

Département de la Gironde

**COMMUNE DE COMMUNES
CONVERGENCE GARONNE**

**Plan Local d'Urbanisme
de LANDIRAS**

DOSSIER APPROUVE

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Président,

• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33000 Bordeaux
Tel : 05 56 24 20 94

Commune de Landiras

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

créham

BKM

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des articles L110, L121-1 et L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les objectifs thématiques et transversaux du projet communal

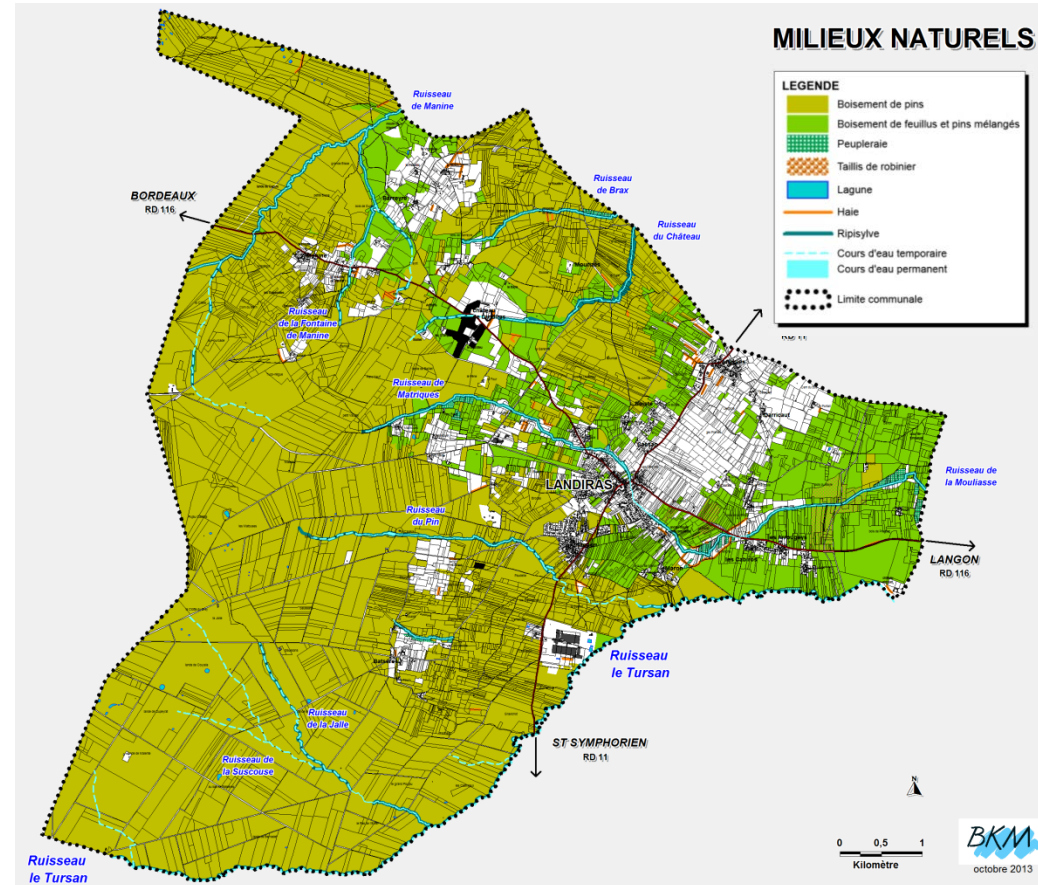
- 1. Préserver les entités naturelles, agricoles et forestières, valoriser les paysages et patrimoines identitaires**
- 2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié**
- 3. Renforcer l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain**

1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 1 :

Protéger les espaces naturels majeurs d'intérêt écologique

- L'ensemble des secteurs délimités en **ZNIEFF de type 2** « Lagunes de Guillos et Cabanac », en Espace Naturel Sensible (Chêne porteur de gui)
- L'ensemble des **milieux naturels porteurs d'enjeux** : lagunes, zones humides, ripisylve, haies
- Les **réservoirs de biodiversités terrestres** : pinèdes, boisements de feuillus et pins mélangés,
- les **corridors écologiques**

