dont le parc de la mairie) aux quartiers résidentiels limitrophes et aux opérations résidentielles nouvelles, à partir des cheminements existants (chemin entre le stade et l'église notamment) ;

- Traiter et sécuriser les abords des RD 651, 109, 214 et 10, y compris dans la perspective de valoriser l'image et les accès au bourg.

4- Tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transport

OBJECTIFS

La commune souhaite poursuivre la politique engagée dès 1995, visant à une meilleure répartition entre les modes de déplacements, particulièrement dans le sens de la mise en œuvre progressive d'un réseau de circulations douces à l'échelle des différents quartiers.

Mieux se déplacer dans la commune, aux différentes échelles de proximité notamment ou vers les grands espaces naturels et forestiers existants non seulement sur Léognan et à l'échelle plus large de l'agglomération bordelaise, suppose à la fois de développer et mailler le réseau des circulations douces à l'échelle communale et de développer l'usage des transports collectifs.

Cette orientation générale doit par ailleurs accompagner et favoriser une requalification des principales entrées de ville de la commune, permettant à la fois d'embellir et améliorer la lisibilité de l'espace public et favoriser un meilleur partage de la voirie.

Par ailleurs, des projets d'extension du réseau de TCSP de la CUB vont être prochainement réalisés aux portes de Léognan (prolongement de la ligne C du tramway jusqu'à la route de Toulouse et son extension au-delà du Pont de la Maye, création d'un parc-relais au sud de la rocade, création d'une ligne de TCSP entre le CHR Pellegrin et le terminus actuel de Beausoleil à Gradignan, à l'intersection de la ligne B du tramway). L'extension des corridors de transports en commun à proximité de Léognan doit inciter à une réorganisation cohérente de la desserte en transport en commun sur la commune afin d'utiliser l'opportunité d'un renforcement de la desserte du territoire communal en lien avec le réseau de transports en commun de l'agglomération.

3 objectifs sont définis en ce sens :

- ***Améliorer l'offre en transports en commun, et favoriser notamment les déplacements domicile-travail, en cohérence avec le schéma régional de transports collectifs ;***
- ***Favoriser un meilleur partage de l'espace public à tous les usages (voiture, piétons, 2 roues) ;***
- ***Développer des itinéraires de circulations douces au travers des quartiers et en liaisons inter quartiers.***

ORIENTATIONS

- Relier Léognan au futur pôle d'échange intermodal de la CUB, par une desserte en bus adaptée ;

- Relier Léognan aux gares TER proches (Cadaujac, Cestas-Gazinet) et au terminus de Beausoleil à Gradignan ;

- Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les déplacements de proximité notamment, par un maillage de liaisons douces entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité de la commune (le collège, les équipements culturels et sportifs) et en cohérence avec le schéma des itinéraires cyclables de la CCM et le PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenades et randonnées) :
  - dans l'emprise des voies existantes quand le dimensionnement le permet ;
  - en améliorant la connectivité entre les itinéraires existants ;
  - par la création d'un maillage adapté reliant les différents équipements publics aux quartiers résidentiels et au centre-bourg ;

- Réserver des emplacements de parkings à vélos en centre-bourg et dans les futurs programmes de construction ;

- Poursuivre la requalification de l'entrée nord-ouest de la commune (RD 109) à travers une amélioration de son traitement paysager ;

- S'appuyer sur la trame structurante de la vallée de l'Eau Blanche, comme support à un nouveau réseau de liaisons douces.

Ces orientations, qui pour certaines, dépassent le cadre communal, devront être affinées dans le cadre de partenariats intercommunaux créés par le SCOT et piloté par le Sysdau.

5/ Préserver le patrimoine naturel et viticole et les paysages afin de pérenniser un cadre de vie de qualité

OBJECTIFS

La combinaison entre forêt, vignoble et eau est aux fondements de l'identité paysagère de Léognan.

Les atouts paysagers de la commune (écrin boisé, clairières viticoles, routes avec points de vues intéressants, entrées de ville vertes, espaces publics arborés, etc.), sont autant d'éléments à préserver dans la mesure où ils constituent un cadre de vie de qualité et participent à l'attractivité résidentielle de la commune.

