

## Compte-rendu de la première réunion publique

### *Lancement de la révision du PLU*

20 novembre 2023

#### Introduction de M. BARBAN, maire de Léognan

La municipalité de Léognan souhaite réviser le PLU de la commune afin que celui-ci prenne mieux en compte les enjeux actuels et futurs du territoire. Le futur PLU aura ainsi la charge de considérer toute la dimension climatique à laquelle la commune de Léognan est confrontée actuellement puis dans les prochaines années. Le maire souhaite faire remarquer que le futur PLU ne traitera pas seulement des zones construites mais devra composer entre espaces urbanisés, naturels et agricoles. La municipalité souhaite également avoir un travail particulier sur les lisières viticoles, fortement présentes sur la commune.

Toutefois, le futur document devra également prendre en compte les exigences législatives, notamment l'article 55 de la loi SRU, qui requiert un rattrapage du taux de logements sociaux, permettant à Léognan de bénéficier d'une diversité de logements sur la commune. Enfin, la municipalité souhaite que cette démarche s'axe dans une dimension qualitative plutôt que quantitative. Il ne s'agit pas d'accueillir beaucoup de nouveaux logements et de grossir indéfiniment, mais désormais plutôt de travailler avec l'existant.

Enfin, il convient de rappeler que la procédure exige du temps mais que ce temps est nécessaire pour donner du sens au futur document, qu'il suive bien l'intérêt général. La dimension pédagogique de cette démarche est particulièrement importante pour que le futur PLU soit bien approprié par chacun. D'autres temps de concertation et de rencontres, plus participatifs, sont ainsi prévus dans les mois à venir.

#### Temps d'échanges à la suite de la présentation d'Espace Ville SCOP

**Intervention n°1** : J'ai bien compris ce que veut dire PLU, mais que veut dire PLUi-H ?

**M. BARBAN, maire de Léognan** : C'est une petite coquille qui s'est glissée dans la présentation, « i » signifie « intercommunal » et « H » « habitat ». Dans le cas de Léognan, nous ne travaillons qu'à l'échelle de la commune car les autres communes de la Communauté de communes de Montesquieu ne voulaient pas s'engager dans une démarche de PLU intercommunal.

---

**Intervention n°2** : La Gironde a une forte croissance démographique depuis les années 2000, qui s'est traduite également à Léognan. 3 problématiques doivent à mon sens animer les débats en matière d'aménagement du territoire, le PLU est donc le moment pour bien réfléchir aux évolutions du territoire. Si l'on envisage 1 million d'habitants pour la métropole Bordelaise d'ici 2050, je pense que la logique de 40 habitants de plus par an à Léognan doit représenter le projet d'avenir pour les prochaines années. On doit aussi prendre en compte les facteurs de la loi SRU, mais pas nécessairement que par des logements sociaux « classiques ». Je pense aussi qu'il est possible de varier les logements sociaux : des établissements de santé, des logements pour travailleurs... Enfin, il est également nécessaire de mettre en avant les trois axes du développement durable : social, environnemental et économique. J'interviendrais plus précisément dans les prochains autres temps d'échanges.

**M. BARBAN, maire de Léognan** : En effet, cela va dans le sens de ce que nous portons : nous souhaitons avoir un encadrement de l'évolution des espaces urbains de la commune et maîtriser la croissance de la population.

---

**Intervention n°3** : Comment serons-nous informés des réunions à venir ?

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Une page dédiée au PLU a été créée sur le site de la commune. Celle-ci contient les différentes informations sur l'avancée de la démarche ainsi que l'annonce des réunions ou temps d'échanges avec les habitants. Il faut savoir également que le cadre de la réalisation du PLU est encadré par la loi qui nous impose notamment d'apporter une information régulière dans un journal local. En l'occurrence dans ce cas-ci le journal Le Sud-Ouest.