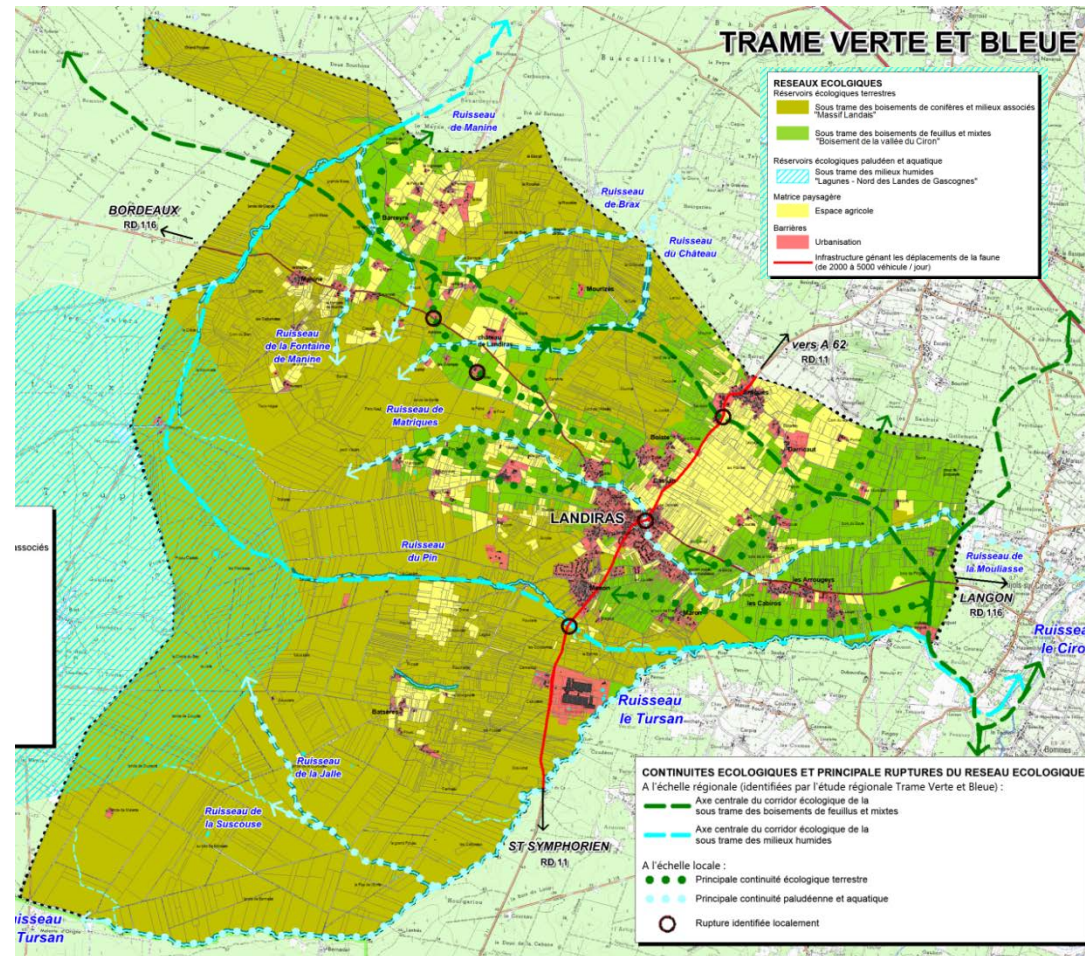


1. Préserver les entités naturelles - agricoles – forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 1 :

Protéger et restaurer les continuités écologiques

- **Les trames vertes** : préserver et mettre en valeur le réseau forestier comprenant le massif landais et les boisements de feuillus et mixtes, constitutif du réservoir écologique des « boisements de la vallée du Ciron »
- **Les trames bleues** : préserver d'une part le réseau aquatique, représenté par les affluents du Ciron, les affluents de la Garonne et les lagunes (ZNIEFF « Lagune de Guillos et Cabanac ») et d'autre part, le réseau paludéen composé de la végétation rivulaire des cours d'eau, de landes humides et d'éventuelles prairies humides.

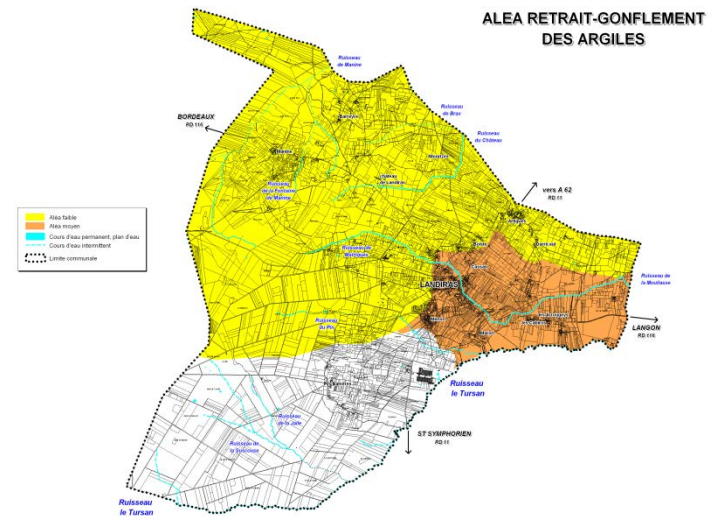
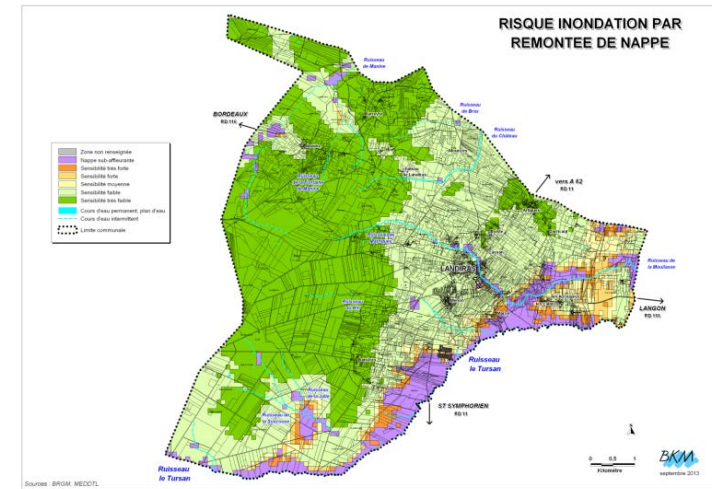


