

# Révision générale du PLU de Léognan

Réunion publique de lancement

20 novembre 2023



## Ordre du jour

- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?
- Qu'est-ce qu'une procédure de révision du PLU?
- Les objectifs de la concertation publique
- Quelques éléments de diagnostic : portrait synthétique de votre territoire
- Temps d'échanges

A photograph of a town with a prominent church steeple. The steeple is tall and pointed, with a cross on top. It is surrounded by green trees and houses with red-tiled roofs. The sky is overcast and grey. In the foreground, there are blurred green leaves and branches.

Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

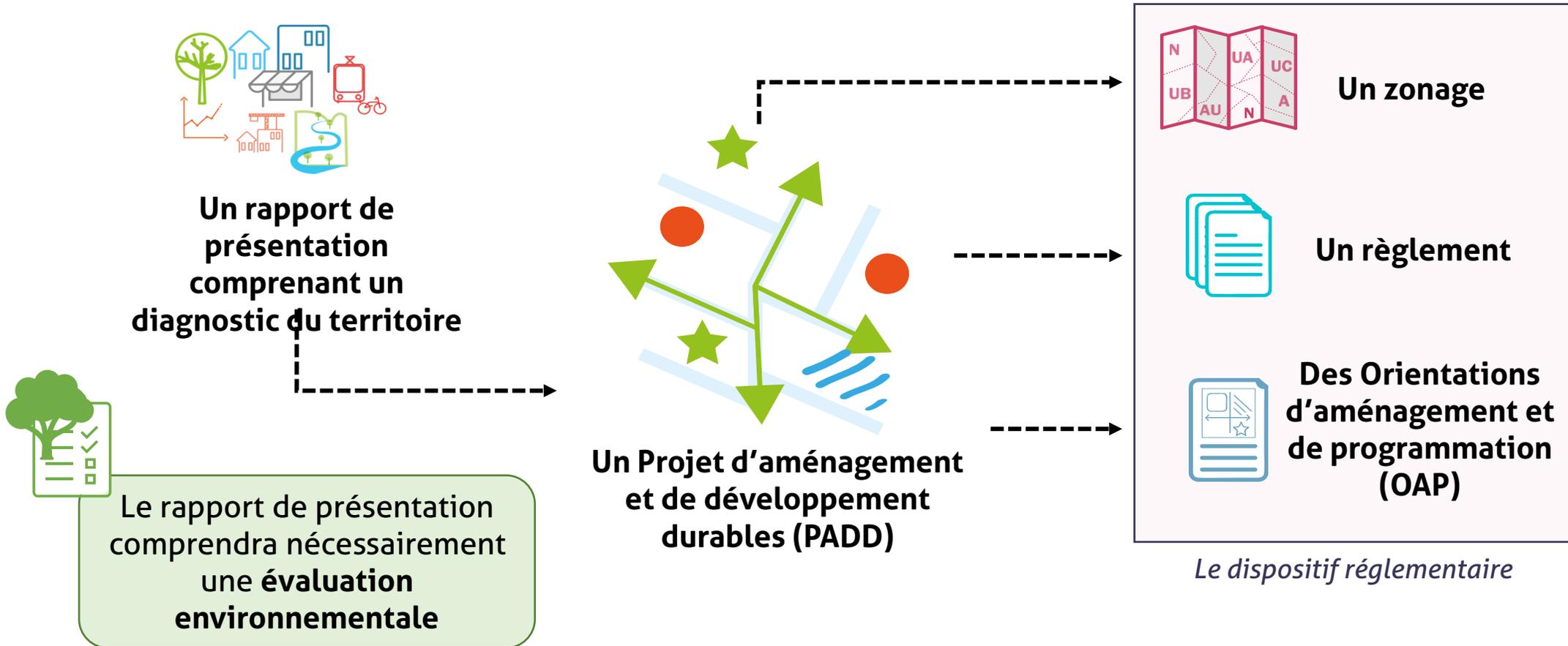
# Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

- Le PLU ( Plan Local d'Urbanisme) est **un document cadre en matière d'urbanisme** à l'échelle de la commune de Léognan
- Il permet **de porter une vision politique** pour l'évolution du territoire Léognanais pour les 10 à 15 prochaines années et de **réglementer l'usage des sols**
- Le PLU s'appliquera à l'ensemble des autorisations des droits du sol (en particulier les **permis de construire**). Il définira **ce qui peut être construit et de quelle manière**.
  - ⇒ Il prendra en compte **le contexte territorial de la commune**, en particulier **les contraintes supra-communales**
  - ⇒ Il sera élaboré en s'appuyant sur des **échanges entre élus et les habitants tout au long de la procédure**, et notamment durant les évènements de concertation

# Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

- Le contenu du PLU, ses différents documents

 Des annexes (servitudes...)



# Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?



## ● Le diagnostic

⇒ Il vise à établir un état des lieux et définir des enjeux pour la formation du projet de territoire

⇒ Plusieurs éléments exigés par le Code de l'Urbanisme et sont particulièrement observés par les Personnes Publiques Associées :

- Analyse de la consommation d'espaces, naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années
- Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- Etat initial de l'environnement, et notamment de la biodiversité

# Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?



Il sera très largement illustré et s'appuiera également sur les études et documents élaborés récemment



**2. L'analyse urbaine**

**L'occupation du sol**

Le Mode d'occupation du sol peut être réparti en quatre grandes catégories de surfaces (naturelles, agricoles, forestières et artificialisées). Nous remarquons alors qu'environ un cinquième des 4155 hectares de la commune (19,1%) est urbanisé en 2020. Les espaces forestiers représentent plus de la moitié de la commune (55,4%). Les surfaces dédiées à l'agriculture sont à peu près approximativement avec celles urbanisées (2,4% du territoire communal). Les autres espaces naturels (prairies notamment) ne représentent quant à eux que 1,5 % du territoire communal.

**2. Les documents supra-communaux en vigueur**

**1. Pour une métropole nature**

Le SCoT oblige la commune à préserver son socle agricole, naturel et forestier au sud du territoire et à valoriser ses terres viticoles sur l'ensemble.

**2. L'analyse urbaine**

**L'analyse de la consommation de l'espace durant les dix dernières années**

**3. Le diagnostic foncier**

**4. Le fonctionnement urbain**

# Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

- Le **projet de territoire**, formalisé au sein du PADD, précise les ambitions municipales sur différents thèmes définis par le Code de l'urbanisme :
- Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

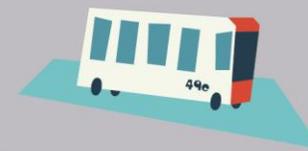


commerces



mobilités

aménagement



patrimoine



environnement, espaces naturels et agricoles



logement



activités économiques



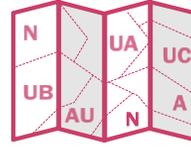
# Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

- Le projet de territoire est transcrit au sein du **dispositif réglementaire**



**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies :

- Sur des **secteurs de projet** spécifiques (la centre-bourg, les sites de projet...),
- Sur des **thématiques particulières** portées par la commune.



