



erea
URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT
39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr



Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05
Fax : 05 46 91 41 12
e-mail : uh@orange.fr



15 rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 22 88
Fax : 05 56 31 25 57
n.pinel@coheo.com



17 Cours Xavier Arnozan
33082 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 79 64 20
Fax : 05 56 79 64 24

PIECE N° **2.0**

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LUGAIGNAC



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 SEPTEMBRE 2008

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 02 DÉCEMBRE 2010

PLU

Plan Local d'urbanisme

PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)



Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ une dizaine d'années.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être invoqué pour s'opposer à toute autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le **P.A.D.D.** est une pièce totalement nouvelle et à part entière du P.L.U. Il n'a pas de forme réglementaire stricte et doit être avant tout un document pédagogique, clair et accessible à tous.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable de LUGAIGNAC est l'expression d'une réflexion communautaire**, visant à la mise en cohérence de l'action de 11 communes du brannais, regroupées pour élaborer de concert leur P.L.U. respectif.

Il est construit sur les conclusions d'un « diagnostic territorial » partagé par ces 11 communes. Il dresse un état des lieux et met en avant les atouts et les faiblesses du territoire du Brannais. Il s'appuie également sur les principes et orientations qui constituent le « Projet de territoire » de ces communes pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

Fort de ces éléments, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme en cohérence avec les territoires voisins.

Ce P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 7 juin 2007.

Le P.A.D.D. de la commune de LUGAIGNAC se décline en trois thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ces potentialités de développement.



1 Environnement, Patrimoine et cadre de vie

2 Déplacements et équipements, économie

3 Habitat et accueil résidentiel

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

LUGAIGNAC est une **commune rurale du territoire du brannais**, rattachée au Pays du Libournais. Malgré un positionnement excentré de l'agglomération bordelaise, elle devient peu à peu une commune soumise à son attraction et ressent les effets de ce développement urbain.

Le territoire communal est soumis au **risque de mouvement de terrain**, en raison de la présence de quelques carrières souterraines et du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Quelques bords de coteaux exposent la commune au **risque de glissement de terrain**. Ces phénomènes constituent de réels dangers pour les biens et les personnes sur les secteurs concernés.

La viticulture constitue une composante importante de l'occupation du sol et du paysage qu'elle participe à modeler. Bien qu'une grande partie de la commune soit couverte par une AOC, l'évolution des pratiques et les tendances économiques pourraient modifier profondément ces paysages à l'avenir.

Outre les paysages viticoles, la communes de LUGAIGNAC offre une **diversité paysagère** ponctuée par l'alternance de vallons et de coteaux, de boisements, de zones humides des vallées du Lyssandre et du Fontadas. Ils sont le **refuge d'une importante richesse écologique reconnue, mais sensible**. Ces éléments lui confèrent un cadre de vie d'une grande qualité qu'il convient de préserver pour les générations actuelles et futures.

Le patrimoine bâti ancien est encore très présent sur LUGAIGNAC. S'il demeure le témoin d'un passé et d'un mode de vie en parti révolu, il n'en est pas moins un **élément identitaire fort de son histoire**, dont la fragilité appelle sa protection et sa valorisation (église, tour, moulin, croix, fontaine, lavoir...)

L'architecture d'inspiration rurale et agricole nécessite des **mesures adaptées pour permettre son évolution et assurer sa pérennité** (changement/reconversion en habitation, extension des exploitations pérennes...).

GRANDES ORIENTATIONS

Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité

Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

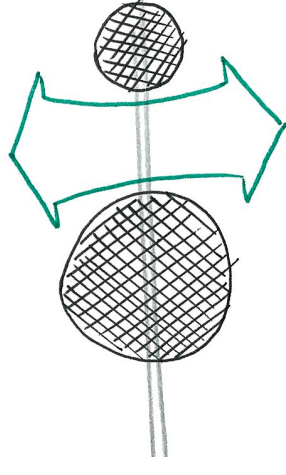
Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

Appliquer une politique de gestion des risques naturels

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité

- Appliquer les mesures réglementaires de protection sur les sites reconnus et rendre inconstructible les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager identifié comme sensible :
 - les vallées des ruisseaux le Lissandre et de Fontadas, avec notamment leurs boisements de pente
 - le vallon de Percelade
- Protéger les boisements et les alignements d'arbres remarquables par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC)
- Réhabiliter des coupures vertes (haies, bosquets, champs cultivés ou prairies) par la définition de limites claires entre les espaces agricoles ou naturels et urbain
- Favoriser les pratiques agricoles et éco-citoyennes qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels : jardins, pelouses (calcicoles et mésophiles), les berges d'Estey, les ripisylves...



