



aua/t

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Lévignac-sur-Save

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Document approuvé par Délibération du Conseil Municipal

SOMMAIRE

PREAMBULE

1. Le P.A.D.D., principes généraux	7
1.1. Le rôle du P.A.D.D.	7
1.2. Les principes fondateurs d'un développement urbain durable	8
2. Du diagnostic au projet	11
2.1. Les objectifs initiaux	11
2.2. Les principaux enseignements tirés du diagnostic de territoire	12

LES ORIENTATIONS GENERALES

<u>Axe 1 : Un statut de pôle proximité à pérenniser.....</u>	17
1.1. La recherche d'un « équilibre » démographique, la définition des perspectives de développement	18
1.2. Favoriser le « vivre ensemble », la ville pour tous.....	19
1.3. Conforter l'offre de commerces, services et d'équipements de la commune.....	20
<u>Axe 2 : Aménager l'espace tout en garantissant un développement urbain responsable et durable</u>	23
2.1. Maîtriser et organiser le développement urbain autour du bourg	24
2.2. Les déplacements, une enjeu à relever pour la qualité de vie urbaine ..	25

2.3. Patrimoine et formes urbaines, des facteurs d'attractivité et d'identité pour la commune	26
---	----

Axe 3 : Œuvrer pour un environnement urbain et naturel de qualité ...29

3.1. Une utilisation raisonnée des espaces agricoles et/ou naturels	30
3.2. Diversité et biodiversité, un patrimoine commun à préserver et à mettre en valeur	31
3.3. Du citoyen au projet communal, comment mieux prendre en compte le relief et le grand paysage ?	32

PREAMBULE

Au sein du dossier de P.L.U. le P.A.D.D. trouve sa raison d'être "entre" le diagnostic et les pièces réglementaires. Il est en ce sens un document pivot qui doit exprimer de façon clair le projet urbain porté par le P.L.U.

➔ ***Le P.A.D.D., principes généraux***

➔ ***Du diagnostic au projet***

LE P.A.D.D., PRINCIPES GÉNÉRAUX

Quelle finalité pour le P.A.D.D. ?

1.1. Le rôle du P.A.D.D.

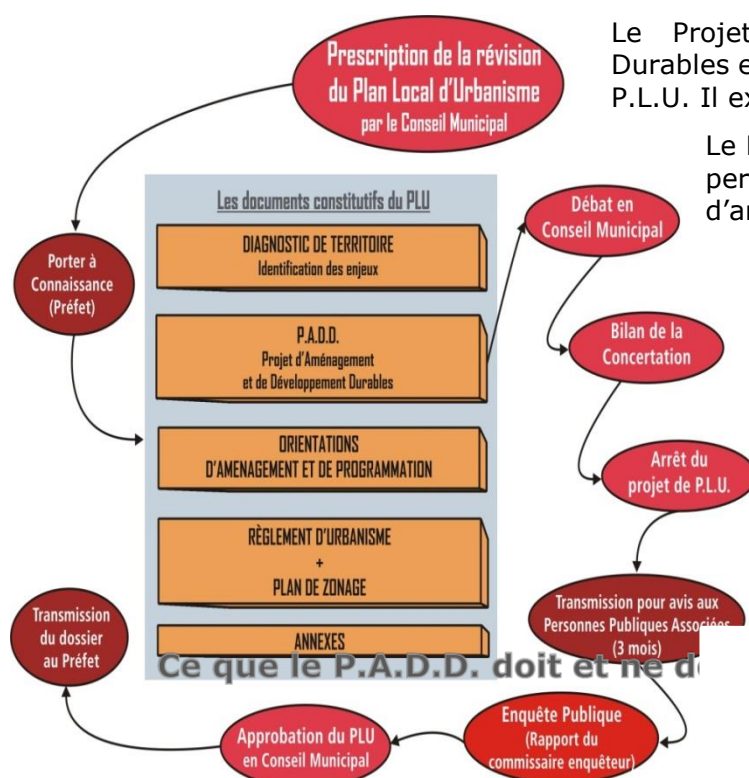
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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. »

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme

La place du P.A.D.D. dans le dossier de P.L.U.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces constitutives du dossier de P.L.U. Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

Le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

Le P.A.D.D. permet :

- Un débat sur le projet au sein du Conseil Municipal ;
- De porter un regard clair et concis sur les engagements de la municipalité.

Ce que le P.A.D.D. doit être :

- ✓ L'expression du projet de la collectivité sur son propre territoire ;
- ✓ Un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement à engager ;
- ✓ La traduction d'une vision prospective au travers de la mise en place d'orientations générales ;
- ✓ Le document pivot de la procédure de P.L.U. Il est l'expression politique du projet.