La valorisation et la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune nécessite à la fois de :

- **Préserver les grandes caractéristiques paysagères qui structurent les paysages de la commune (clairières viticoles, espaces boisés, vallée de l'Eau Blanche, ...) ;**
- **Maintenir et valoriser la trame végétale (ripisylve, alignements et mails plantés, arbres isolés emblématiques) ;**
- **Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;**
- **Préserver les grands espaces naturels et l'environnement, notamment autour de la vallée de l'Eau Blanche.**

ORIENTATIONS

- Réserver des espaces pour le développement d'une agriculture maraîchère de proximité ;
- Etablir des priorités de développement à l'échelle du territoire communal, en tenant compte des ressources naturelles et des paysages, d'une gestion économe du sol et des capacités financières de la collectivité ;
- Favoriser le développement urbain dans les limites actuelles des secteurs agglomérés, en permettant la densification du cœur de ville et des quartiers limitrophes d'une part, et maintenir des limites franches le long des routes départementales d'autre part ;
- Maintenir la coupure d'urbanisation existante à l'entrée nord de la commune (entre le Bicon et le centre commercial) ;
- Interdire la poursuite d'une urbanisation linéaire le long des principaux axes départementaux, et privilégier les opérations groupées pour la construction neuve en continuité des espaces déjà urbanisés ;
- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (respect de la végétation existante, végétalisation des parcelles et des limites, notamment aux interfaces avec les espaces naturels ou forestiers) ;
- Préserver les structures végétales les plus emblématiques des paysages de Léognan (arbres remarquables, alignements, mails, ripisylve,…) ;
- Favoriser l'éco-construction et l'utilisation des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions, par des dispositions réglementaires incitatives ;
- Maintenir ou restaurer les continuités biologiques, notamment le long de l'Eau Blanche ;
- Poursuivre la création de liaisons douces et de continuités piétonnes entre les quartiers ainsi que la mise en valeur des chemins et itinéraires cyclables, en vue de créer des boucles de découverte et de randonnée, en connexion avec les communes limitrophes et en partenariat la CCM ;
- Poursuivre les actions en faveur de la réappropriation des berges de l'Eau Blanche (continuité de cheminements, accroches avec les quartiers, accessibilité, vues, …) ;
- Poursuivre les actions en faveur de la création d'espaces publics de nature au sein des quartiers ;
- Favoriser le maintien de bandes boisées le long des voies de circulation afin d'intégrer au mieux les nouvelles opérations urbaines à leur contexte naturel et paysager ;
- Maintenir les grands équilibres boisés et garantir le potentiel de développement des espaces agricoles ;
- Maintenir les transparences visuelles sur les espaces naturels et agricoles, à la fois pour préserver les vues lointaines sur le grand paysage et maintenir les corridors écologiques au sein des grands espaces.

6/ Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes

OBJECTIFS

Léognan bénéficie d'un cadre de vie très attractif, au regard d'un patrimoine naturel et paysager de qualité, et des espaces naturels et agricoles très importants, aux portes de l'agglomération bordelaise. Ce patrimoine naturel est un élément fort du cadre de vie de Léognan.

Le développement urbain et agricole des décennies passées a cependant contribué à la réduction des espaces naturels et de son patrimoine écologique.

Afin de préserver et maintenir les qualités paysagères et environnementales existantes, il est nécessaire de maintenir un équilibre entre espace naturel et urbain.

Par ailleurs, la commune de Léognan se situe au cœur du bassin versant de l'Eau Blanche. Compte tenu de la sensibilité des milieux aquatiques (zone NATURA 2000 en aval) et des phénomènes d'inondation sur ce bassin versant, la prise en compte de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées doit être au cœur des réflexions de développement urbain.

La valorisation et la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune nécessite à la fois de :