Ménager des coupures d'urbanisation

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

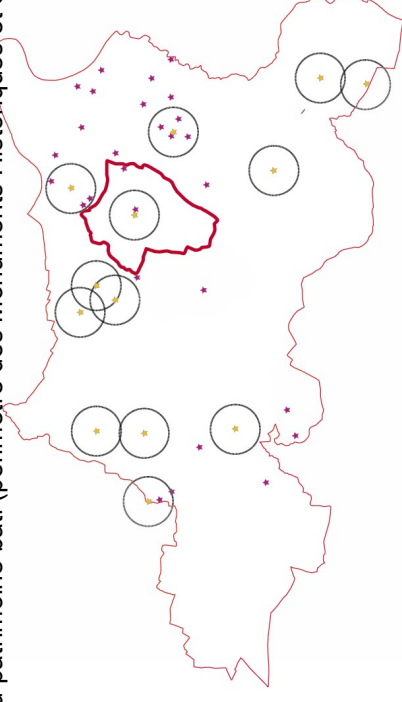
O Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages ou hameaux anciens, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation)
- Déterminer une urbanisation aux fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles (traitement paysager spécifique et définition de principe de plantations en bordure de propriété ou de voie publique)
- Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation de la forme urbaine en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés à leur environnement
- Proscrire l'urbanisation des rebords de coteaux
- Protéger les perspectives et les qualités esthétiques de sites naturels ou urbain, vers la Bory de Jean Larc, vers Barrails, vers les cotes de

Brussac

O Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

- Inventorier et inscrire la préservation du petit patrimoine et du bâti de qualité
- Soutenir la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (entretien, extension, changement de destination...)
- Prendre en compte les mesures administratives de protection du patrimoine bâti (périmètre des Monuments Historiques et des sites archéologiques)



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

- Préserver du développement résidentiel les terres viticoles classées en AOC, afin de ne pas compromettre la pérennité des exploitations et affirmer également leur qualités esthétiques

O Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

- Aménager un réseau de chemin de randonnée offrant :
 - des liaisons entre les villages et le bourg
 - des itinéraires parcourant le patrimoine naturel et bâti, les sites panoramiques
 - un raccordement des boucles locales avec les chemins de randonnées départementaux,
 - un maillage avec les communes voisines de Branne, Saint-Aubin-de-Branne et Naujan-et-Postiac et Grézillac

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
**Environnement, patrimoine
 et cadre de vie**