Son contenu conditionne le recours aux différents types de procédures destinées à faire évoluer et à faire vivre le P.L.U. (modification, révision, etc.).

Ce que le P.A.D.D. ne doit pas être :

- ✗ Confondu avec le Rapport de présentation ou tout autre document composant le dossier de P.L.U. Il est un document à part entière ;
- ✗ Une expression trop détaillée du projet urbain qui risquerait de faire obstacle à un certain nombre d'opportunités, par nature même non prévues et non envisagées, et de conduire à des blocages et à des changements fréquents du document d'urbanisme.

Il ne faut pas confondre les orientations générales du P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagements et de Programmation auxquelles le règlement écrit fait référence et qui s'attachent à définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les orientations générales dont elles découlent.

Le P.A.D.D. fixe la limite essentielle entre la révision et la modification du document d'urbanisme.

1.2. Les principes fondateurs d'un développement urbain durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la base du projet urbain qui est au cœur du Plan Local d'Urbanisme, document de référence pour l'aménagement de la commune.

Le P.L.U. repose sur une approche globale du territoire dans la perspective d'un projet fondé sur des critères de valorisation et de préservation. Le P.A.D.D. découle des objectifs communaux et définit les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le P.A.D.D. intègre 3 principes fondamentaux :

- L'équilibre ;
- La satisfaction des besoins ;
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces.

► L'équilibre

Le P.A.D.D. illustre le respect du principe d'équilibre :

- Equilibre entre d'une part, le renouvellement urbain (la rénovation ou la transformation de l'existant) et son développement maîtrisé, et d'autre part la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;

- Equilibre au niveau géographique par la prise en compte de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de diminuer les obligations de déplacements et de maîtriser la gestion des eaux.

► **La satisfaction des besoins**

Le P.A.D.D. vise à satisfaire les besoins :

- En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques et de la qualité des logements ;
- En matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

► **L'utilisation économe et équilibrée des espaces**

L'utilisation économe et équilibrée des espaces doit passer par :

- La diminution des obligations de déplacements et de circulation automobile ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains ;
- La sauvegarde du patrimoine bâti ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

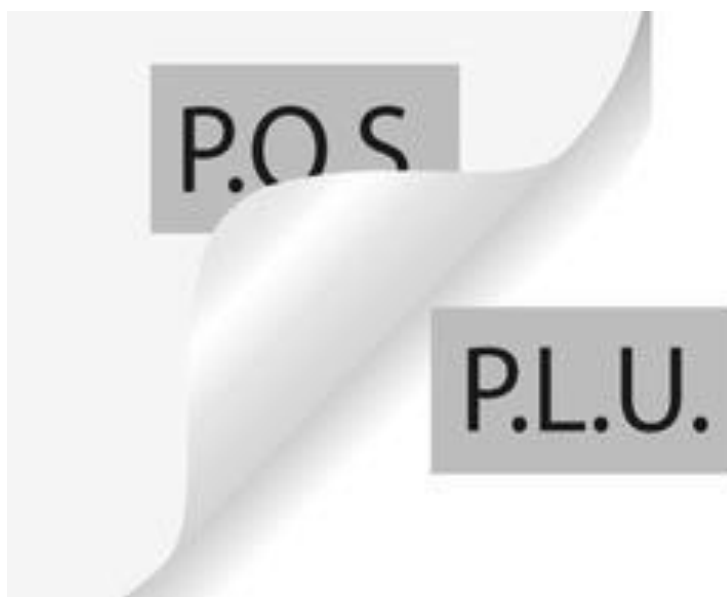
DU DIAGNOSTIC AU PROJET

Enjeux, objectifs, orientations...

2.1. Les objectifs initiaux

« M. le Maire informe l'assemblée que le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Lévignac adopté en 2001 ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire. Il présente l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du plan d'occupation des sols compte tenu de la perspective de maintenir au moins la validité des services publics existants dans la commune par un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population, de nouveaux secteurs d'extension devront permettre le développement de l'habitat dans un souci de préservation architecturale et de développement durable. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune et réadapter le règlement du POS devenu obsolète. »

Extrait de la délibération prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU.