---

**Intervention n°4** : Un habitant met en avant que le zonage du PLU actuel présente, selon lui, des incohérences de zonage qui devront être résorbées dans le prochain PLU. En effet, celles-ci grèvent de manière importante la constructibilité de certains terrains déjà viabilisés. Il prend notamment l'exemple du secteur de La Bayche situé en zone N (naturelle), qu'il considère comme un secteur urbain. Il regrette que le règlement actuel ne lui ait pas permis d'améliorer les conditions d'habitation de son logement, localisé sur ce secteur. Il regrette enfin que la procédure prenne encore deux ans alors que cette situation dure désormais depuis une dizaine d'années.

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Si on entre dans la révision du PLU, c'est bien parce qu'aujourd'hui ce document ne répond plus aux besoins de la population, ni aux attentes des élus. Je sais que ces démarches sont longues, mais elles doivent répondre à un certain formalisme, être compatible aux documents supra communaux et à la législation. Nous souhaitons également que ce document réponde bien aux attentes et qu'il n'ait pas à être révisé trop rapidement. Votre cas est très particulier et sera analysé par les élus et techniciens, mais aussi par les autres acteurs extérieurs, comme les services de l'Etat. Je vous invite à suivre la procédure, parce que nous tâcherons autant que possible de résorber les incohérences, tout en gardant en tête la volonté de suivre l'intérêt général, au profit notamment de la préservation de l'environnement.

---

**Intervention n°5** : Les appellations (Zone N, A...) utilisées dans le PLU sont-elles nationales ou locales ? Est-ce qu'il y aura l'explication de toutes ces zones, par exemple sur le site internet de la commune ?

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Oui, c'est le code de l'urbanisme qui les décrit à un niveau national. Par ailleurs, il nous semble en effet indispensable de mettre en œuvre une certaine pédagogie, de faire en sorte que tous ces outils techniques soit bien compris par tous.

**M. BOISSEAU, Bureau d'études Espace Ville** : De plus, un glossaire sera intégré au règlement du PLU, pour que chaque terme technique utilisé ait sa définition. Concernant les différents types de zones, le Code de l'urbanisme identifie 4 grands types de zones différentes : les zones agricoles (zones A), urbaines (zones U), naturelles (zones N) et à urbaniser (zones AU).

Dans le travail technique, il nous semble indispensable d'avoir un document parfaitement accessible par tous. Tout en restant un document technique, il doit être lisible et écrit de manière que tout un chacun puisse le lire aisément.

---

**Intervention n°6** : Lorsqu'on regarde un cadastre, il y a les parcelles cadastrales. Sur le PLU, ce sont des zones. Est-ce qu'une parcelle peut être sur plusieurs zones ?

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Le cadastre est un document fiscal. Pour le PLU, la cohérence des zones ne suit pas nécessairement la limite des parcelles, une parcelle peut donc être sur deux zones différentes.

---

**Intervention n°7** : Un habitant exprime son désaccord sur l'impossibilité d'aménager des liaisons cyclables sécurisées sur l'Avenue du Maréchal Leclerc. Il se demande ensuite comment les élus envisagent-ils le bon équilibre entre la pression foncière qui augmente et la préservation de la qualité paysagère, notamment la protection des jardins.

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Concernant les liaisons douces, nous avons bien l'objectif de créer des continuités à travers le centre-bourg, et la réflexion actuelle sur le réaménagement des espaces publics du centre-bourg vise notamment à favoriser les déplacements à pied et en vélo en offrant plus de place à ces modes de déplacement.

Au sujet de la densification, il faut mettre en avant qu'une faille importante a été ouverte par la loi ALUR de 2014, avec la suppression du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) qui encadrait la densification, ainsi que la superficie minimale des terrains. Cela a ouvert des possibilités fortes auxquelles les règlements des PLU n'étaient pas préparés. A partir de là, de nombreuses divisions parcellaires ont pu se faire en profitant de ces souplesses. Depuis, d'autres outils règlementaires ont été mis en place pour les limiter et le futur PLU les utilisera au juste niveau. Cet axe est extrêmement important pour réguler la trajectoire démographique. L'intention affirmée par les élus est de travailler sur un aspect qualitatif, et donc avoir une évolution cohérente des espaces urbains et un bon point d'équilibre pour préserver les espaces naturels et les paysages, notamment au sein des espaces urbains.