**Le plan de zonage** délimite les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser.

Il peut décliner **plusieurs types de zones en fonction des caractéristiques urbaines.**



**Le règlement** définit les règles qui devront être suivies pour chaque autorisation d'urbanisme, **en fonction de chacune des zones.**

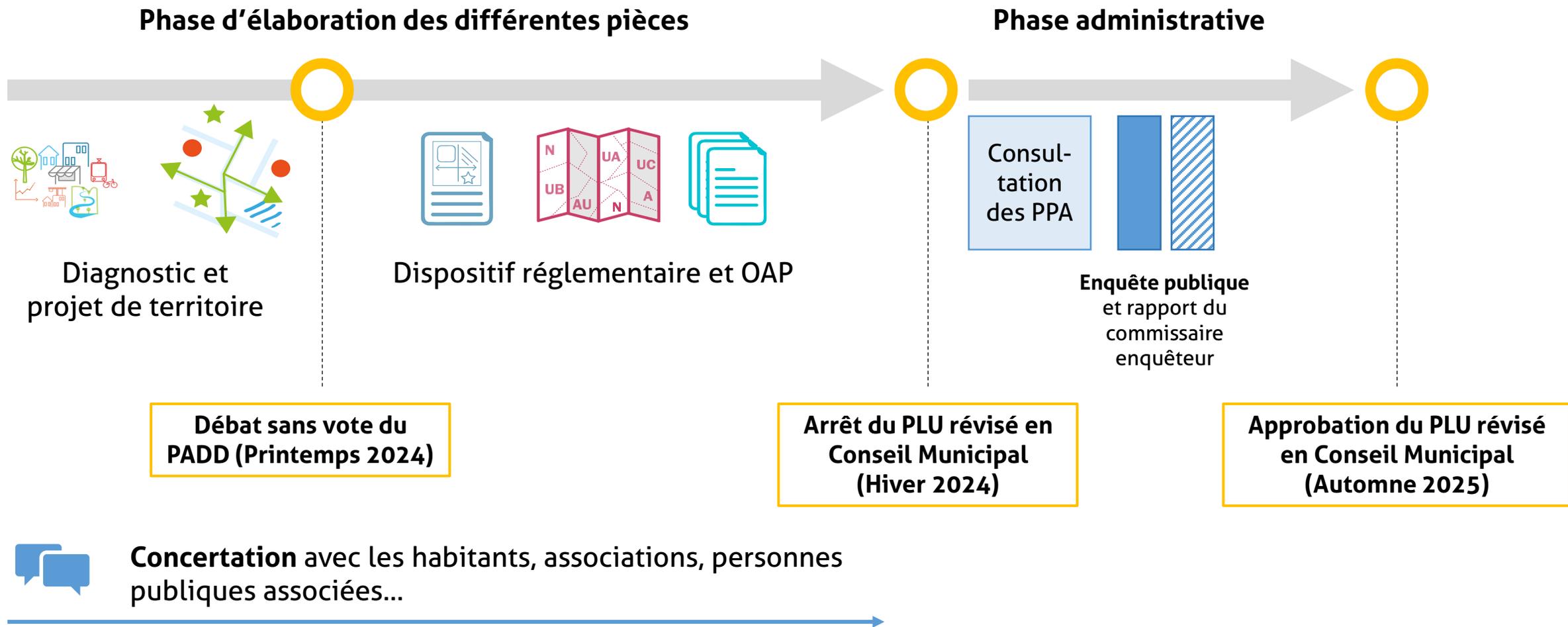
**Il définit ce qui peut être construit et comment** (implantations, emprise au sol, hauteur, espaces de jardins...)



Qu'est-ce qu'une procédure de révision du PLU ?

# Qu'est-ce qu'une procédure de révision du PLU ?

- Les grandes étapes de la procédure



# Quels grands objectifs pour cette révision du PLU ?

- Le PLU actuel de Léognan, élaboré en 2009, ne prend pas en compte les évolutions législatives récentes et ne répond plus suffisamment aux objectifs et ambitions portés par les élus.
- Plusieurs grands objectifs pour la révision :



**Préserver le patrimoine naturel et les paysages** (forêts, Lac Bleu, Eau Blanche...) afin de pérenniser un cadre de vie de qualité ;



**Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes**, notamment en garantissant une bonne perméabilité des sols ;

## *Des évolutions envisageables :*

- Le zonage pourra mieux protéger les principaux éléments de **patrimoine et de paysage**, notamment les **cœurs d'îlots verts** (jardins)
- Une Orientation d'aménagement et de programmation sur la **thématique de l'environnement et les paysages** développera les volontés de la commune sur ce thème

- Le règlement renforcera les dispositions d'**espaces verts de pleine-terre** pour garantir une bonne perméabilité des sols
- Les **principaux espaces écologiques** seront préservés par le dispositif réglementaire

# Quels grands objectifs pour cette révision du PLU ?

⇒ **Mieux encadrer l'évolution des espaces urbains** et favoriser une **bonne coexistence** entre les fonctions viticoles et résidentielles de la commune, vignoble urbain ;

⇒ **Favoriser la mixité sociale diffuse et la diversité urbaine** dans les quartiers d'habitat, notamment en visant l'accueil de familles et jeunes ménages ;

⇒ **Renforcer la polarité urbaine et l'attractivité commerciale du centre-bourg** ;

## *Des évolutions envisageables :*

- Le règlement encadrera mieux la densification des espaces urbains par des dispositions adaptées, notamment dans les secteurs pavillonnaires.
- Des dispositions de retrait majoré par rapport aux espaces viticoles pourront potentiellement être développées.

- Les secteurs de projet pourront cibler le type d'habitat produit, au profit d'une diversification de l'offre en logement.

- Des dispositions réglementaires pourront être élaborées pour préserver le commerce existant et les fonctions de centralité du bourg.
- Une Orientation d'aménagement et de programmation pourra articuler les différentes politiques mises en œuvre sur le centre-bourg (commerces, espaces publics, équipements...).

# Quels grands objectifs pour cette révision du PLU ?



**Maintenir le rôle et la dynamique économique de Léognan** dans son bassin de vie ;



**Tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transport**, notamment au profit des transports en commun et mobilités douces.

## *Des évolutions envisageables :*

- Des dispositions réglementaires adaptées seront écrites pour les **différentes activités économiques** (industrielles, artisanales...)

