



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE LEOGNAN

**Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 19 juin 2024**

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

M. BARBAN - Mme FOURNIER - Mme PERPIGNAA-GOULARD - Mme EYL - M. GARCIA -
Mme LABASTHE - M. RICCO - Mme PREVOTEAU - M. AULANIER - M. GILLET - M. EVENE -
M. CABROL - Mme RIGAUT - Mme VIGUIER - M. ARROSERES - Mme OURMIERES - Mme
ZAHM - M. COURJAUD.

Présents et représentés : 31

Quorum : 17

Procurations : M. DANGLADE à Mme FOURNIER ; M. FATH à M. BARBAN ; Mme
BONNETOT à Mme PREVOTEAU ; Mme VABRE à Mme EYL ; M. POINTET à M.
AULANIER ; Mme HERPE à M. RICCO ; Mme LASSERRE RAVET à M. GILLET ; Mme
PLANTADE à M. CABROL ; M. GUINOT à Mme VIGUIER ; Mme JOUBERT à Mme
OURMIERES ; M. DUPUY à Mme PERPIGNAA-GOULARD ; M. TISSERAND à Mme
RIGAUT ; Mme ITHURRIA à M. GARCIA.

Absents : Mme PIET ; M. HOORELBECK FAGES.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 11/06/2024

Secrétaire de séance : M. EVENE

2024/43

**Objet : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de
développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme communal (PLU), en
cours de révision**

Exposé

Monsieur le Maire expose que l'objet de la présente délibération est de débattre des
orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables
(PADD) du plan local d'urbanisme communal (PLU) en cours de révision.

1/ Etat d'avancement de la procédure de révision du PLU

En préalable à la présentation au conseil municipal des orientations générales du
projet d'aménagement et de développement durables, Monsieur le Maire expose
l'état d'avancement de la procédure de révision du PLU communal prescrite par
délibération du conseil municipal n°2023/08 du 22 mars 2023.

Il est précisé que :

Par délibération n°2023/08 du 22 mars 2023, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU communal, définit les objectifs poursuivis et fixé les modalités de concertation.

Cette délibération a été affichée en mairie le 28 mars 2023, mention de son affichage a été publiée dans le Journal Sud-Ouest le 11 avril 2023.

Elle a été notifiée aux personnes publiques associées (PPA) le 21 septembre 2023.

1.1. Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par la procédure de révision du PLU sont les suivants :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

1.2. Concertation avec la population

Pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées seront associées aux études, conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes fixées par la délibération du 22 mars 2023 :

- affichage de la délibération de prescription sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie pendant toute la durée des études nécessaires,
- publication d'un avis d'information de l'ouverture de la concertation sur les panneaux communaux et par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune : <https://www.leognan.fr/> ;
- mise à disposition d'un dossier de concertation en version papier, complété au fur et à mesure des études consultable en mairie aux heures et jours d'ouverture ;
- mise à disposition d'un dossier de concertation en version numérisée, complété au fur et à mesure des études, sur le site internet de la Commune : <https://www.leognan.fr/> sur la page : <https://www.leognan.fr/urbanisme/revision-du-plan-local-durbanisme-plu/>,
- mise à disposition d'un registre de concertation en version papier en mairie aux heures et jours d'ouverture destiné aux observations de toute personne

- intéressée ainsi que possibilité de transmettre ses observations sur l'adresse courriel suivante : urbanisme@mairie-leognan.fr ou par courrier postal,
- publication d'articles spécifiques dans le magazine municipal tout au long de la durée des études,
 - organisation de deux réunions publiques avec la population avant la délibération tirant le bilan de la concertation, chaque réunion sera annoncée par affichage sur les panneaux communaux et par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune.

La concertation avec le public a démarré :

- la délibération de prescription est affichée sur le panneau d'affichage des délibérations en mairie depuis le 28 mars 2023 ;
- l'avis d'information de l'ouverture de la concertation a été publié sur les panneaux communaux et par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune : <https://www.leognan.fr/> le 28 mars 2023 ;
- un dossier de concertation en version papier en mairie et en version numérisée sur le site internet de la Commune : <https://www.leognan.fr/> a été mis à la disposition du public à compter du 28 mars 2023 ;
- un registre de concertation en version papier a été mis à disposition du public en mairie à compter du 28 mars 2023 ;
- une réunion publique de lancement s'est tenue le 20 novembre 2023 à 18 heures à l'espace culturel Georges Brassens et son diaporama est disponible sur la page de concertation dédiée au PLU et dans le dossier papier de concertation
- un « Forum PADD » à destination a eu lieu dans les Halles de Gascogne le 21 mai 2024 afin de présenter à la population les grands enjeux du PADD.

A ce jour, aucune observation n'a été portée dans le registre de concertation papier et 76 courriers / courriels de concertation ont été reçus.