---

**Intervention n°8** : Un habitant fait remarquer que quelques voies principales restent dangereuses pour les cyclistes, notamment pour les enfants. Il se demandait donc si la commune avait pour projet de conforter le réseau de liaisons cyclables notamment entre les zones densément habitées et les principaux équipements.

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Le plan de la présentation n'est pas complet, avec des voies cyclables récemment aménagées qui n'apparaissent pas ici mais qui ont amélioré la situation en centre-bourg. Il

est indispensable de pouvoir planifier la réalisation d'aménagements cyclables, notamment en lien avec les autres communes de la CCM. Le but est que tous les axes cyclables qui convergent vers le centre de Léognan puissent faire l'objet d'aménagements cyclables sécurisés. Il y a des endroits c'est plus simple mais dans d'autres endroits, un travail plus fin doit être réalisé avec des acquisition foncières, etc... Je ne pourrai vous donner une date de réalisation aujourd'hui, mais l'équipe municipale partage cette intention.

---

**Intervention n°9 :** Un habitant fait remarquer que dans le cadre de l'emplacement réservé C10 du PLU actuel, qui consistait à étendre un trottoir public, plusieurs propriétaires ont reculé leur limite de propriété pour favoriser la réalisation de cet emplacement réservé. Il a constaté qu'à ce jour la commune a acquis le morceau d'une parcelle d'un seul riverain. Il souhaiterait ainsi savoir si les riverains doivent exercer leurs droits de délaissement.

**M. BARBAN, maire de Léognan :** Les emplacements réservés sont des espaces définis dans le PLU pour les voiries, espaces publics même parfois les équipements publics. Le nouveau PLU a pour fonction de requestionner ces emplacements réservés. J'espère que ce document d'urbanisme amènera de la cohérence. Je n'ai pas suffisamment d'éléments ce soir pour vous répondre, mais je suis ouvert à la discussion avec vous.

---

**Intervention n°10 :** On parle beaucoup du centre-bourg. Aussi, quelle est votre ambition pour les quartiers plus périphériques ?

**M. BARBAN, maire de Léognan :** Concernant les quartiers les plus excentrés, nous sommes confrontés au ZAN (Zéro Artificialisation Nette) issu de la loi Climat et résilience, qui nous oblige à contenir autant que possible au sein les enveloppes urbaines existantes. On ne pourra donc mettre en œuvre que des évolutions marginales. Nous devons donc travailler sur ces espaces en identifiant les espaces libres, les dents creuses etc. L'enjeu de ces espaces est également les rapports entre les espaces résidentiels et les activités viticoles, en recherchant une certaine harmonie entre les besoins des habitants et des activités viticoles.

**Suite intervention n°10 :** Cela veut-il dire que vous allez limiter les constructions ?

**M. BARBAN, maire de Léognan :** Ces quartiers sont aujourd'hui constructibles, mais il n'y a pas non plus des parcelles de grande ampleur qui permettraient des projets bien intégrés. Sur ces quartiers, il s'agira donc en premier lieu de limiter les divisions parcellaires.

---

**Intervention n°11 :** A quels niveaux allez-vous limiter les constructions et ne pas empiéter sur la forêt ? Par ailleurs, certaines pistes cyclables peuvent parfois être couverte de graviers, il s'agirait de privilégier des pistes en bitume.

**M. BARBAN, maire de Léognan :** Les délimitations des zones constructibles seront définies à la suite du PADD. L'objectif est de préserver les surfaces naturelles, agricoles, forestières et on ne va pas étendre les zones urbaines sur les espaces forestier. Ce choix ne vient pas que des élus, c'est aussi le cadre législatif qui nous est donné.

Concernant les pistes cyclables, nous faisons en sorte de faire des pistes qui soient praticables tout en s'intégrant pour le mieux à leur contexte environnemental.