- **De futures liaisons douces pourront être définies**, en particulier dans les secteurs de projet



## Les objectifs de la concertation publique

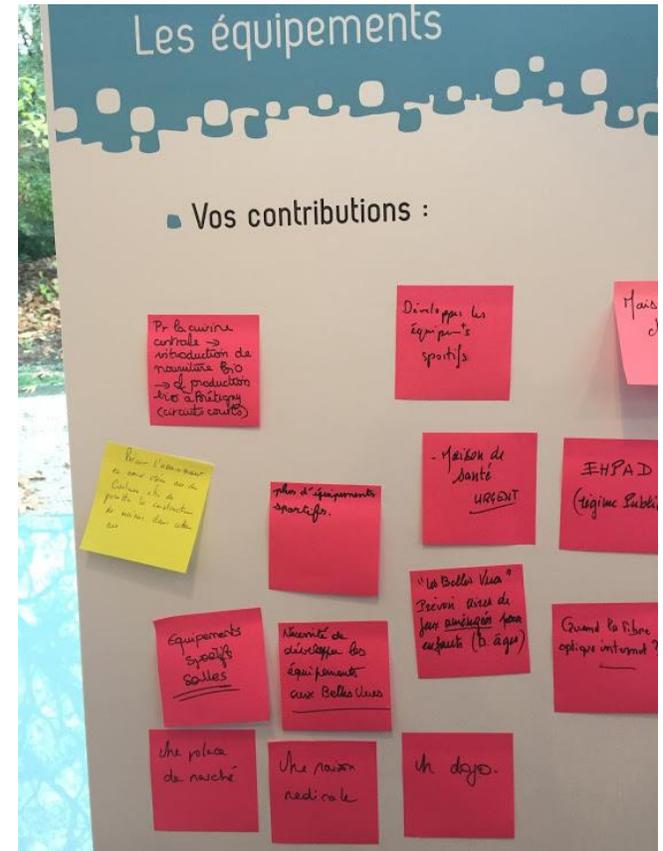
# Les objectifs de la concertation publique



- Vous informer régulièrement sur le projet de PLU



- Enrichir le projet grâce à vos idées et contributions

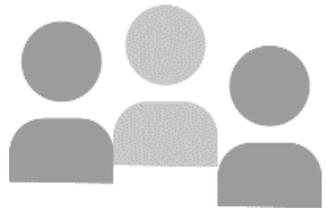


- Analyser vos propositions et étudier leur intégration dans le PLU



**Quelques éléments de diagnostic**

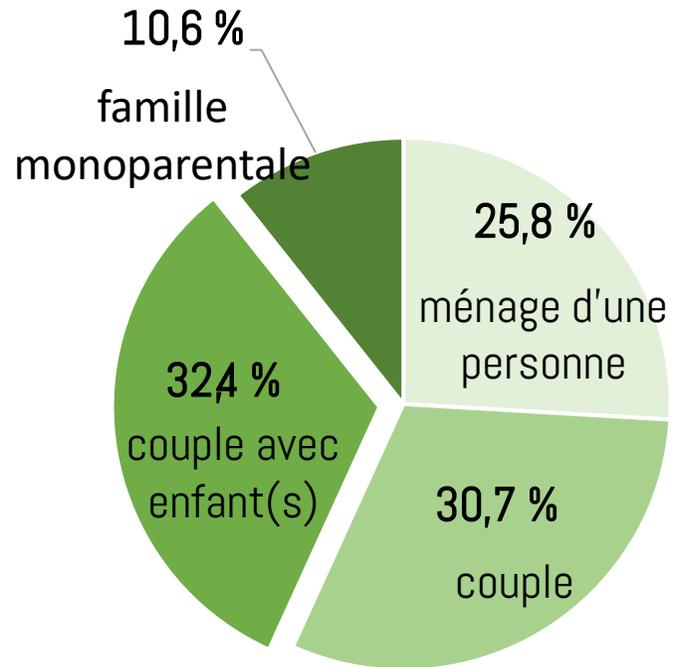
# Les habitants



**10 640**

habitants en 2020

**+ 17 % en 10 ans**



**Une majorité de petits ménages**

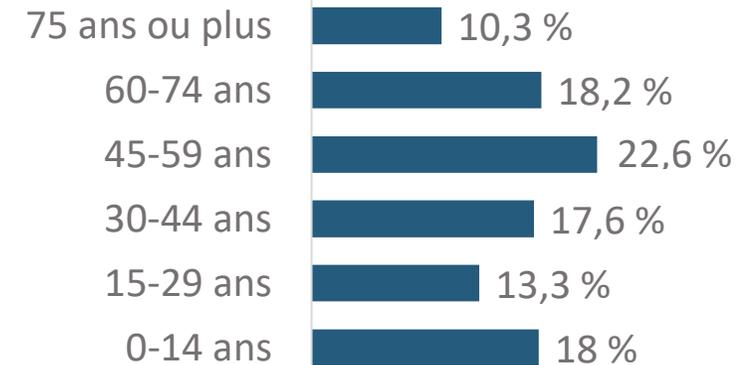
nécessitant des logements adaptés à leurs besoins



**Une répartition équilibrée de la population :**

Autant d'habitants de – de 20 ans que de + de 60 ans

Population par grandes tranches d'âge



# Les logements



**4 660 logements**

(Exploitation principale INSEE 2022)



**7 ménages sur 10** sont propriétaires de leur logement

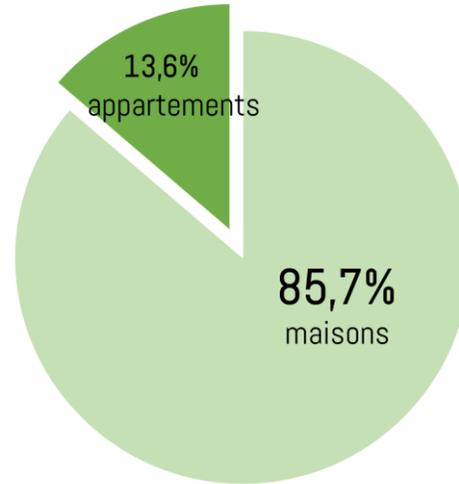


**De très grands logements :**  
82% des logements ont 4 pièces ou plus

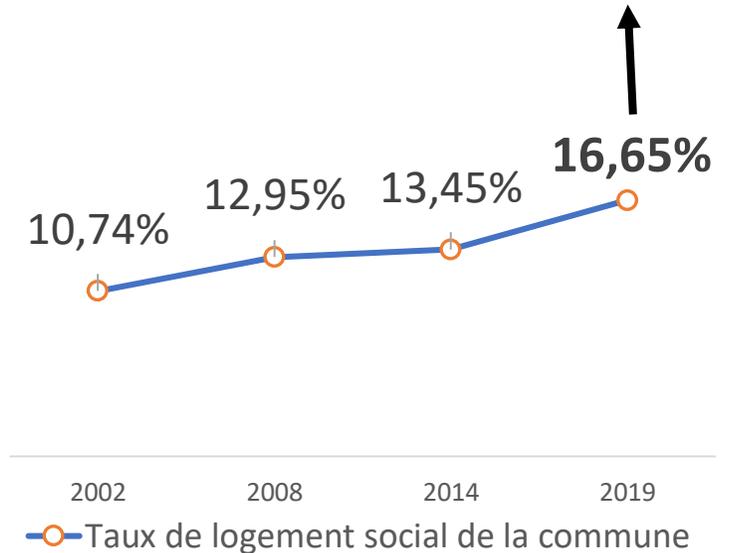


**Une forte attractivité résidentielle :**

Avec une vacance des logements difficilement compressible (4,4%)