2.2. Les principaux enseignements tirés du diagnostic de territoire

Outre les objectifs affichés dans la délibération qui ont contribué à initier la révision du document d'urbanisme l'élaboration du diagnostic de territoire a permis de faire ressortir les principales lignes de forces du territoire (cf. Rapport de présentation). Parmi celles-ci on pourra retenir :

Forces et faiblesses (Diagnostic socio-économique)

- ✓ La commune bénéficie à la fois d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs ;
- ✓ La bonne représentation des familles de 2 enfants et plus notamment permet de constater un desserrement des ménages plus lent que sur les autres échelles de territoire traitées ;
- ✓ Recul « relatif » de l'habitat vacant (8,3% en 1999 – 7,1% en 2010) ;
- ✓ La phase d'urbanisation qui s'est opérée durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, si elle a « consommé » de vastes espaces agricoles et/ou naturels le long des voies, offre aujourd'hui d'importants potentiels de densification ;
- ✓ Nombreux espaces publics au sein d'un bourg actif et d'un territoire attractif ;
- ✓ Présence d'une zone d'activités et de nombreux commerces de proximité qui permettent à la commune de s'affirmer comme un pôle d'équilibre au-delà de la forêt de Bouconne ;
- ✓ La commune bénéficie d'un environnement économique favorable (progression des actifs ayant un emploi, surreprésentation des cadres, etc.) et d'un niveau d'équipements suffisant pour absorber une éventuelle croissance démographique ;
- ✓ D'importantes capacités de stationnement assez bien réparties sur le territoire ;
- ✓ Un potentiel et une richesse agricole qui bien que fragilisé offre d'importants potentiels de développement (capacité d'adaptation de la profession, diversification, circuits-courts, etc.
- ✗ Un regard plus poussé sur le profil démographique montre une fragilité des 15-29 ans qui laisse supposer que le solde naturel demeure « dépendant » du solde migratoire. Outre le profil démographique ce phénomène pourrait à terme fragiliser les groupes scolaires ;
- ✗ Faiblesse du marché locatif (qui recule depuis 1999), notamment pour les appartements de grandes tailles (lié au recul de l'habitat collectif sur la période la plus récente) ;
- ✗ Dépendance vis-à-vis des grands pôles d'emplois se traduisant par d'importantes migrations pendulaires (circulation apaisée toutefois en dehors des heures de pointe et des grands axes) ;
- ✗ Des exploitations agricoles fragilisées par la pression foncière et le vieillissement des exploitants ;
- ✗ Certaines enseignes et publicités altèrent la qualité des entrées de ville ;
- ✗ L'activité commerciale se resserre autour des halles et de la route nationale ;
- ✗ Le réseau viaire en étoile manque de voies transversales et se caractérise par de nombreuses impasses. Cette configuration se traduit également par un manque de liens entre les parcs de stationnements.

Forces et faiblesses (Etat Initial de l'Environnement)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Malgré la croissance urbaine le caractère vallonné du territoire a permis de préserver l'homogénéité du bourg dans le grand paysage (plan orthogonal, alignement des constructions, etc.) ; ✓ Le relief fait du territoire communal une transition paysagère entre la forêt de Bouconne et les Coteaux du Gers ; ✓ Un patrimoine naturel important notamment dû au fait que 30% du territoire est couvert par la forêt de Bouconne et ses écarts ; ✓ Deux ZNIEFF recensées sur le territoire qui contribuent à fournir une meilleure connaissance du patrimoine naturel ; ✓ La Surface Agricole Utile représente près de la moitié du territoire communal (47,5%) avec une bonne potentialité agronomique des sols dans la vallée de la Save ; ✓ Les zones agricoles forment des espaces ouverts favorables et nécessaires à la vie des espèces à milieu ouvert ; ✓ La CIZI et le PPR sécheresse permettent d'afficher une bonne connaissance des risques naturels ; ✓ Nouvelle station d'épuration d'une capacité de 5.000 Eq.hab pour les communes de Lévigac-sur-Save, Lasserre et Pradère-les-Bourgets ; ✓ Un réseau hydrographique développé avec plusieurs zones humides ; ✓ Trois sites archéologiques recensés et 3 périmètres ABF (2 sur la commune) complétés par un important patrimoine local ; | <p>Les différentes phases d'urbanisation ont altéré la lisibilité du territoire. Si les boisements permettent d'atténuer l'impact visuel des constructions le relief contribue en revanche à en accentuer les effets ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ La géologie des sols fait que les terrains molassiques sont plus sensibles à l'érosion ; ✗ Certains rus sont parfois traités comme des fossés de drainage alors qu'ils contribuent au fonctionnement hydrologique et qu'ils sont des éléments importants de biodiversité ; ✗ L'utilisation parfois intensive des sols a engendré une perte de biodiversité, notamment en raison de la raréfaction des haies, mais aussi en raison de la généralisation des cultures de printemps (terres sans végétaux pendant l'hiver) ; ✗ Présence d'espaces sensibles menacés par les changements d'affectation des sols (pas uniquement par l'urbanisation, à relier à la déprise agricole) ; ✗ L'urbanisation joue parfois le rôle de barrière physique et a contribué à cloisonner les espaces agricoles et naturels ; ✗ Le territoire appartenant à une zone sensible à l'eutrophisation une attention particulière à la préservation des ressources en eau devra être menée ; ✗ Le réseau d'assainissement collectif reste à développer et des choix devront être effectués concernant les secteurs éloignés et caractérisés par des pentes importantes ; ✗ Le patrimoine local ne bénéficie d'aucune protection particulière (prise de conscience nécessaire). |
|--|---|