Ils portent essentiellement sur des demandes de zonage, des demandes relatives aux Espaces Boisés Classés et aux Emplacements Réservés, au nombre de 69.

1.3. Association des PPA

La Commune a notifié aux personnes publiques associées (PPA) la délibération de prescription n°2023/08 du 22 mars 2023, citée ci-avant, le 21 septembre 2023.

Le porter à connaissance des services de l'Etat a été reçu le 19 octobre 2023.

1.4. Avancement des études

Le PLU en cours de révision se nourrit, notamment, des études menées par l'établissement en charge du SCoT et du porter à connaissance des services de l'Etat.

Le bureau d'étude en charge de la révision du PLU a avancé sur le diagnostic territorial, qui sera inclus dans le rapport de présentation du PLU. Ce diagnostic a été présenté aux élus, lors du comité de pilotage du 26 avril 2023.

Ceci a permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durables, qui est la pièce maîtresse du PLU. Cette préparation a donné lieu à de nombreuses réunions de travail avec les élus et le bureau d'étude, notamment le comité de pilotage du 20 novembre 2023 et le comité de pilotage du 28 mai 2024.

2. Présentation du PADD

2.1. Cette pièce maîtresse du PLU est définie à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, qui dans sa version actuellement applicable issue de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience et tel que modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, dispose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul... ».

Le PADD trace les orientations pour l'ensemble de la Commune pour les dix à quinze années à venir.

Il comporte les orientations générales suivantes :

- l'aménagement urbain et le développement du territoire,
- l'habitat et le logement,
- les équipements, les communications numériques,
- les activités économiques, les commerces, les énergies,
- l'environnement, le paysage et le patrimoine,
- l'agriculture,
- les mobilités.

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés, en prévoyant que la consommation d'espace sera limitée à 20 ha.

Il est rappelé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLU (documents écrits et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Madame VIGUIER remarque que cette délibération n'a pas pour objet le vote du PADD mais qu'elle prend acte la tenue d'un débat. Aussi, elle s'interroge sur le fait que le PADD puisse malgré tout être opposable dans les sursis à statuer.

M. le Maire répond qu'en effet, à compter du débat relatif au PADD, le sursis à statuer peut être utilisé pour temporiser sur l'instruction d'un projet. Il rappelle que le sursis à statuer permet une pause dans l'instruction des demandes d'urbanisme, et non un refus de celles-ci.

2.2. Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, un débat s'engage entre les élus sur les orientations générales du PADD. Afin que cet exercice soit le moins fastidieux possible, il est proposé que le débat se fasse au fur et à mesure de la présentation des orientations du PADD.

*Présentation du premier axe du PADD : l'aménagement urbain et le développement du territoire

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

Madame VIGUIER souligne que la PADD permet une projection de la commune à 10-15 ans. Or, avec la densification, l'augmentation du nombre d'habitants et de véhicules, elle aurait aimé qu'une projection plus précise soit réalisée en termes de

stationnement. Elle évoque également la question du stationnement en centre-bourg qui n'apparaît pas, pourtant gage d'attractivité des commerces.

M. le Maire indique que ces questions seront abordées dans les axes 4 et 7 plus tard dans le débat. Il précise que le PLU est un document plus qualitatif que quantitatif.

Madame VIGUIER rappelle que dans le règlement actuel, l'attribution d'une place par logement est trop courte. Elle attire notamment l'attention sur les professionnels de type taxis, ambulances... qui ont besoin eux aussi de places de stationnement pour fonctionner.

M. le Maire répond que cette question des places de stationnement se déclinera dans le règlement du futur PLU.

*Présentation du deuxième axe du PADD : l'habitat et le logement

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

M. ARROSERES remarque que le petit logement notamment étudiant est très cher sur le secteur. Il évoque aussi le fait que pour une maison individuelle on constate parfois jusqu'à trois voitures à stationner, ce qui fait de la rue un parc de stationnement permanent.

Il déplore également un vandalisme constant sur les voitures stationnées, ce qui pose un problème de sécurité.

M. AULANIER rappelle pour sa part que le Plan Local de L'Habitat précise les objectifs en termes de création de logements et de diversification du type de logements sur la commune. Il remarque que la croissance démographique est ainsi capée par le PLH.

*Présentation du troisième axe du PADD : les équipements, les communications numériques

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

Madame VIGUIER évoque les bâtiments municipaux dont la construction, l'aménagement et l'orientation doivent être regardés pour les 10-15 ans à venir afin d'en améliorer la résistance au chaud comme au froid.

M. le Maire acquiesce : les mises aux normes des bâtiments communaux devront être prises en compte.

*Présentation du quatrième axe du PADD : les activités économiques, les commerces, les énergies

M. le Maire relève une coquille page 11 : la Technopole de Montesquieu est située sur la commune de Martillac et non Canéjan. Il est acté que ce point sera rectifié sur le PADD.