**Logements sociaux :**  
**+3 points en 5 ans**  
(un objectif réglementaire de 25%)



**84,3%** des logements ont été construits après 1970, **19,3%** entre 2009 et 2020

# L'emploi et les activités économiques



**4 526** actifs



**2 558** emplois

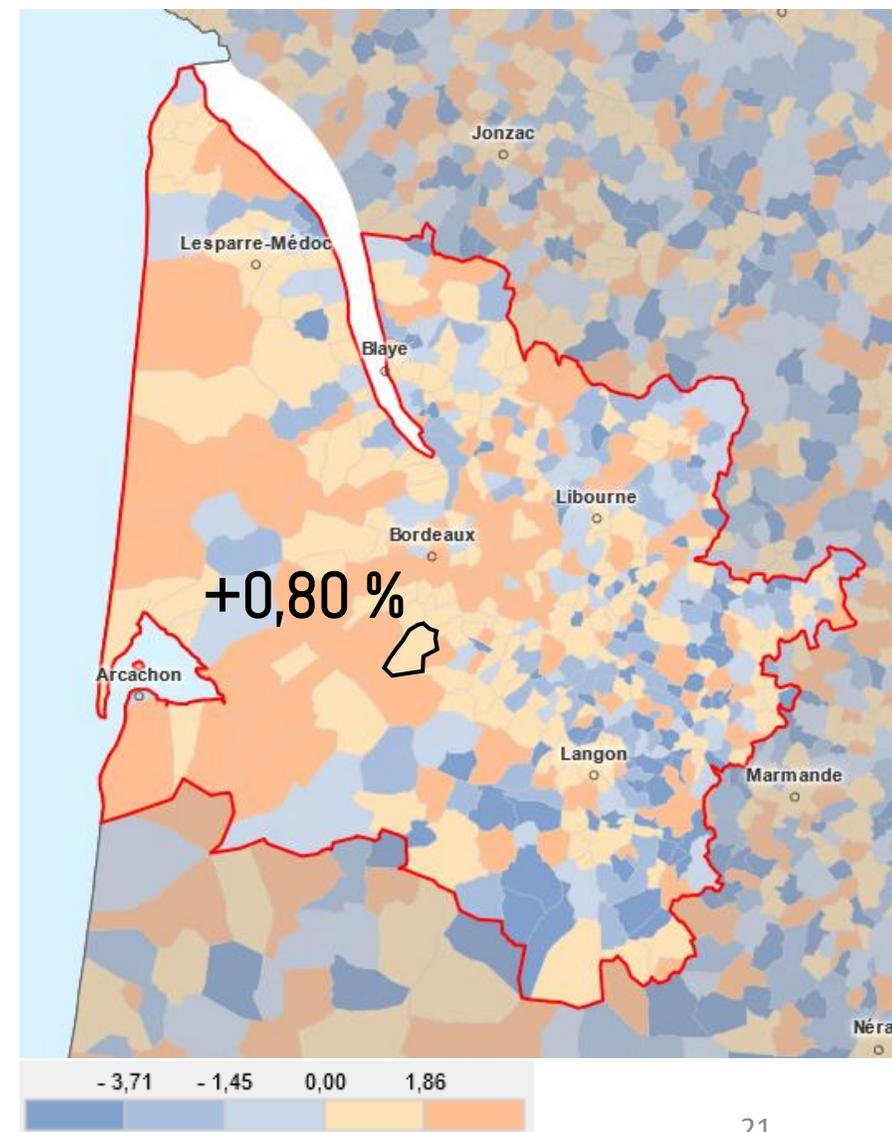
**Le territoire a d'abord une fonction résidentielle (environ 1 emploi pour 2 actifs)... mais représente tout de même un pôle d'emplois important à l'échelle de la communauté de communes**

**294** établissements actifs



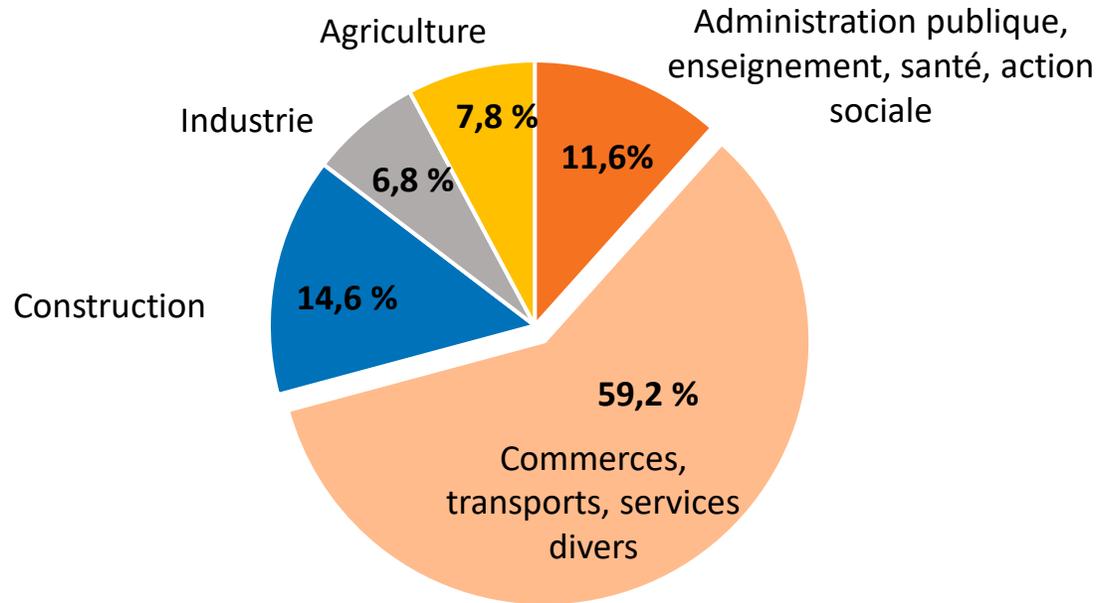
**76,9%** des établissements emploient entre 1 à 9 salariés

Taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2014 et 2020 à l'échelle de la Gironde



# L'emploi et les activités économiques

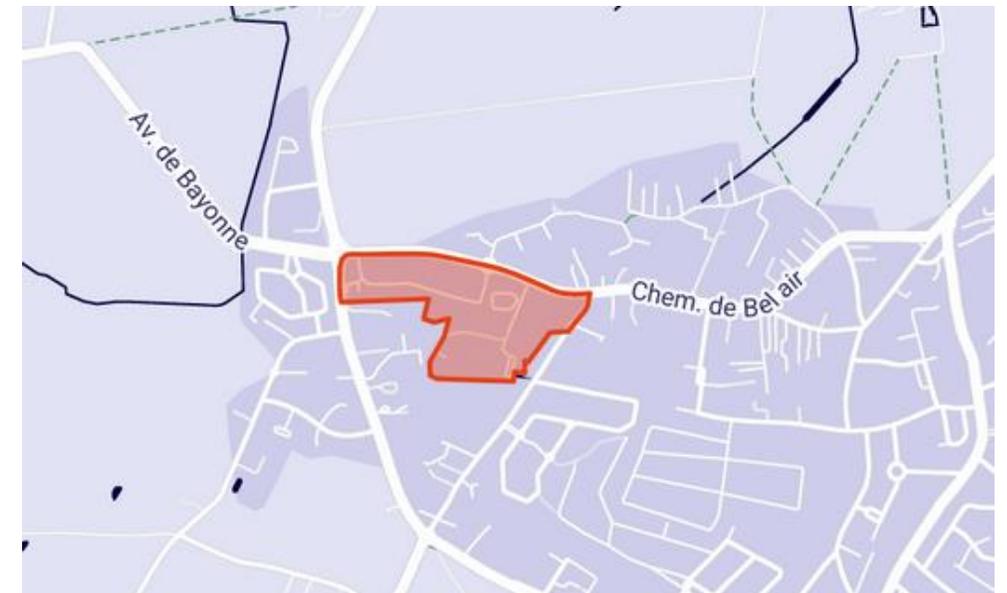
Secteur d'activité des établissements actifs employeurs  
fin 2021