✗

« Les principaux enjeux identifiés dans le diagnostic de territoire seront régulièrement rappelés dans le présent document, illustrant ainsi la corrélation directe et nécessaire entre les différentes pièces du PLU. »

LES ORIENTATIONS GENERALES

Le P.A.D.D. vise à définir le cadre d'un développement maîtrisé qui puisse concilier harmonieusement la croissance démographique, économique et sociale avec la préservation d'un environnement garantissant aux habitants de Lévig-nac-sur-Save un meilleur cadre de vie.

Dans cette perspective le P.A.D.D. s'organise autour de trois axes majeurs :



Un statut de pôle villageois à pérenniser pour un village devenu ville



Aménager l'espace en préservant l'environnement, un développement urbain responsable et durable



Ouvrer pour un environnement urbain et naturel de qualité

UN STATUT DE POLE PROXIMITE A PERENNISER

Un village devenu ville...

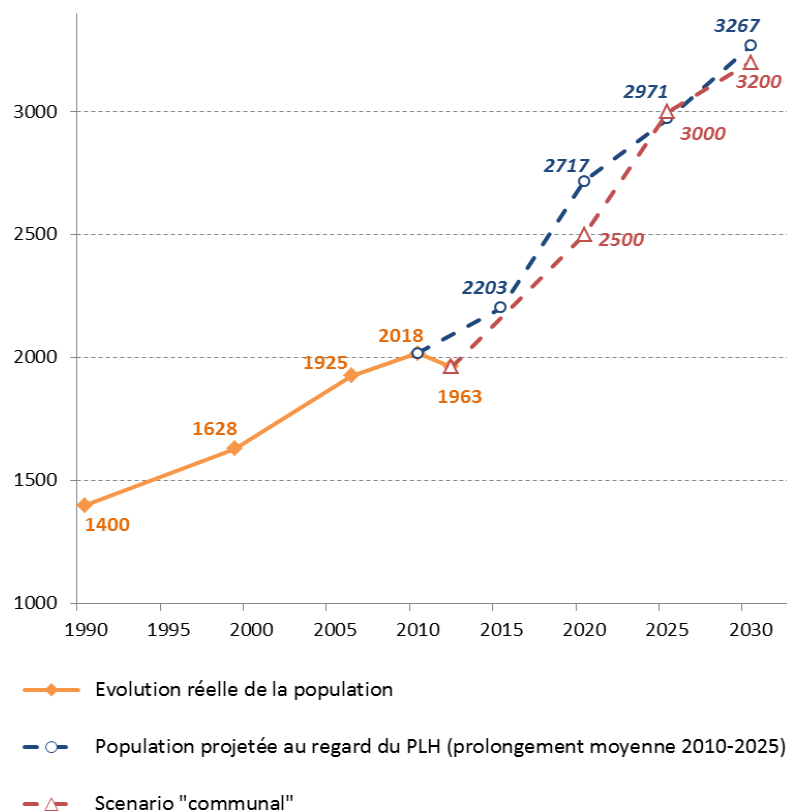


**"La recherche d'un équilibre démographique,
la définition des perspectives de développement"**

"Favoriser le vivre ensemble, la ville pour tous"

**"Conforter l'offre de commerces, de services
et d'équipements de la commune"**

1.1. La recherche d'un « équilibre » démographique, la définition des perspectives de développement



Depuis 2006 la croissance démographique de la commune a enregistré un **ralentissement à mettre en lien avec les retards pris par la réalisation de la station d'épuration**. Ces retards se sont répercutés sur plusieurs projets qui, s'ils sont en cours de réalisation, avaient été prévus pour voir le jour durant la première décennie des années 2000.

NB : le POS prévoyait d'atteindre une population de 2.100 à 2.300 habitants à l'horizon 2010.

Ces projets (Parc de Rance, Silos, etc.) avaient en outre été intégrés dans la programmation du PLH et auraient pu amener à un seuil démographique d'environ 2.700 habitants dès l'horizon 2020.