1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 2 :

Maîtriser l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- **Risque inondation : préserver les abords des cours d'eau, et notamment ceux du ruisseau de la Mouliasse, et les secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique**
- **Aléa retrait-gonflement des argiles : prescriptions réglementaires adaptées (aléa moyen)**
- **Risque moyen de feux de forêt (Atlas) : prescriptions en matière de défense incendie**
- **Risque lié aux canalisations de gaz**
- **Nuisances liées à la RD 11**
- **Nuisances liées aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (autorisation, déclaration)**
- **LGV** (nuisances sonores, coupures pistes DFCI)



1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 3 :

Gérer durablement la ressource en eau

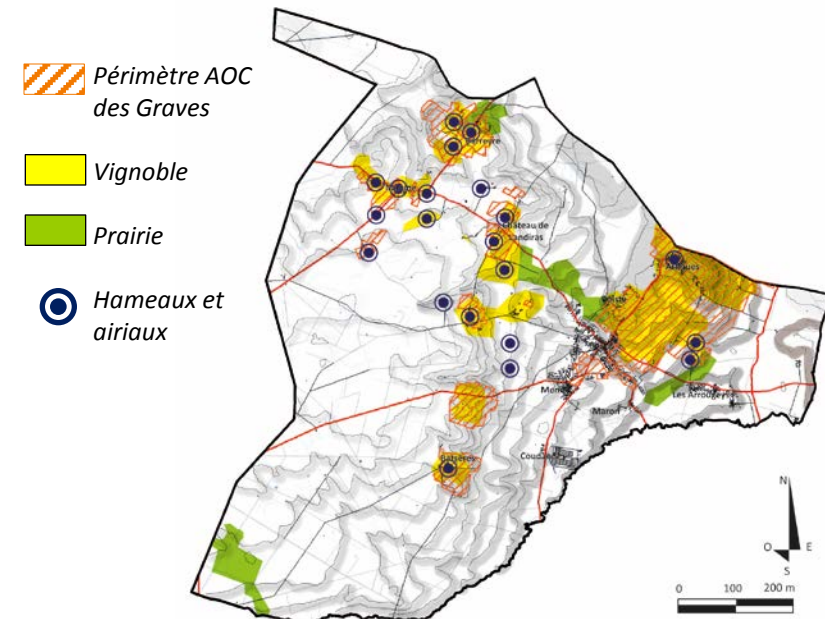
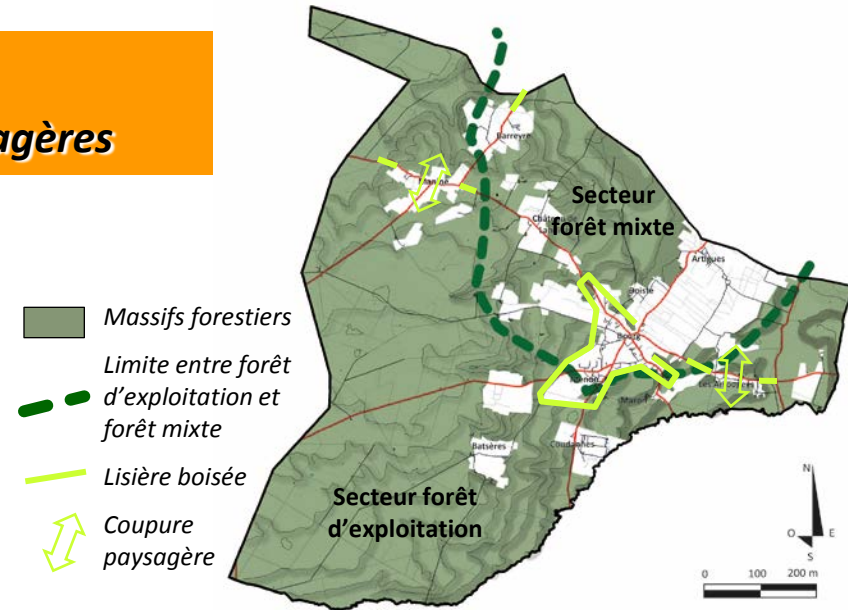
- **Garantir l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité** : poursuivre la rénovation du réseau d'AEP et préserver et économiser la ressource en eau
- **Assurer une bonne gestion des eaux usées et donc de l'assainissement** : privilégier l'urbanisation des zones en assainissement collectif, limiter voire interdire l'urbanisation des secteurs en assainissement individuel (contraintes de sols, exutoire non pérenne, risque de pollution, ...), veiller à la remise en état des systèmes d'assainissement individuels portant atteinte à l'environnement
- **Garantir une meilleure gestion des eaux pluviales pour maîtriser le risque inondation et lutter contre la dégradation de la ressource en eau** : limiter l'imperméabilisation des sols, gérer quantitativement les eaux de surface, favoriser la présence du végétal pour ralentir les ruissellements et faciliter la gestion des eaux pluviales