**Une part plus importante d'établissements qui emploient dans le secteur de l'agriculture qu'à l'échelle départementale et intercommunale**

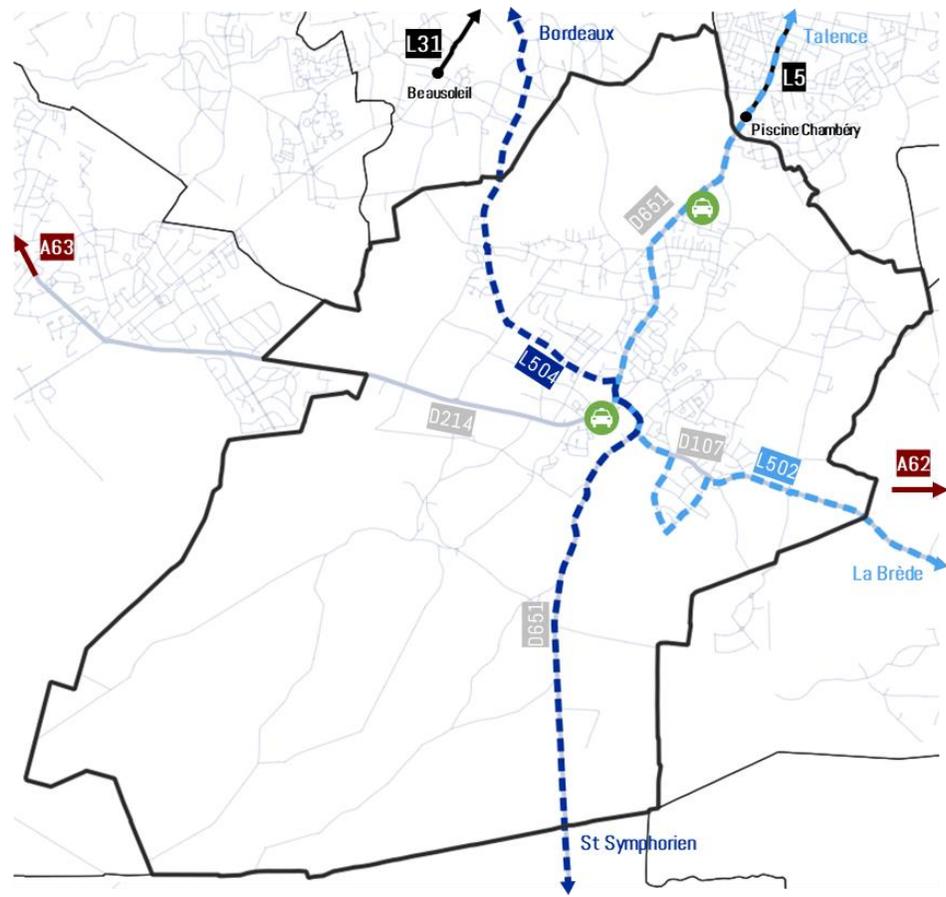
**Un village d'entreprises**, permettant un soutien à l'entrepreneuriat local

**132 entreprises** dans la zone industrielle de la Rivière, dont : Evtronic, Pole Performance Habitat, Cacolac, Es Laser...