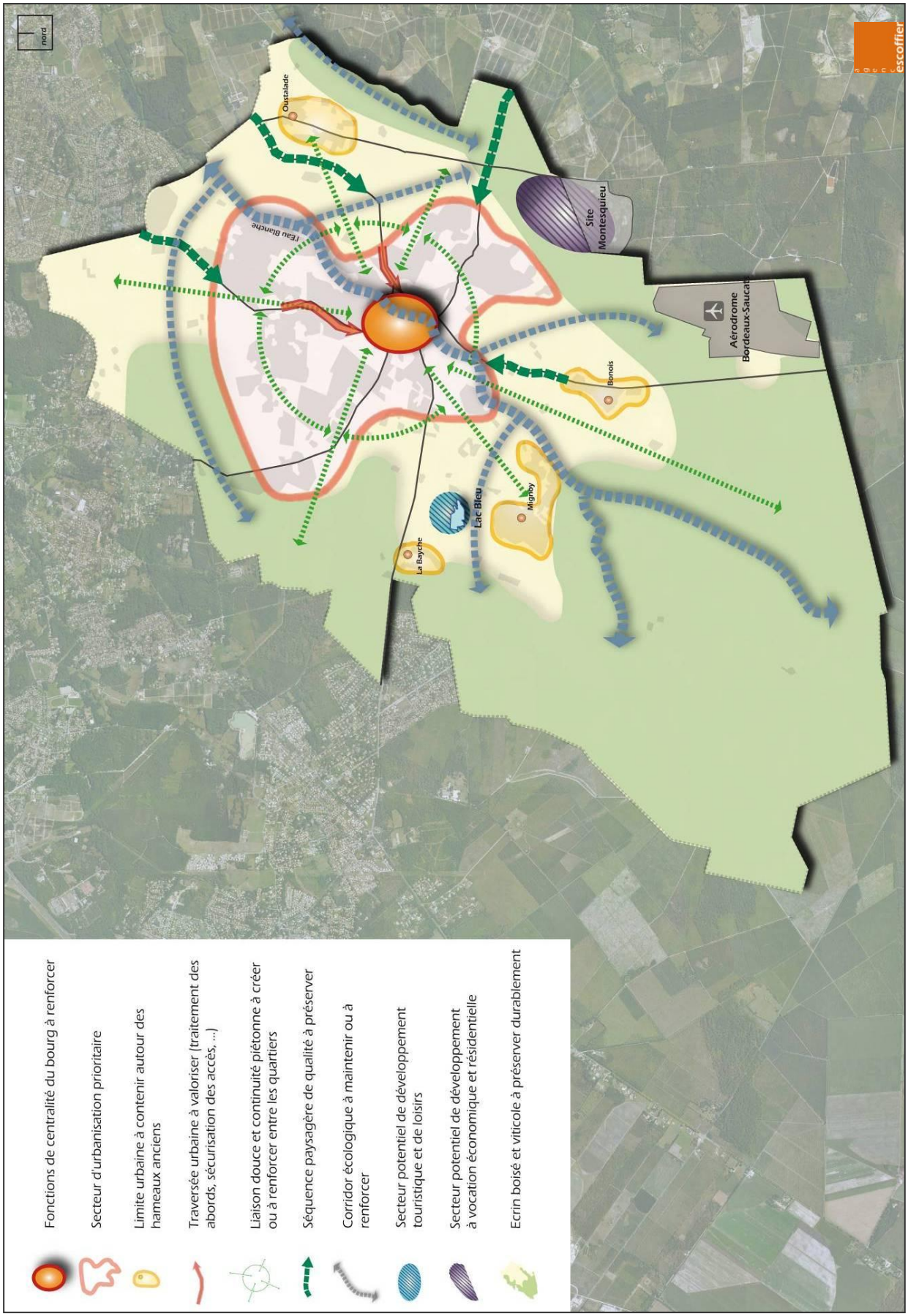
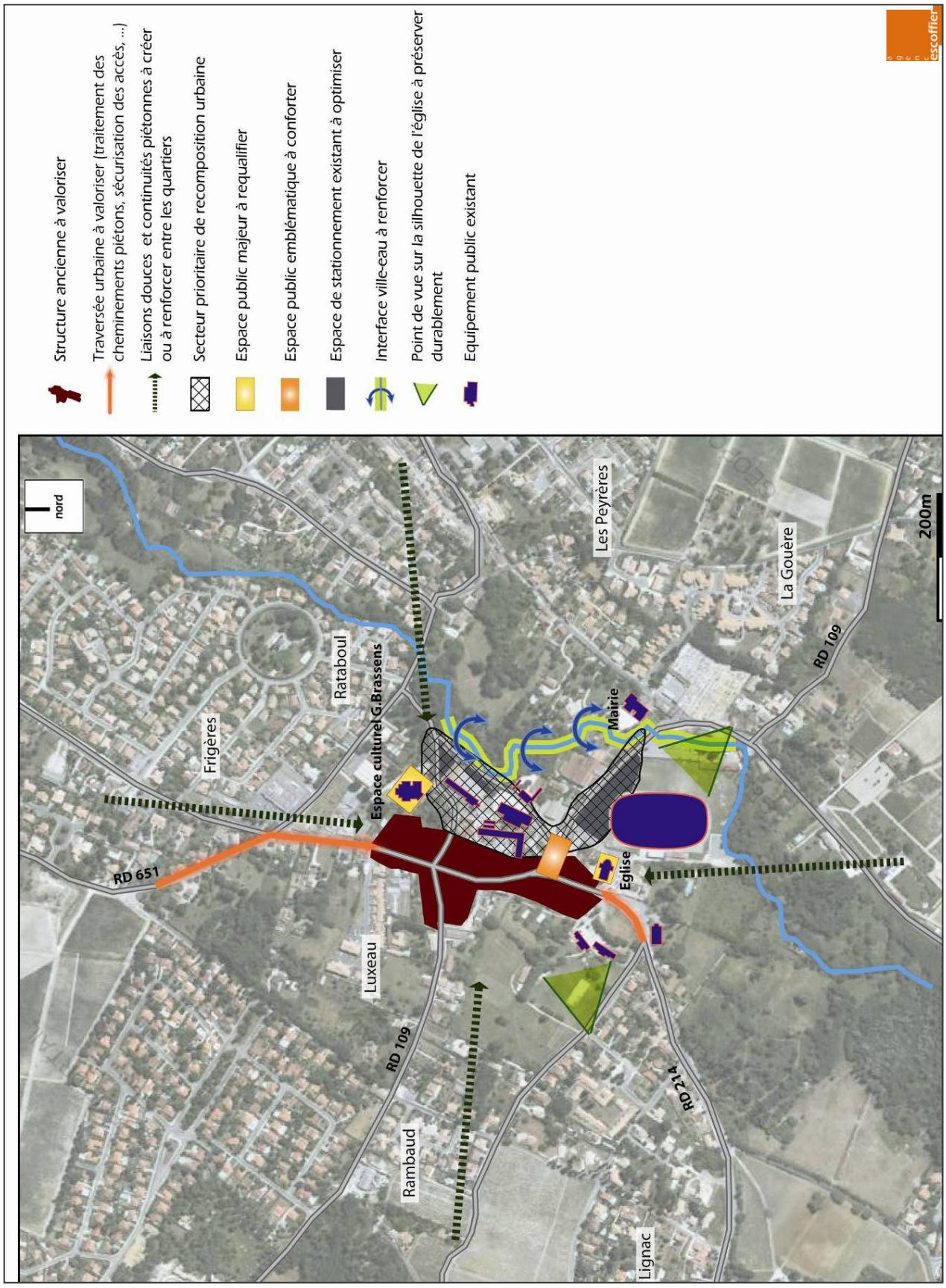
- ***Sauvegarder les milieux d'intérêt écologique fort (vallée de l'Eau Blanche) ;***
- ***Préserver les espaces naturels et l'environnement, dans une démarche cohérente et globale par rapport aux enjeux de maintien des trames vertes et bleues sur la commune ;***
- ***Prendre en compte les risques naturels majeurs.***