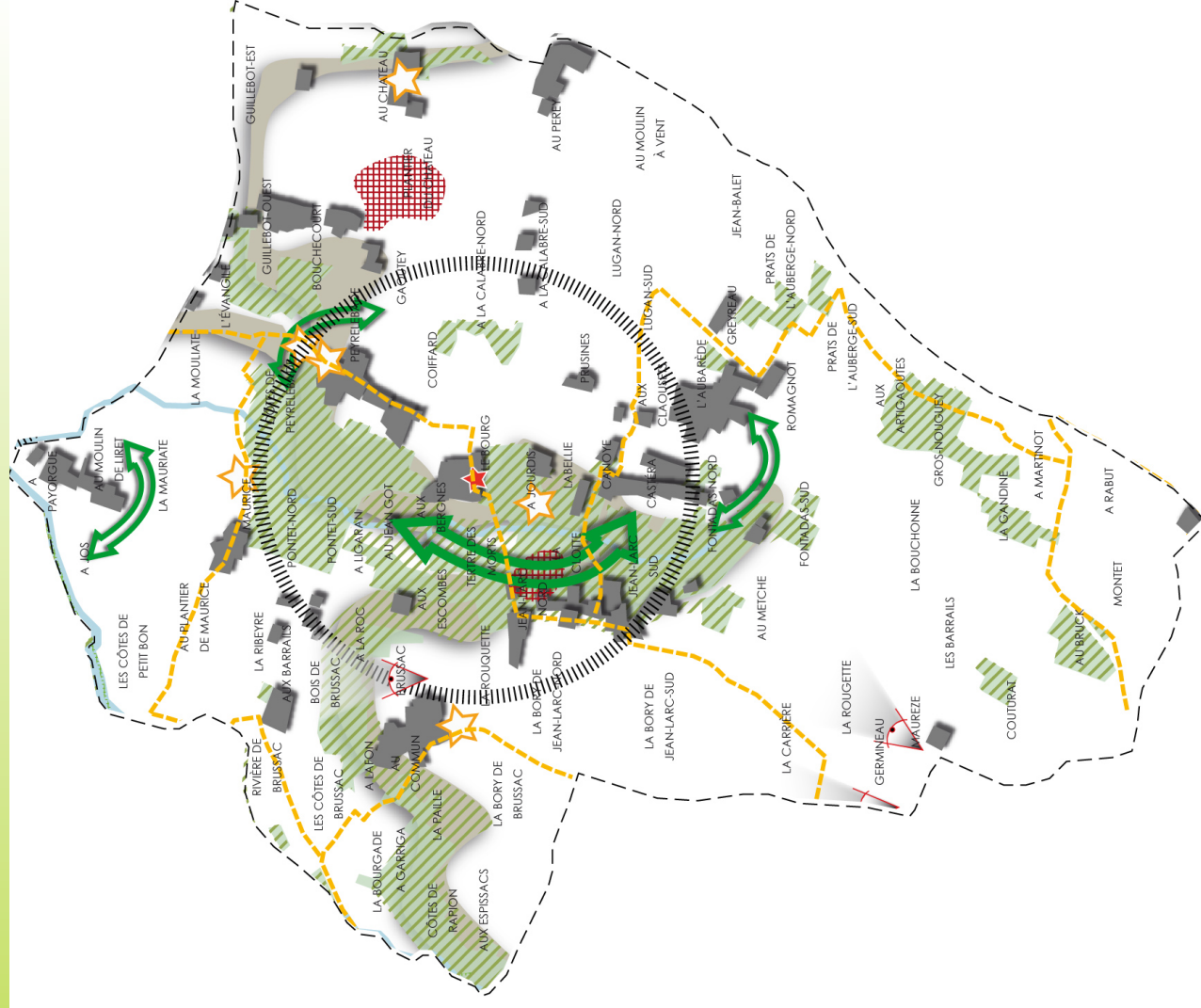
novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Couverture forestière
-  Réseau hydrographique
-  Coteaux

Matérialisation des enjeux

-  Protéger les sites d'intérêt écologique notable
-  Maintenir des coupures d'urbanisation
-  Repertorier et permettre la découverte du petit patrimoine
-  Assurer la protection du patrimoine inscrit ou classé
-  Mettre en valeur les principaux panoramas
-  Prévenir les zones soumises au risque d'effondrement de carrières souterraines
-  Développer des circuits de randonnées



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

La RD 936 place le territoire du brannais au cœur des liaisons reliant les bassins de vie de Bordeaux, Sainte Foy et de Bergerac. Bien que légèrement en retrait de cet axe, elle positionne la commune de LUGAIGNAC au cœur d'un réseau viaire hiérarchisé qui facilite les échanges avec les autres pôles du département. Cependant, la qualité de cette desserte nourrit son attractivité, favorisant l'accroissement des déplacements vers la métropole bordelaise et bouleversant la vie locale.

La densification croissante de l'urbanisation le long des principaux axes irriguant le territoire du brannais et l'accroissement des trafics induits posent **la question de la sécurité routière et de la fluidité des trafics lors des traversées des zones agglomérées et des centre-bourg**, notamment à LUGAIGNAC sur la RD 122 et la RD 19. La dilution des zones d'habitat sur la commune impose de favoriser la mobilité interne avec la création d'un maillage de liaisons douces interquartiers et vers le centre bourg.

L'augmentation de population enregistrée depuis 1999 sur la commune (+33 %), entretenue par l'attractivité croissante du territoire, appelle désormais **une réflexion communautaire sur l'évolution des besoins des habitants afin de s'affirmer comme un territoire de vie**. Dans cette logique, ce phénomène suggère une action structurée sur le renforcement du poids du centre bourg en densifiant les équipements, les services et les commerces.

L'attractivité économique de LUGAIGNAC est limitée par la proximité de pôles urbains d'importance (Créon, Libourne, Rauzan). Cependant, dans le cadre d'un développement économique intercommunal, la municipalité souhaite **valoriser son potentiel économique** que lui confère les axes de la RD 122 et la RD 219, ainsi que la disponibilité d'un site pour favoriser l'emploi local.