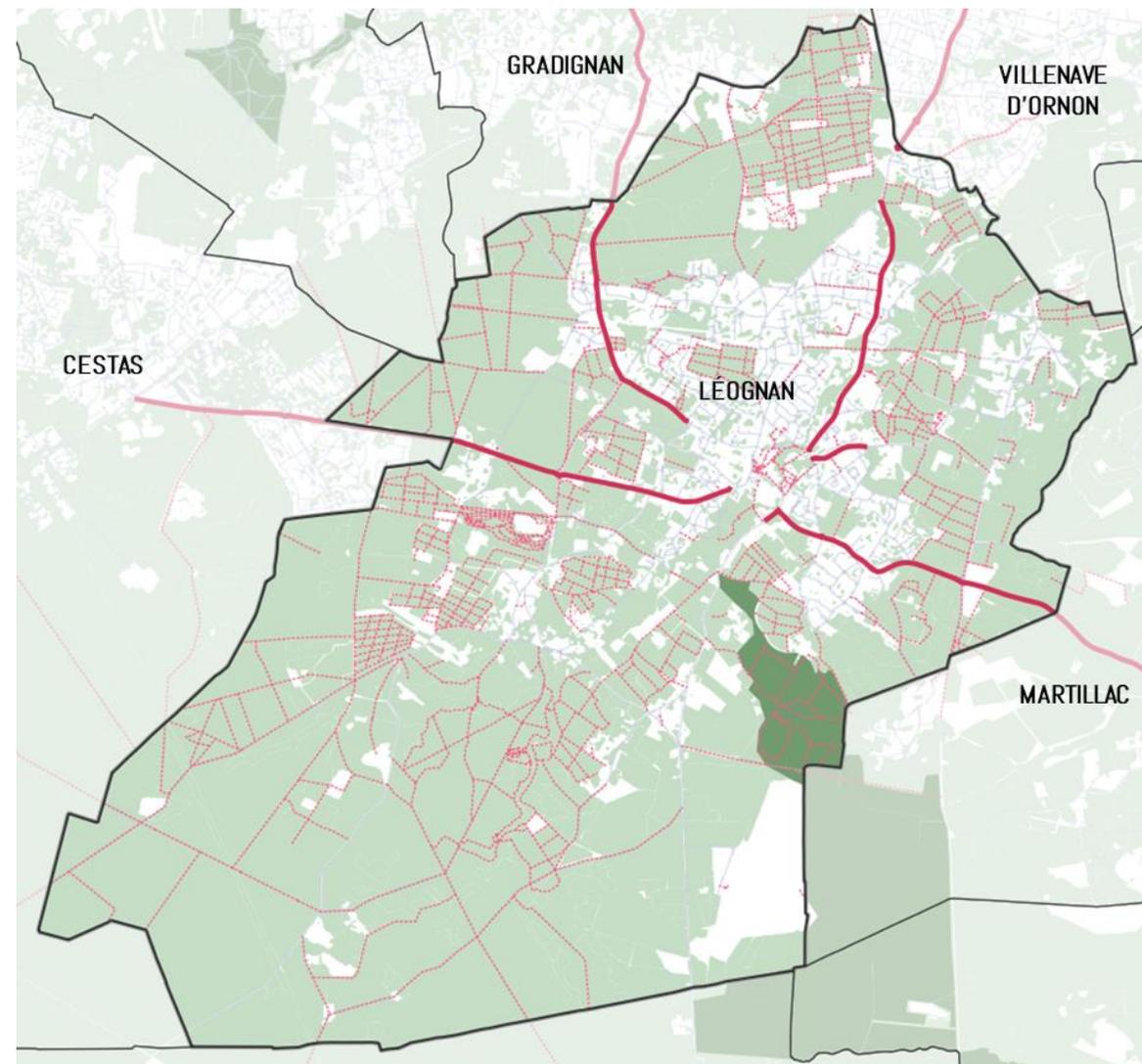
# Les mobilités

Carte des déplacements routiers et réseaux de transport en commun



- Axes routiers
- Lignes de cars régionaux
- Lignes
- 🚌 Aire de covoiturage

Carte des circulations douces à Léognan



- Pistes ou bandes cyclables
- Chemins
- Routes
- Végétation
- Forêt publique

# Les équipements et services, le fonctionnement urbain



Les halles de Gascogne



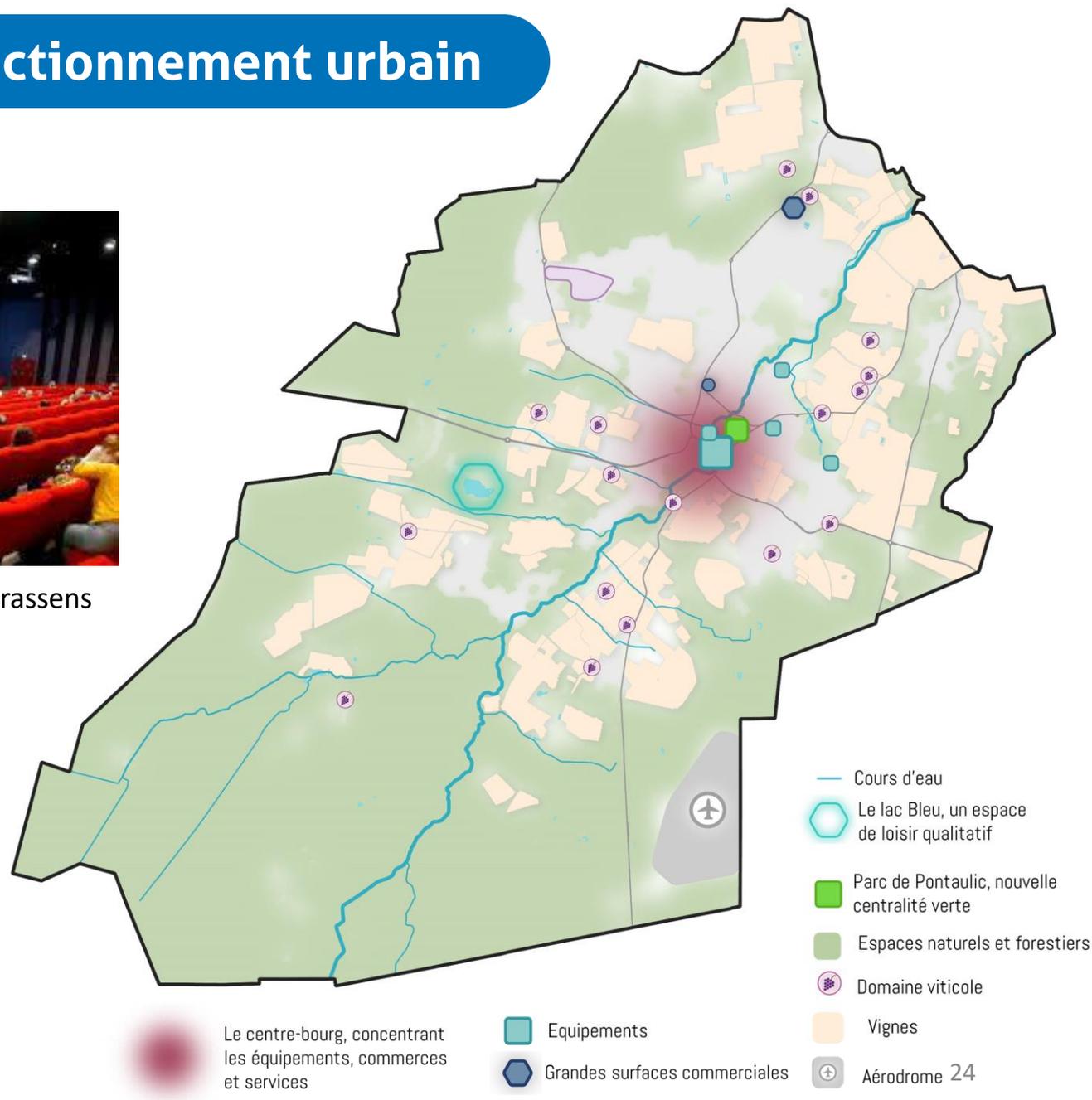
L'espace culturel Georges Brassens



L'école ...