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

M. AULANIER se félicite de l'offre servicielle sur la commune, notamment en matière de santé, de professions libérales. Il évoque aussi l'attractivité des Maisons France Service pour accompagner les administrés dans leurs démarches administratives et relève que le rayonnement de certains équipements léognanais (espace culturel, équipements sportifs...) dépasse la commune.

Madame VIGUIER acquiesce sur la diversité des professionnels de santé mais pointe une carence en matière de chirurgiens-dentistes : 7 professionnels seraient nécessaires, or la commune n'en compte que 5 et devra se montrer plus attractive sur ce point.

*Présentation du cinquième axe du PADD : l'environnement, le paysage, le patrimoine

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

M. AULANIER relève que la notion d'arbres remarquables n'apparaît pas.
M. le Maire indique que cela est bien le cas au second point du document.

* Présentation du sixième axe du PADD : l'agriculture

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

Madame VIGUIER évoque la question de la construction de logements à proximité des exploitations agricoles : qu'est-il prévu pour éviter les problèmes de coexistence ?

M. le Maire indique qu'il s'agit en effet d'un très fort enjeu qui nécessite de travailler à la parcelle : chacun doit prendre des précautions quant à son implantation et laisser une distance vis-à-vis des voisins.

Il évoque le travail du SYSDAU et la thématique des lisières viticoles, identifiées comme zones à enjeux et qui posent de nombreux conflits d'usage.

Madame VIGUIER salue à ce sujet les nombreux efforts fournis par les viticulteurs pour limiter les nuisances auprès du voisinage.

M. AULANIER rappelle que ces éléments figurent dans le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) depuis 2013 et qu'il convient de prévoir des bandes boisées de 20 mètres à chaque changement de destination de parcelle.

Il rapporte les propos de M. POINTET (absent) pour qui la question des lisières viticoles est un sujet sensible qu'il convient d'inclure au PLU.

Il aborde ensuite la question des tours anti-gel utilisées par les châteaux en cas de grand froid : certes, leur fonctionnement est encadré par la loi mais leur pratique pose encore parfois problème.

M. le Maire répond que sur ce sujet, la communication entre les châteaux et les riverains s'est nettement améliorée.

* Présentation du septième axe du PADD : les mobilités

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

M. AULANIER indique que sur la carte page 17, il convient de rajouter un pictogramme « radis » en face de l'aérodrome pour indiquer le site maraîcher « la Petite Ferme ».

Il souhaite aussi qu'un pictogramme indique l'aire de covoiturage existant au centre-ville.

Il est acté que ces points seront ajoutés sur le PADD.

Ensuite, il indique qu'une seule voie est identifiée comme propice à apaiser les nuisances routières, ce qui peut être transposé à l'avenue de la Duragne.

Enfin, sur l'artificialisation des sols limitée à 20 hectares, le SYSDAU vient d'adopter de nouvelles modalités de calcul : sur la Communauté de Communes de Montesquieu, on passerait de 199 à 164 hectares et sur Léognan, on passerait de 20 à 14,6 hectares sans que l'usage en soit précisé.

M. le Maire souligne en effet le débat actuel sur le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qu'il conviendra de suivre de près.

Madame VIGUIER souhaite ensuite aborder la traversée de Léognan par les poids lourds : qu'est-il prévu de faire sur ce sujet ?

M. le Maire répond que la limitation des nuisances induites par le trafic routier est bien inscrite dans le PADD. Il reconnaît qu'à ce jour, la limitation du tonnage en centre-ville n'est pas autorisée par la Préfecture mais espère que ce point pourra évoluer.

3/ Informations fournies aux élus

Les documents suivants ont été remis aux élus :

- 1- convocation du 11 juin 2024 au conseil municipal du mercredi 19 juin 2024 ;
- 2- l'ordre du jour de la séance du mercredi 19 juin 2024 ;
- 3- le projet de PADD établi ;
- 4- le projet de la présente délibération (excepté la partie sur le débat qui s'est tenu aujourd'hui).

L'ensemble de ces documents ont été transmis aux conseillers municipaux le 11 juin 2024 par le biais du logiciel « PODOC » - Gironde Numérique.

4/ Au vu de ces éléments, le Maire propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et du débat sur les orientations générales du PADD, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-12 et L. 151-5 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2019/150 du 9 décembre 2019 constatant l'absence de transfert de la compétence PLU au profit de la Communauté de communes de Montesquieu ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2023/08 du 22 mars 2023 prescrivant la révision générale du PLU communal, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu le projet de PADD annexé à la présente délibération comprenant les modifications mineures actées au cours du débat ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et après avoir débattu des orientations générales du PADD, Le Conseil Municipal se prononce à l'unanimité pour :

- 1- **DONNER ACTE** de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme ;
- 2- **DIRE** que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes.

Pour copie conforme,



Fait à Léognan, le **19 JUIN 2024**

Le Maire,
Laurent BARBAN