1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 4 :

Préserver la qualité et la diversité des entités paysagères

- Une qualité paysagère portée par la **diversité des paysages forestiers** (forêt mixte / pinède) et le rapport entre les paysages « fermés » de forêts profondes et des paysages « ouverts » viticoles, agricoles ou bâtis
- **Préserver les massifs forestiers** et leur diversité, les lisières forestières au niveau des hameaux et le long des routes départementales => fonction de coupure paysagère, de filtre boisé, de limite plantée à l'urbanisation
- **Préserver globalement les paysages ouverts viticoles et agricoles** : en accord avec l'INAO, périmètres AOC des « Graves », « Graves Supérieurs » et « Bordeaux », prairies ouvertes des points bas et zones humides



1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 4 :

Préserver la qualité et la diversité des entités paysagères

- Préserver les **paysages ouverts en lien avec le patrimoine bâti viticole** : espace de mise en scène des châteaux et grandes demeures au cœur d'espaces viticoles



Lieu-dit : Château de Landiras

Lieu-dit : Château Darricaut



- **Prendre en compte le point de vue sur le centre-bourg depuis Artigues** (point de vue identifié dans le diagnostic du SCOT, dans l'attente du PADD et DOO du SCOT)

1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 4 :

Préserver la qualité et la diversité du patrimoine bâti

- **Préserver la grande diversité de typologies urbaines** (du château viticole à l'airial) **et bâties** (de la belle demeure au modeste bâtiment agricole traditionnel) **en limitant les capacités d'urbanisation et en réglementant les implantations nouvelles**
- **Préserver et valoriser les espaces patrimoniaux au sein des hameaux ruraux** (lavoirs, puits, peguillère, ...) **et les éléments constitutifs de « l'espace collectif »** (lutte contre l'engrillagement des grandes surfaces, qualité des clôtures, murets, portails, ...)
- **Préserver le patrimoine par la restauration et le changement de destination des bâtiments désignés en zones agricoles ou naturelles**
- **Préconiser un vocabulaire architectural pour l'urbanisation nouvelle et la restauration du bâti rural** (palettes de matériaux, volumes, hauteurs, orientation, toiture, ...)

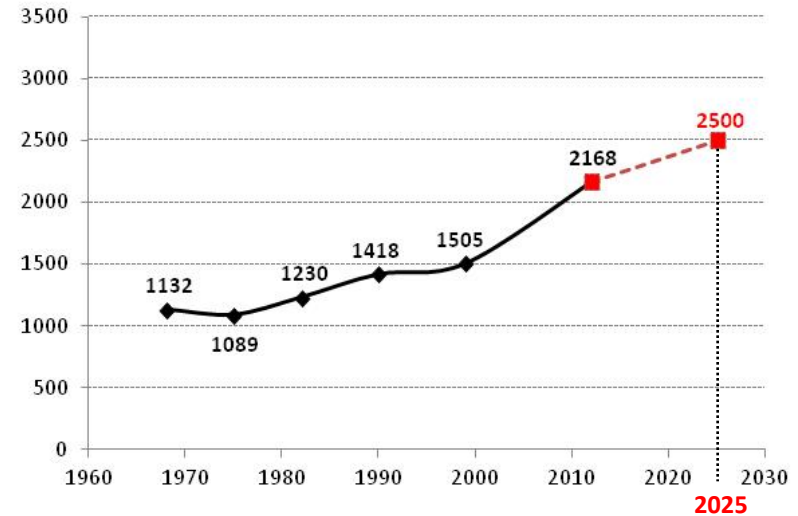


2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

LES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT PRÉVISIBLES À L'HORIZON 2025

▪ Croissance démographique :

- Objectif du SCOT : +30.000 habitants d'ici 2035
- Objectif Landiras : **2.500 habitants en 2025** soit ≈ 330 habitants supplémentaires d'ici 10 ans
- Hypothèse de poursuite de la **diminution de la taille moyenne des ménages**