Très présente sur la commune, l'activité viticole doit être protégée d'un développement urbain compromettant le dynamisme des exploitations et la qualité paysagère de la commune par la création de friches.

GRANDES ORIENTATIONS

Maintenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

Développer les modes doux

Faciliter et sécuriser la circulation des résidents

Adapter les équipements aux besoins des résidents

Améliorer la qualité de l'espace public

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Soutenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

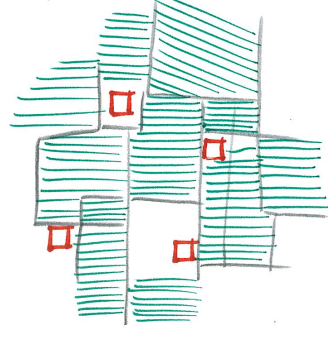
- Maintenir et densifier la présence de commerces et services de proximité sur le centre-bourg en laissant les possibilités d'évolution ou de restructuration du bâti
- favoriser l'implantation de nouvelles activités commerciales et de services avec la création d'une zone d'activités communautaires sur le site de Pontet Nord et Maurice de 2,5 ha pour y accueillir des artisans et des activités de services

O Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

- Lutter contre la dilution de l'urbanisation et la constitution d'enclaves bâties
- Proscrire une urbanisation proche des exploitations agricoles afin d'éviter les conflits d'usage et de ne pas entraver d'éventuelles extensions
- Permettre la diversification des activités agricoles (visites, vente directe de produits...)

O Développer les modes doux

- Promouvoir les chemins de randonnées par une signalétique adaptée et la mise en place de circuits thématiques en relation avec le patrimoine et les sites naturels



Eviter le mitage des terres viticoles par l'urbanisation



Définir des périmètres de protection de bon voisinage entre constructions neuves et viticulture

MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Faciliter et sécuriser la circulation des habitants de la commune**

- Réaliser des aménagements de sécurisation sur :
 - La RD 19 en raison de la dangerosité des accès sur la voie au lieu dit de Bouchecourt au niveau de la côte et du virage, ainsi qu'à l'entrée du bourg par Calabre Nord la VC n°2
 - La RD 122, au lieu dit Maurice
- Privilégier des connexions et des accès sécurisés pour les futurs quartiers d'habitat sur les principaux axes communaux
- Favoriser l'interconnexion des quartiers nouveaux aux quartiers anciens par la création d'une trame viaire perméable (proscription des voies en impasse)
- Développer la mobilité interne avec la création de cheminements piétons entre les quartiers et vers le centre bourg, notamment avec la création de 2 boucles :
 - une boucle Nord vers Peyrelebadé, Plantier Maurice, Barrail et Brussac
 - une boucle Sud vers Jean Larc, Claousets, Aubarède et Greyreau

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Adapter les équipements et services aux besoins des résidents

- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires
- Participer à une réflexion communautaire sur l'amélioration des réseaux de distribution d'eau potable et à la politique intercommunale en matière de développement des équipements et services, notamment en mettant à disposition de l'intercommunalité un terrain situé à La Mauriate pour la création d'un équipement scolaire dans le cadre d'un regroupement de la gestion des effectifs scolaires
- Permettre l'assainissement collectif du bourg avec la création d'une nouvelle station d'épuration sur Branne répondant aux besoins actuels et futurs en matière de développement des communes de Branne, de Cabara, Grézillac, Lugaignac et Saint Aubin de Branne
- Favoriser les activités culturelles et sportives pour dynamiser la vie associative dans le centre bourg et offrir un cadre intégrateur aux nouveaux résidents
- Améliorer la couverture de la sécurité incendie sur l'ensemble du territoire communal avec la mise au norme et l'implantation d'hydrants, et notamment avec le projet de création d'un lac d'agrément artificiel privé d'une superficie de 15 000 m²

O Améliorer la qualité de l'espace public

- Revaloriser les espaces communs par la requalification des espaces publics du centre bourg et ceux des villages les plus importants

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Depuis 1999, le territoire du brannais connaît une dynamique urbaine très marquée qui ne cesse de croître chaque année. Ainsi sur LUGAIGNAC, ces 6 dernières années, le rythme de construction annuel a été multiplié par 2 par rapport à la décennie précédente.

Au-delà de l'accroissement de population, **les effets de cette urbanisation non maîtrisée** se traduisent par une modification profonde du cadre de vie, une empreinte durable sur les paysages et l'influence grandissante de comportements urbains sur des modes de vie ruraux.