ORIENTATIONS

- Affirmer des limites claires à l'urbanisation à proximité des milieux d'intérêt écologique ;
- Préserver les vallées alluviales de toute nouvelle urbanisation afin de conforter et renforcer la trame écologique ;
- Conforter les grandes masses boisées et assurer leur protection par une réglementation adaptée (zone N ou classement en EBC) ;
- Protéger et mettre en valeur les rives de l'Eau Blanche, pour permettre la continuité des cheminements piétons, notamment dans la partie la plus urbanisée ;
- Protéger les haies dans les espaces naturels comme dans les espaces ayant vocation à être urbanisés, par des mesures souples et incitatives dans le règlement du PLU ;
- Conserver et mettre en valeur les trames vertes (corridor écologique) en maintenant un équilibre entre zones bâties et zones végétalisées, création de jardins publics et incitation au maintien des jardins dans les propriétés privées, etc. ;
- Maintenir ou restaurer les corridors écologiques, notamment le long des bords des principaux cours d'eau (trame bleue) ;
- Préserver et valoriser les continuités vertes entre les quartiers ;
- Protéger les captages d'eau potable, en élargissant les périmètres interdisant toutes activités susceptibles d'induire un risque de pollution des nappes ;
- Favoriser l'éco-construction et la réutilisation de l'eau de pluie dans les nouvelles constructions, par des dispositions réglementaires incitatives dans le PLU ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- Préserver une zone tampon entre cours d'eau et urbanisation ou parcelles agricoles afin de réduire les rejets directs dans le cours d'eau ;
- Privilégier le développement urbain dans les zones où le raccordement à l'assainissement collectif est possible ;
- Limiter l'urbanisation dans les zones non équipées et privilégier les secteurs où la mise en place de techniques d'assainissement par infiltration dans le sol est possible ;
- Prévenir les risques d'inondation en aval par une bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire communal ;
- Prendre en compte le niveau de protection contre les incendies pour la définition des nouveaux secteurs de développement.

3- Les orientations spatialisées

LES ORIENTATIONS SPATIALISEES A L'ECHELLE COMMUNALE



LES ORIENTATIONS SPATIALISEES A L'ECHELLE DU BOURG