▪ Réduction de la consommation foncière :

- Objectif de réduction de la surface consommée par logement de l'ordre de 20% par rapport à la décennie passée (*moy. de 1.000m²/logt entre 1999-2009*) : une moyenne de 800m²/logements
- Développer des opérations d'ensemble plus denses et diversifiées

▪ Production de logements, pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au besoin de desserrement de la population actuelle:

- Construire ≈ 160 logements entre 2015 et 2025, soit une moyenne de 15 logements /an (*rappel : construction moy. de 22logt/an entre 2000-2012*),
- Remettre sur le marché ≈ 10 logements entre 2015 et 2025, soit une moyenne de 1 logt/an

2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

ORIENTATION 1 :

Conforter le tissu urbain en affirmant les pôles d'habitat existants

➤ Conforter les principales entités urbaines existantes :

- renforcer la **polarité Bourg-Menon** en tant que lieu référent et site privilégié d'accueil des équipements publics et commerces de proximité
- conforter les **grands quartiers de Boiste-Cassan, les Cabiros-Les Loups-Les Arrougeys et Maron-Canet** comme principaux secteurs d'accueil résidentiel à proximité et en complémentarité du bourg

➤ Limiter les possibilités constructives sur le reste du territoire communal :

- limiter les possibilités de construction nouvelle dans les autres quartiers au comblement des dents creuses à l'intérieur d'un périmètre défini par les limites extérieures du bâti actuel (Manine, Fontaine de Manine, l'Estaminet)
- encadrer les évolutions concernant les constructions ou groupes de constructions en secteur agricole ou naturel : adaptation-extension limitée de l'existant

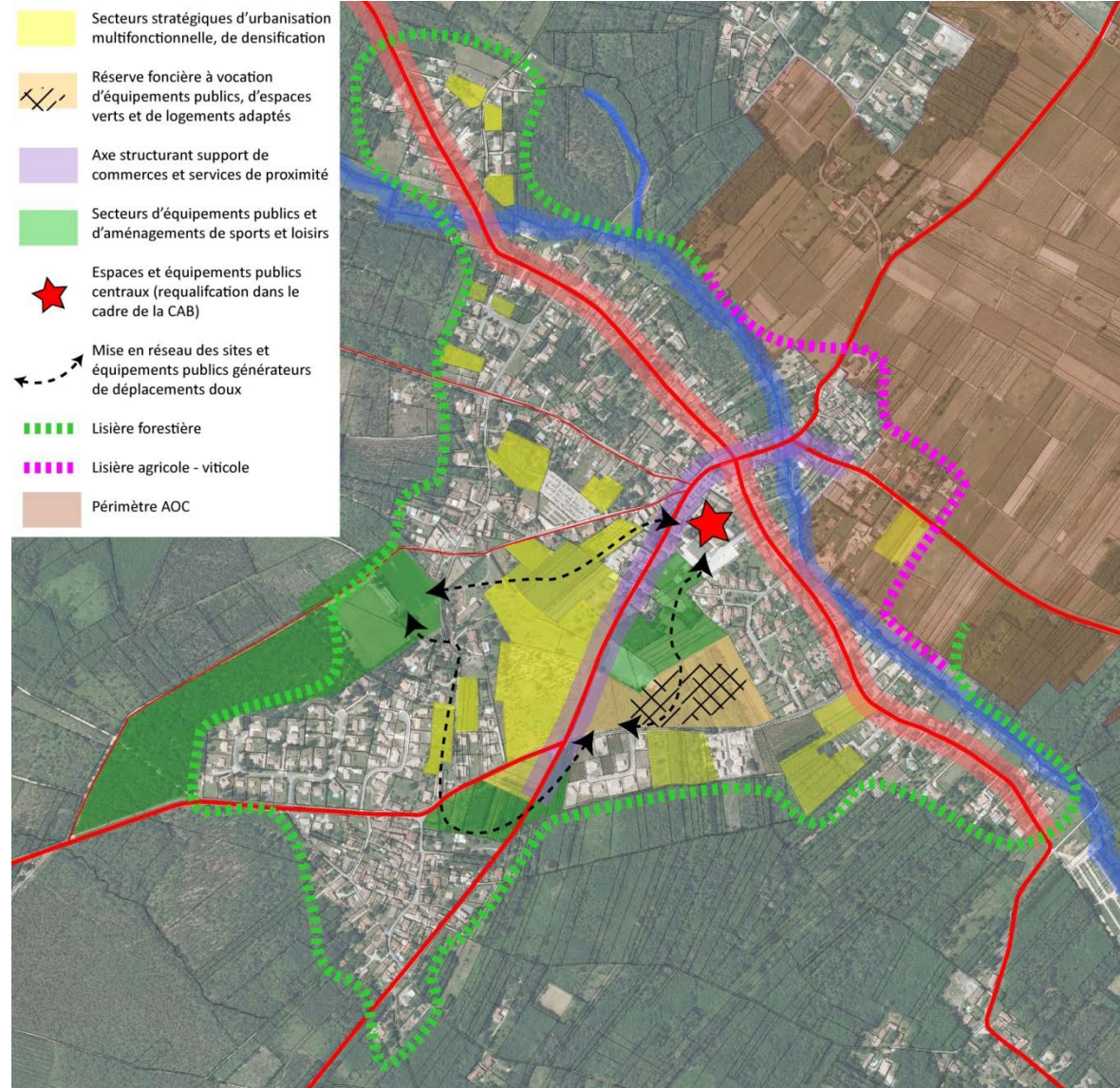
2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