Le collège François Mauriac

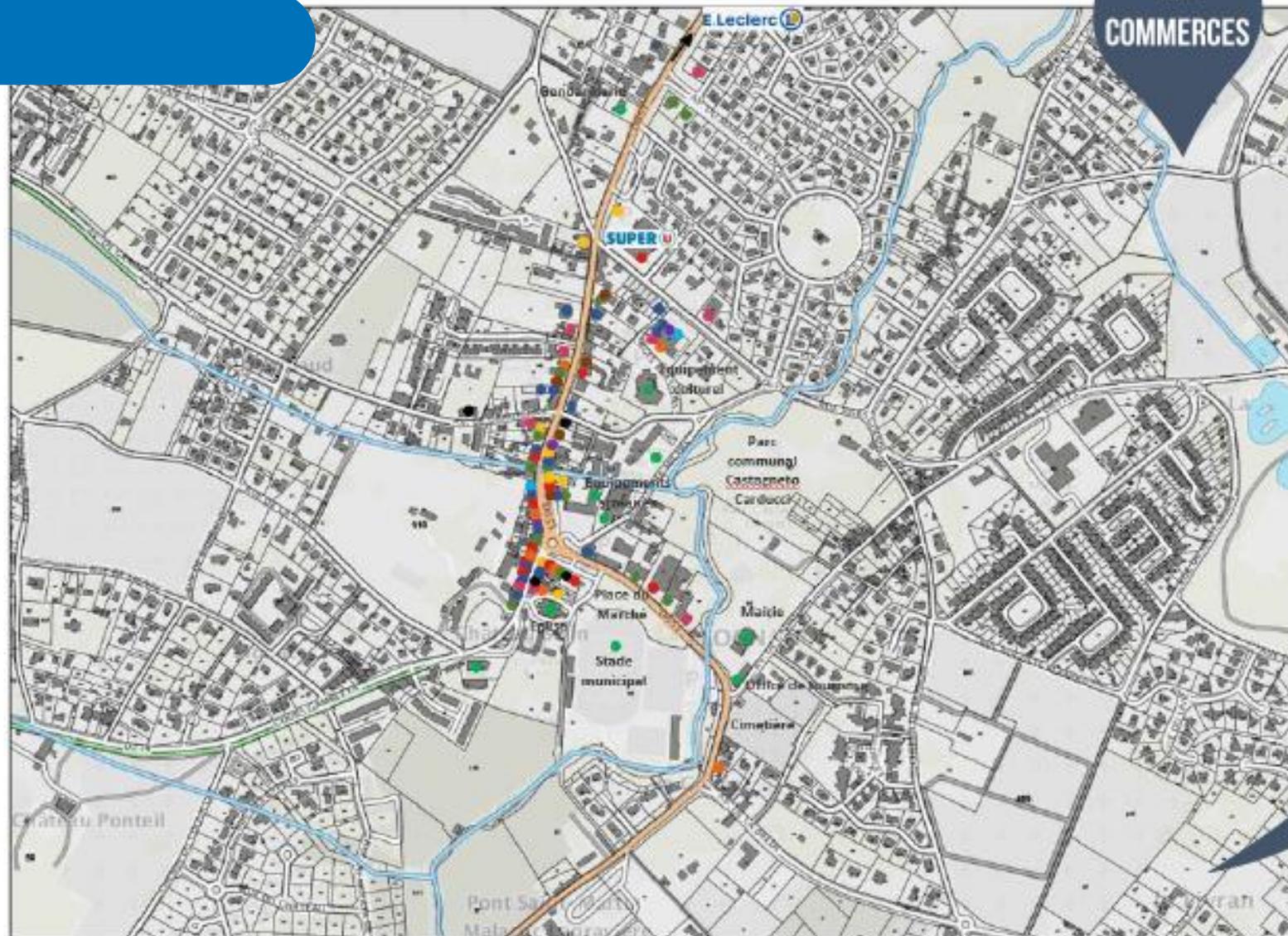


# Les commerces

68  
COMMERCES

Une forte concentration des activités

181 activités commerciales et artisanales dont 68 dans le centre-bourg



## LÉGENDE

- |                           |                      |                                      |
|---------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| ● Alimentation            | ● Eq. de la personne | ● Divers                             |
| ● Café, Hôtel, Restaurant | ● Eq. de la maison   | ● Locaux vacants                     |
| ● Services marchands      | ● Culture, Loisirs   | ● Cabinets médicaux                  |
| ● Hygiène, Santé, Beauté  | ● Automobile         | ● Etablissements publics et édifices |