---

**Intervention n°12** : Je voudrais revenir sur la présentation. Sur une illustration sur un diaporama, j'ai vu sur la frise que la concertation publique s'arrêtera juste avant l'enquête publique.

**M. BOISSEAU, Bureau d'études Espace Ville** : Le cadre législatif impose que la concertation s'arrête avec l'arrêt du PLU puisque ce document doit avoir pris en compte les avis des habitants auparavant. En effet, un bilan de la concertation est tiré et celui-ci est approuvé en Conseil municipal avant l'arrêt du PLU. A ce moment-là, le document est considéré comme abouti, toutes les pièces sont écrites et la concertation est alors terminée.

Vient ensuite la phase administrative, qui commence par la consultation des personnes publiques associées (Etat, Chambre d'Agriculture etc...). Celles-ci donnent alors un avis sur le PLU arrêté. Ce n'est qu'après que le document passe en enquête publique. Les habitants peuvent alors faire des remarques sur le document finalisé, lequel ne pourra évoluer que de manière très marginale. Il faut en effet bien considérer que l'enjeu est vraiment que les propositions et les demandes particulières soient émises avant l'arrêt du projet qui se tiendra en hiver 2024.

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Il est vrai que le terme « enquête publique » peut laisser à questionnement. C'est une enquête administrative. Votre participation durant les phases antérieures à l'enquête publique est bien plus cruciale. De plus, l'ensemble des remarques et propositions feront l'objet d'un regard par les élus et techniciens de la commune et du bureau d'études et feront potentiellement l'objet d'arbitrages.

---

**Intervention n°13** : Vous nous avez dit que les espaces constructibles des hameaux ne pourront pas être étendus. Comment allez-vous gérer l'importante croissance démographique ? Construire des habitats collectifs et ne plus faire de maisons individuelles ?

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Je parlais de divisions parcellaires, nous allons les limiter mais pas les interdire lorsque la configuration des terrains le permet dans de bonnes conditions. Il s'agira vraiment de travailler dans la perspective d'une meilleure qualité des espaces d'habitat. Nous allons définir des zones dans lesquelles ce sera possible de le faire, de manière adaptée et encadrée. Il s'agit ainsi de donner du sens à l'évolution des espaces urbains, dans une perspective de prise en compte de la qualité du cadre de vie. Le nouveau dispositif de l'Etat, le ZAN, a une approche d'abord comptable, il s'agira ainsi de le mettre en perspective au spectre de la qualité urbaine. Par ailleurs, le futur PLU révisé cherchera à lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles.

---

**Intervention n°14** : Cela veut-il dire que les zones naturelles à proximité directe des zones urbaines ne vont pas bouger ? Ne serait-il pas plus pertinent de les utiliser au lieu de construire de nouvelles polarités ailleurs ?

**M. BARBAN, maire de Léognan** : L'objectif que nous souhaitons suivre est de maîtriser la croissance de la population, en ciblant précisément les espaces qui pourront évoluer. Aussi, il s'agit de limiter autant que possible les extensions urbaines, et de travailler à un développement urbain harmonieux.

---

**Intervention n°15** : Un habitant a exprimé son inquiétude quant à la sécurité de ses enfants le long des routes les plus passagères, et notamment au niveau de l'arrêt de bus du hameau de l'Oustalade. Par

ailleurs elle a mis en avant que des terrains sont inconstructibles alors qu'ils devraient pouvoir l'être (ils avaient d'ailleurs été rendus constructibles par la révision du PLU annulé en 2011).

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Il y a effectivement une logique concernant le terrain ciblé d'avoir une traduction équivalente à des terrains voisins et situations équivalentes. Vous avez formulé une demande de reconstructibilité de votre terrain. Votre cas sera traité avec le bureau d'étude pour trouver les bons outils. L'ensemble des secteurs où ce type de cas se pose seront listés et étudiés. L'objectif est que vous puissiez continuer à vivre sur un terrain constructible, ou au moins avec une possibilité d'évolution de votre logement. Il faut pouvoir remettre du sens dans le développement urbain, un équilibre et une certaine forme d'équité entre des situations équivalentes.