Renforcer la polarité centrale Bourg-Menon :

- Densification urbanisation de sites nouveaux en continuité de l'existant
- Renforcement des commerces et services de proximité

Conforter le pôle d'équipements dans le bourg :

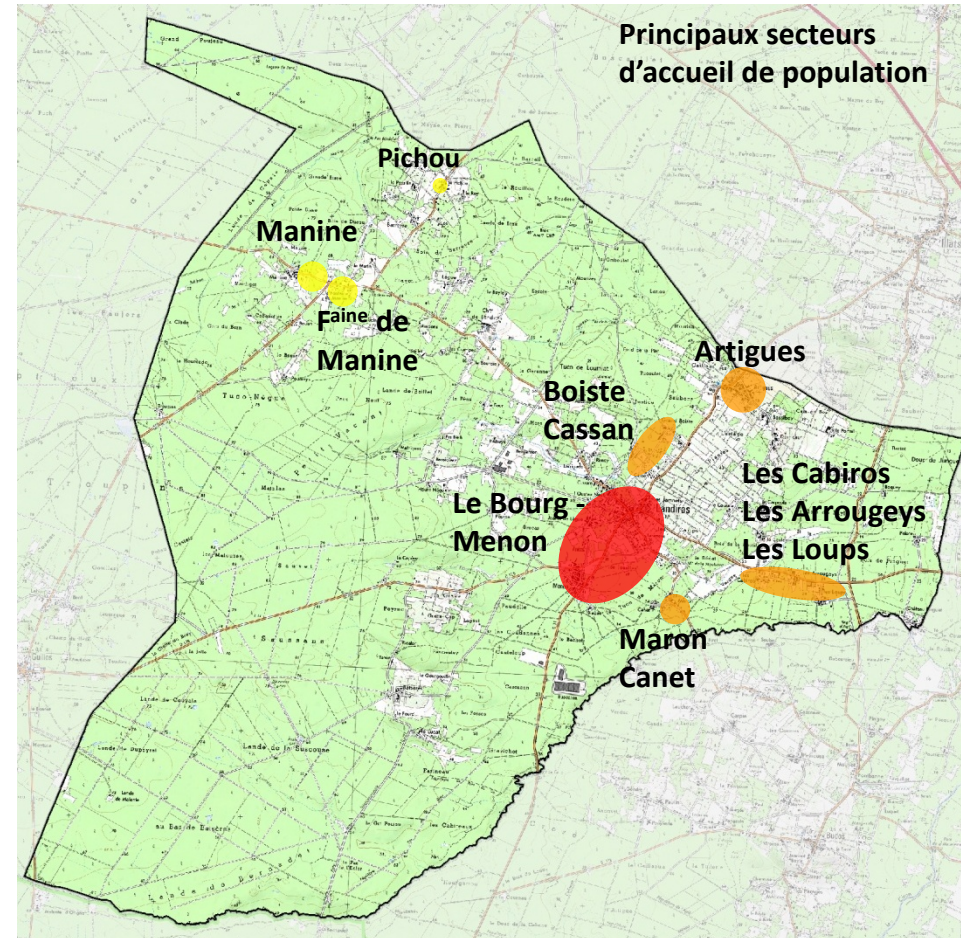
- Requalification des espaces et équipements publics centraux dans le cadre de la CAB
- Réserve foncière à vocation d'équipements publics, d'espaces verts et de logements adaptés (personnes âgées, logements sociaux)
- Réserve foncière à vocation d'équipements sportifs et de loisirs au niveau du stade



Secteur Bourg-Menon

2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

- **Conforter les grands quartiers de Boiste-Cassan, Les Cabiros-Les Arrougeys-Les Loups, Maron-Canet**
 - Urbanisation complémentaire au bourg
 - Réseaux existants et projet d'extension de l'assainissement collectif
 - Proximité des équipements et services
- **Limiter la constructibilité dans les autres quartiers et hameaux (Manine, Fontaine de Manine, l'Estaminet, le Pichou)**
 - Urbanisation des dents creuses
- **Ne pas étendre les secteurs d'habitat dispersé :**
 - pas de construction nouvelle
 - permettre l'aménagement et la restauration de bâtisses anciennes, notamment lorsqu'elles ont perdu leur usage agricole et si elles présentent un aspect architectural intéressant