Source : Repérage terrain - CCIBG 2019

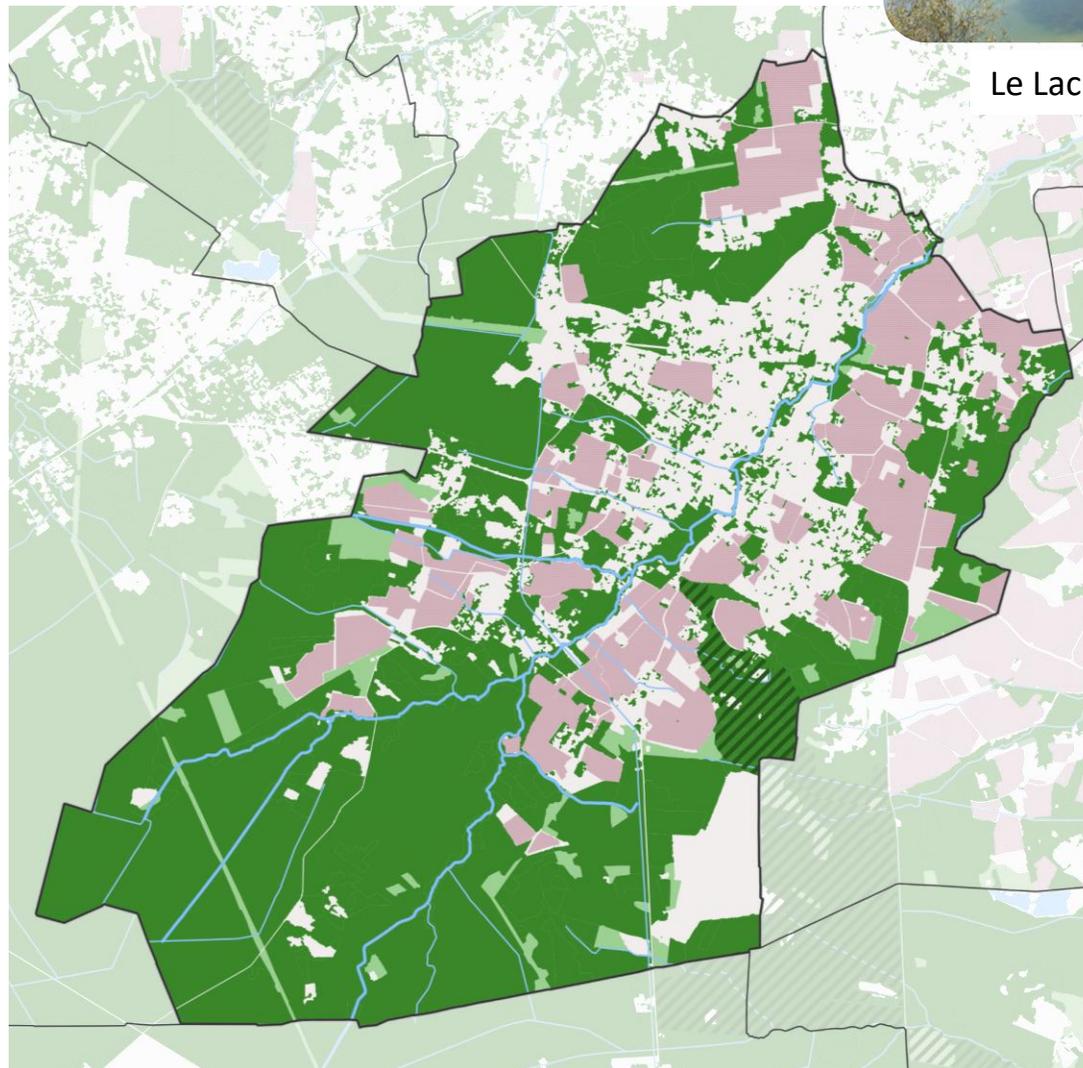
# L'environnement et le paysage naturel

**19,1%** du territoire est artificialisé

**55,4 %** de surfaces forestières

**24 %** de surfaces agricoles

Source : Occupation du Sol 2020, Région Nouvelle Aquitaine



Le Lac Bleu



La forêt du Domaine de Châteauneuf



Les champs de vignes



L'Eau Blanche

# L'environnement et le paysage naturel

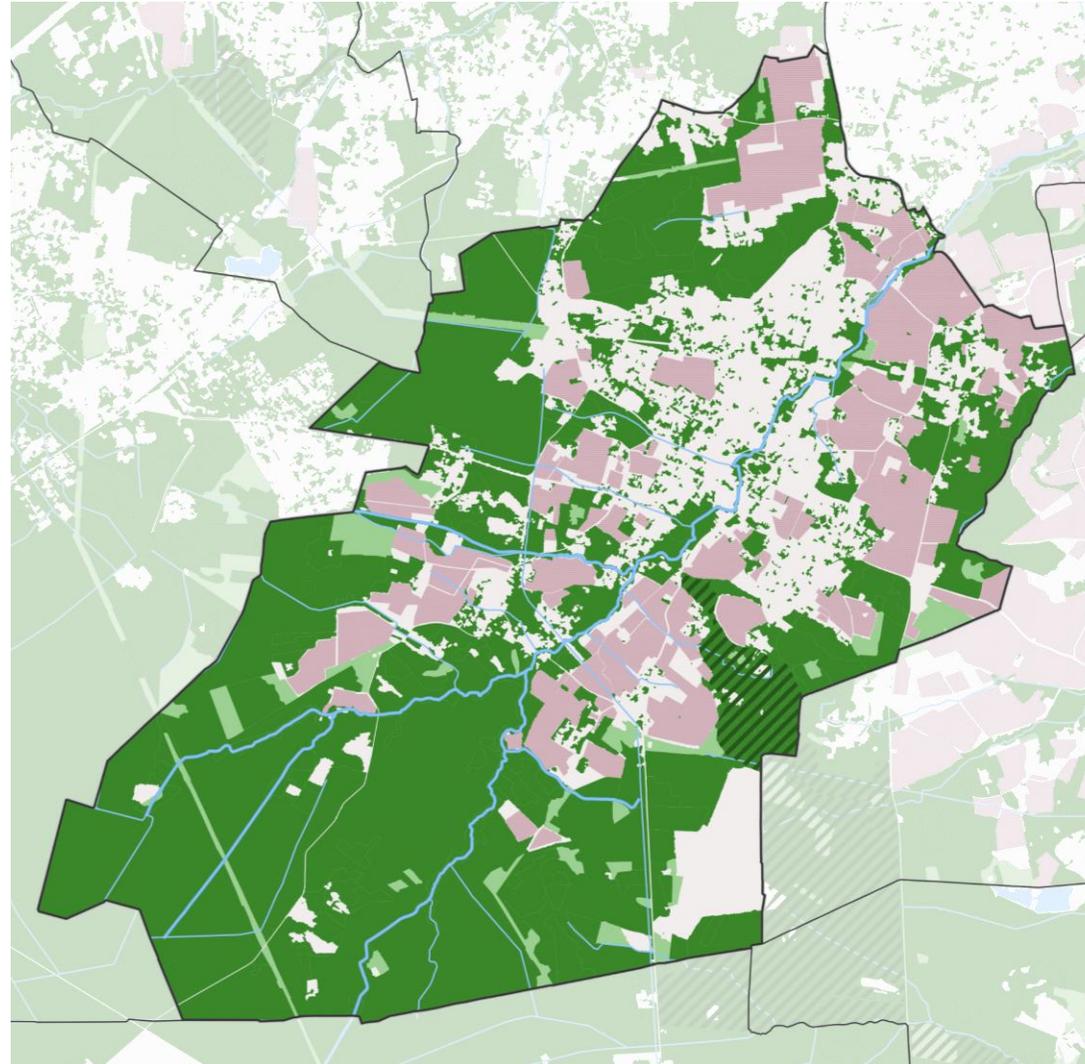
**35**

exploitations agricoles  
dont **24 en viticulture** et **5 en  
maraîchage et horticulture**

**911 ha**

de surface agricole  
utilisée (SAU)

**94%** de la SAU  
est dédiée à la  
viticulture



Source : Observatoire des Espaces  
Naturels Agricoles Forestiers et Urbains

# Les formes urbaines

 Le bâti ancien



 L'habitat individuel spontanée



 L'habitat individuel regroupé sous forme de lotissement



 L'habitat groupé pouvant comprendre de petits ensembles collectifs



# Le patrimoine



**4 monuments  
historiques**



Le château d'Olivier



**2 sites classés**  
au niveau régional

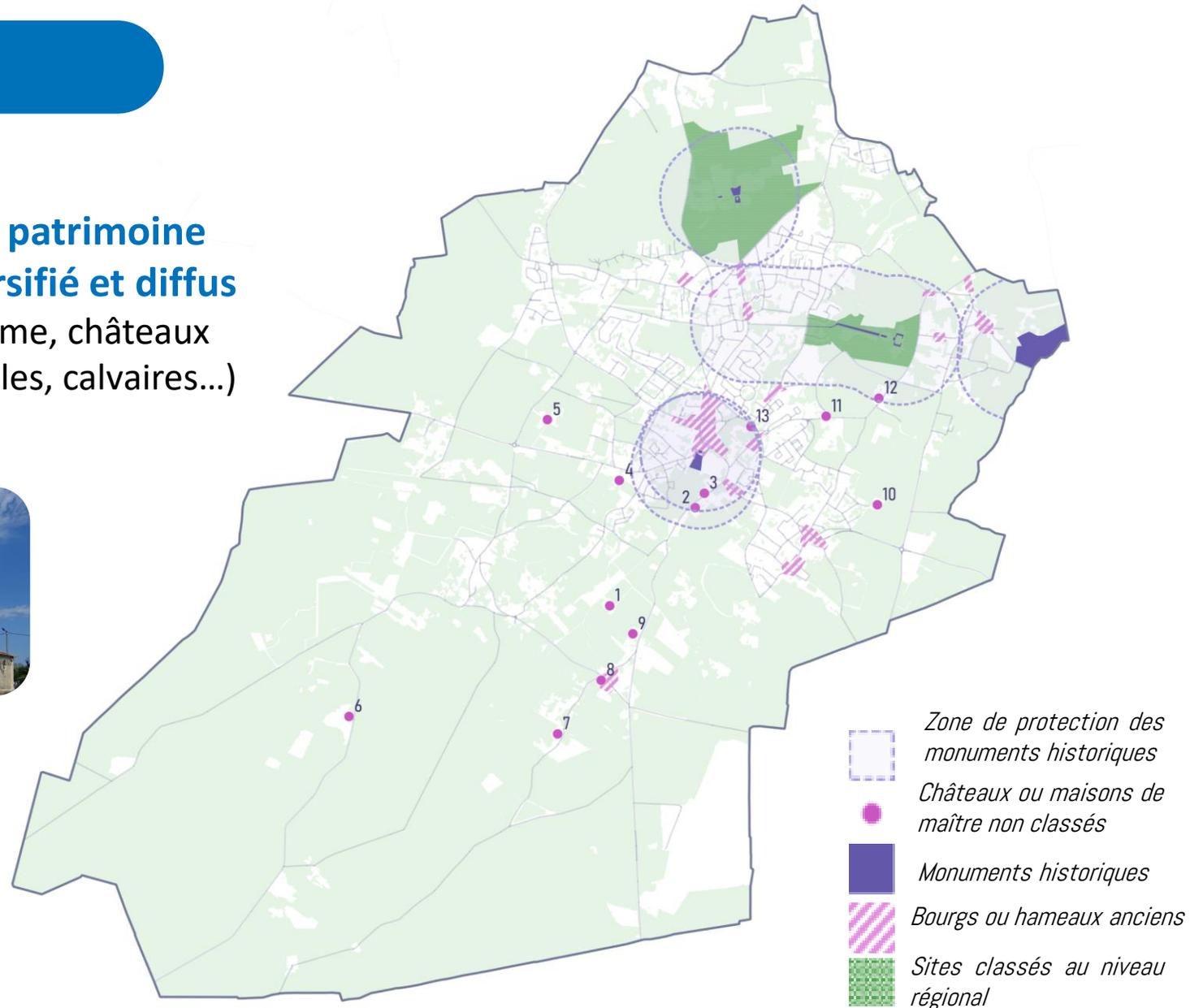


L'église Saint-Martin de  
Léognan

**Un patrimoine  
diversifié et diffus**  
(ferme, châteaux  
viticoles, calvaires...)



Maison de maître de Pontaulic





Temps d'échanges