---

**Intervention n°16** : Toutes les personnes qui posent des questions durant le temps de concertation, comment vont-elles avoir des réponses ? Et comment faire pour ceux qui souhaitent s'impliquer davantage ?

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Il y aura d'autres temps d'échanges avec des formats un peu plus individualisés, par exemple pour travailler secteurs par secteurs ou en fonction d'enjeux spécifiques. Il s'agira également de trouver des temps pour identifier les situations personnelles récurrentes. Tous les temps d'échanges ne sont pas encore fixés, mais il y aura la possibilité de rencontres par groupes pour arriver à des déclinaisons par quartier. J'ai trouvé que l'outil des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU était pertinent pour donner des intentions sur certaines zones. Pour la définition de ces secteurs, une concertation pourra avoir lieu sous la forme de groupes de travail en atelier ou potentiellement directement sur site. L'enjeu est de mettre en œuvre des modes de concertation adaptés pour permettre à tous de participer directement à l'élaboration du futur PLU.

Par ailleurs, nous transmettrons l'ensemble des demandes formulées au bureau d'étude, avec qui nous étudierons la meilleure manière d'y répondre, dans un sens comme dans un autre. Aussi, n'hésitez pas à faire remonter les remarques, enjeux et demandes, pour qu'elles soient analysées et potentiellement prises en compte.

Enfin, vous évoquez le PLU de 2011 qui a été annulé par décision de justice. A ce sujet, il faut bien mettre en avant que lorsqu'un PLU est annulé, c'est tout un processus de travail qui est annulé. Aussi, pour garantir un PLU solide juridiquement, nous avons fait le choix de demander à un cabinet d'avocats de participer à l'élaboration du PLU aux côtés du bureau d'études Espace Ville. Celui-ci étudie les documents réglementaires et leur respect du Code de l'urbanisme, mais aussi tous les actes et éléments de procédure, afin de garantir que le PLU sera solide juridiquement.

---

**Intervention n°17** : Un habitant fait part de son expérience en indiquant que le hameau Le Bicon est aujourd'hui une zone considérée non inondable par les services de l'Etat alors qu'il constate que les terrains y sont régulièrement inondés. Aussi, l'ancien PLU obligeait de construire suffisamment haut pour éviter d'être inondé, ce qui n'avait pas été repris au sein du PLU actuel. Finalement avec les événements récents il s'est avéré que c'était bien pensé. Est-ce que l'expérience des habitants pourra être pris en compte dans la révision du PLU ? Par exemple, la façade du restaurant du hameau présentait les niveaux d'eau des différentes crues.

**M. BARBAN, maire de Léognan** : Effectivement avec le changement climatique, il y a davantage d'évènements d'inondation, ceux-ci étant de plus aggravés par des phénomènes de ruissellement et d'inondation urbaine dus par les récentes constructions. Nous considérons qu'il est important de

prendre en compte ce risque au niveau du PLU en jouant sur les différentes exigences des constructions. Le bureau d'étude travaillera avec le service environnement de la commune pour arriver à faire en sorte qu'il y ait une traduction adaptée au sein du PLU, afin que les habitants aient conscience du risque et que, sans se substituer aux exigences au niveau de l'Etat, il y ait des réponses réglementaires adaptées au sein du PLU.

---

**Intervention n°18 :** Je m'interrogeais sur l'impact financier des différents projets. Est-ce que les ambitions sont aussi étudiées au spectre des finances ? Par ailleurs, dans quelle mesure la commune peut-elle s'appuyer sur des financements de la Communauté de communes ?

**M. BARBAN, maire de Léognan :** Le PLU s'intéresse en effet à cette question, et nous visons une évolution maîtrisée également pour limiter l'impact sur les équipements et réseaux de la commune. Concernant la participation de la Communauté de communes, celle-ci est importante, par exemple concernant les pistes cyclables, où elle participe de manière importante.