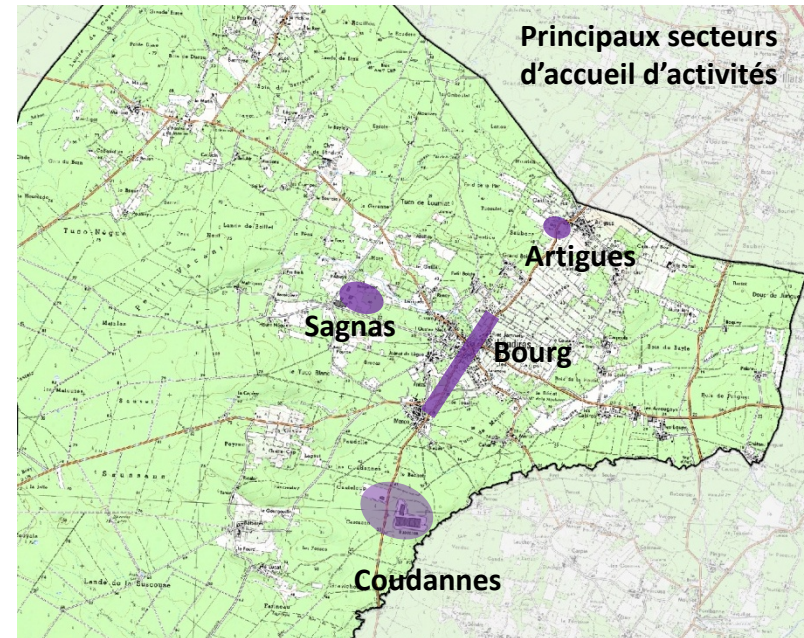


2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

ORIENTATION 2 :

Assurer un développement économique équilibré

- **Conforter le milieu économique en privilégiant l'accueil d'activités** au sein de la zone d'activités communautaire de Coudannes
- Limiter les zones d'activités de Sagnas (en raison de la présence d'une zone humide) et d'Artigues
- **Favoriser la multifonctionnalité du bourg** (activités compatibles avec l'habitat, notamment au niveau des RD11 et 116)
- **Conforter la vocation commerciale de Landiras**, en tant que pôle-relais du SCOT
- **Sauvegarder le potentiel et les espaces supports des activités agricoles, viticoles et sylvicoles** en permettant les évolutions-extensions de l'existant et les implantations nouvelles nécessaires à ces activités



3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 1 :

Organiser et sécuriser les déplacements

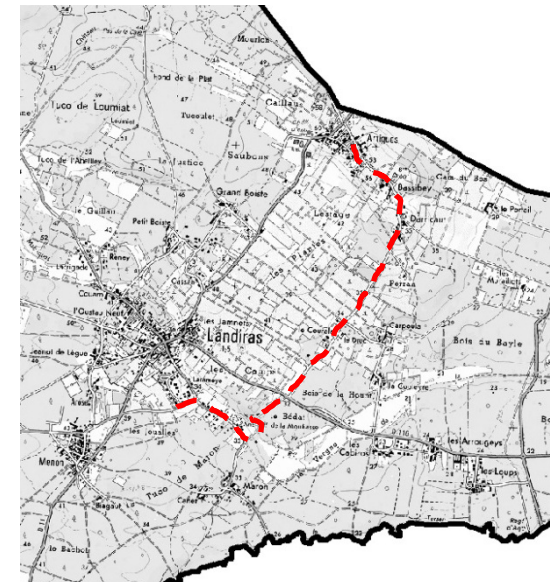
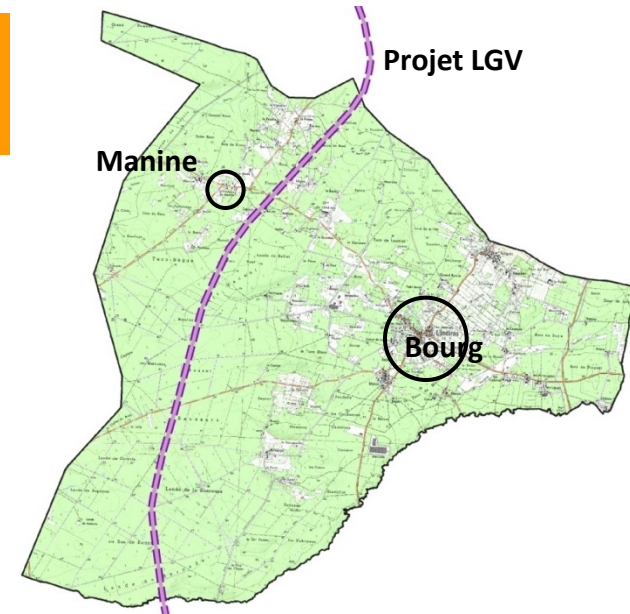
- **Aménager et valoriser les entrées de ville sur la RD 11 afin de sécuriser les déplacements, réduire les nuisances sonores et marquer à certains endroits un caractère plus urbain :**
 - Aménagement de la traversée du hameau d'Artigues (amélioration visibilité, réduction vitesse)
 - Aménagement de sécurité (élargissement et trottoir) et d'entrée de bourg au niveau du virage des Jamnets
 - Aménagement du carrefour au droit de la rue des Claousets (plateau, cheminement piéton)
- **Aménager l'entrée de ville sur la RD 116 au niveau des Arrougeys** par le traitement de la traversée du hameau et la sécurisation des déplacements piétons avec les Loups
- **Réaménager et requalifier la route « Couronne »** (rues René Redon – du Stade – des Claousets), **voie de desserte principale des quartiers résidentiels**
- **Mailler les extensions urbaines et le tissu urbain existant environnant** (en prenant en compte les déplacements doux)
- **Préserver les emprises nécessaires à la réalisation de la future voie de contournement sud du bourg**