Guidée par la faiblesse du prix du foncier sur l'agglomération bordelaise, cette périurbanisation s'appuie sur la production d'un seul type de logement : celui de la maison individuelle. Fortement consommatrice d'espace, **cette urbanisation contemporaine s'accorde peu avec son environnement proche** en s'affranchissant de la structure des hameaux et des centre bourg, et de son intégration paysagère.

De plus, **la standardisation des constructions actuelles** perturbe la lecture de l'espace communal en noyant le patrimoine rural et le bâti de qualité. Outre leur qualités esthétiques, ces éléments constituent un atout pour l'affirmation de l'identité communale associée à une image rurale qui doit être préservée.

LUGAIGNAC doit composer un développement avec une organisation urbaine dispersée de part et d'autre de la vallée du Lyssandre. Comme de nombreuses communes du brannais, elle doit faire face au renchérissement de l'immobilier, aux contraintes foncières (relief, agriculture, assainissement, glissement de terrain et carrières souterraines), ainsi qu'au vieillissement d'une partie de sa population. Il donc nécessaire **d'apporter des réponses adaptées et diversifiées aux trajectoires résidentielles locales.**

A l'horizon de 10 à 15 ans, LUGAIGNAC pourrait atteindre le seuil de 500 habitants. Au-delà des enjeux de mixité sociale et de renouvellement de population, il s'agit de se donner les moyens d'offrir à tous un habitat de qualité correspondant aux besoins de chacun.

GRANDES ORIENTATIONS

Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

Promouvoir la qualité des implantations résidentielles



MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé**

- Encadrer la demande croissante en matière résidentielle en mobilisant une surface totale de 1,3 ha. L'accroissement du parc est limité à la création d'une dizaine de logements à l'échéance de 10 à 15 ans.
- Constituer une véritable centralité autour du bourg avec Peyrelade
- Renforcer l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques (relief, agriculture, assainissement, glissement de terrain et carrières souterraines). 1 site est retenu : Canoye
- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires : 0,9 ha sont proposés à court terme et 0,4 ha sont proposés à moyen et long terme.

O Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

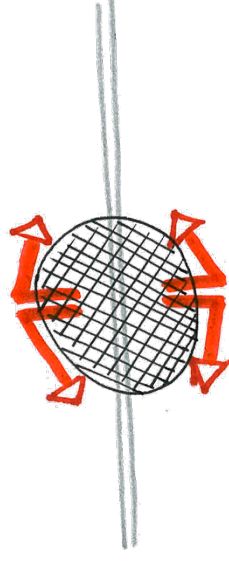
- S'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées...) en proposant une diversification des produits immobiliers et fonciers (taille, locatifs, social, accession à la propriété...).
- Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

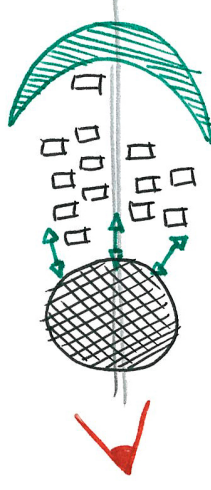
O Promouvoir la qualité des implantations résidentielles

- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensemble bâtis contemporains et des ensemble anciens
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées évitant la standardisation des ensembles pavillonnaires les plus récents
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation produisant une perception lisibles de l'espace communal
- Définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente à la protection des sites écologiques, à l'insertion paysagère, et à la greffe dans la structure patrimoniales du bourg et hameaux anciens :

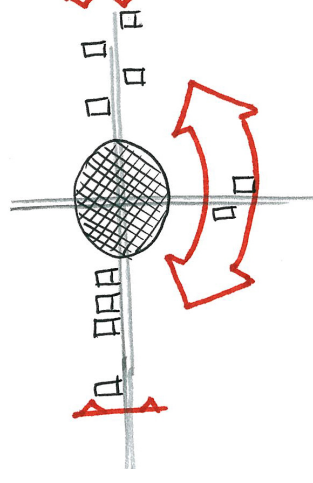
- formes architecturale (principes de charte),
- règlement de lotissement,
- disposition sur la parcelle et la voirie,
- densité,
- volume,
- accompagnement végétal...



Epaissir les mûles anciens dans la limite des contraintes paysagères et fonctionnelles



Préserver des entrées de ville vierges de constructions neuves



Stopper l'étalement pavillonnaire