3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 1 :

Organiser et sécuriser les déplacements

- Prévoir un Emplacement Réservé au bénéfice de GPSO pour la réalisation de la LGV
- Prévoir des espaces de stationnement public suffisant au niveau du **bourg** pour accompagner le développement commercial et la fréquentation des équipements publics
- Compléter le maillage de liaisons douces, promenades piétonnes et cheminements cyclables :
 - Au niveau du bourg : liaisons entre les quartiers d'habitat et les équipements scolaires ou de loisirs
 - Projet de liaison cyclable entre Artigues et le bourg de Landiras (CAB2)
 - Projet de liaison piétonne au niveau des Arrougeys / des Loups
 - Projet de liaison entre Les Cabiros et le Bourg (chemin rural=> aménagement chemin de la Mouliasse)
 - Au sein des nouvelles opérations



3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 2 :

Améliorer l'offre en équipements publics locaux et anticiper les besoins en réseaux publics

- Proposer des locaux modernisés et accueillant pour les équipements scolaires et socio-culturels, des espaces associatifs et les événements festifs collectifs :
 - salle polyvalente, restructuration du foyer polyvalent (CAB 2)
 - plaine de loisirs, reprise du parking, aménagements paysagers (CAB 2)
 - construction école maternelle, aménagement de la cour
 - mise aux normes du 1^{er} étage de l'école primaire (obligations législatives)

- Conforter l'offre en équipements de sports et loisirs au niveau du stade et du parcours de santé (projet de parking)

3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 2 :

Améliorer l'offre en équipements publics locaux et anticiper les besoins en réseaux publics

- **Adapter le schéma d'assainissement des eaux usées**, dont l'étude doit intégrer les renforcements urbains envisagés mais aussi les nécessités de requalification des réseaux déjà en place pour traiter les dysfonctionnements.

- **Envisager une possible étude de schéma d'assainissement pluvial**, pour :
 - prendre en compte les sensibilités du sol et sous-sols et les interactions avec le milieu naturel,
 - définir les aménagements publics à réaliser,
 - bien cadrer les obligations devant s'imposer aux aménageurs et constructeurs.

- **Favoriser le développement et l'accès aux télécommunications numériques** :
 - poursuivre le développement du réseau haut débit, voire très haut débit, aujourd'hui critère d'accueil de population et activités nouvelles,
 - développer les zones les mieux desservies sur la commune (secteur élargi du centre-ville où haut débit – 10 Mbps ou plus).

3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 3 :

Prendre en compte le projet de site d'extraction de granulats en cours d'étude

- Projet d'extraction de granulats pour répondre à un besoin croissant en Gironde (lié à l'évolution démographique, à la réalisation d'équipements de superstructure, d'infrastructures) et disposer d'une ressource locale, proche des lieux de consommation.
- Localisation du projet doit répondre à des conditions pédologiques, écologiques, d'occupation du sol et d'accessibilité et de transports qui restent encore à préciser avec l'exploitant du site.
- Une réflexion et des études (sondages, analyse des contraintes environnementales et hydrogéologiques, concertation) ont été engagées sur des terrains privés au lieu-dit Troupins à Landiras.
- Une zone spécifique pour l'exploitation de gravière sera définie dans le PLU sous conditions d'aménagement de nouveaux itinéraires d'accès et réaménagement des voies existantes (notamment l'élargissement de la RD 116 de Landiras à Cabanac) au trafic des poids lourds par le sud /sud-ouest de la commune afin de préserver le bourg de Landiras et les quartiers résidentiels existants (Bouan, Manine, Fontaine de Manine) : itinéraires à étudier par les pistes intercommunales en direction de la RD116 , par la RD 115, ...