« Maîtriser le développement urbain de la commune en s'inscrivant dans les pas du SCoT et du PLH. »

- ⇒ La **première phase** du PLU se traduira par un **rattrapage « démographique » s'appuyant pour l'essentiel sur des projets pensés et initiés par le POS**. Il s'agira donc, dans un premier temps, d'intégrer cet afflux de populations nouvelles avant même d'envisager toute nouvelle ouverture majeure à l'urbanisation. Au regard des projets en cours et du renouvellement urbain la population de Léognac devrait ainsi être comprise entre **2.500 et 2.700 habitants d'ici à la prochaine décennie**, et donc se rapprocher de la programmation portée par le PLH.
- ⇒ Ce n'est donc que dans un **second temps** que le projet de **PLU se traduira véritablement par de nouvelles zones de projets**, non plus pour « assimiler » les capacités offertes par le POS, mais pour accompagner la commune dans son développement et lui permettre d'entrevoir un **nouveau palier démographique à l'horizon 2025, celui de 3.000 habitants**. Outre son caractère symbolique ce seuil imposera alors de réinterroger le projet urbain au regard des capacités d'équipements de la commune, mais aussi de l'actualisation à venir des documents cadres (PLH, SCoT, etc.). Il est donc envisagé que, suite à ce palier, la croissance démographique tende à se stabiliser, se rapprochant du rythme qui est aujourd'hui le sien.

Compte tenu des dynamiques à l'œuvre le projet communal devra s'attacher à **encadrer l'évolution démographique** de la commune en :

- ✓ **Prenant en compte le « retard » constaté** qui imposera un rattrapage au regard des objectifs du PLH ;
- ✓ **Intégrant les objectifs issus des documents cadres** (SCoT et PLH notamment) et en laissant la possibilité d'adapter l'objectif communal aux éventuelles modifications de ceux-ci ;
- ✓ **Définissant des « temps de passage »** pour la future évaluation du PLU : 2.500 à 2.700 habitants à l'horizon 2020, 2.800 à 3.000 habitants à l'horizon 2025 (puis stabilisation du rythme de croissance).

1.2. Favoriser le « vivre ensemble », la ville pour tous

Si la définition des objectifs démographiques est un passage essentiel et obligé dans le cadre de la définition du projet urbain, celui-ci s'avère insuffisant. Les paliers démographiques doivent en effet trouver un écho dans la production de logements.

« Définir des paliers de croissance en prenant en compte, notamment, l'évolution de la taille moyenne des ménages. »

	2011	2020	2025
Population	2.037	2.500 2.700	2.800 3.000
Taille des ménages	2,5	2,4	2,3
Constructions nécessaires au desserrement des ménages	/	40	75
Constructions pour l'accueil de nouvelles populations	/	200 à 280	330 à 420
Total des résidences principales à créer	/	230 à 320	400 à 500

Projections fournies à titre indicatif

La prise en compte de **l'évolution de la taille des ménages est un élément clef du projet urbain**. D'une part car celle-ci impacte directement sur les besoins en logements (75 logements supplémentaires nécessaires d'ici à 2025 pour maintenir le niveau démographique actuel). Et d'autre part car elle illustre une évolution du profil démographique sur lequel la commune pourra (et devra) s'appuyer dans la définition des besoins.

⇒ **Compléter le parcours résidentiel** est l'un des objectifs majeurs du PLU pour répondre :

- A la forte évolution des prix du foncier qui rend de plus en plus difficile l'accession à la propriété pour les ménages les moins aisés ;
- A l'ensemble des besoins (jeunes ménages, familles monoparentales, individus en situation de logement précaire, personnes âgées, etc.) qui s'expriment sur la commune ;
- Aux objectifs retenus dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et du SCoT.

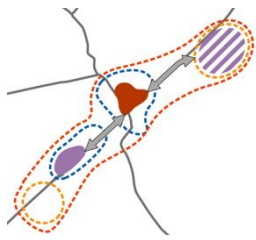
⇒ Le projet de PLU devra permettre de **soutenir une production de logements diversifiée** :

- En imposant un pourcentage de logements sociaux sur les nouveaux programmes dépassant une certaine taille ;
- En intégrant l'accession sociale, non pas seulement comme une réponse aux demandes spécifiques, mais comme une réponse aux carences constatées dans le parcours résidentiel (doit permettre de fixer les populations, notamment les jeunes ménages) ;
- En assurant une variété des formes et typologie d'habitat afin de rééquilibrer le parc immobilier : logements collectifs, logements locatifs, logements adaptés aux seniors, etc.

Favoriser le « vivre ensemble », ou le « bien vivre ensemble », nécessite de parvenir à **un développement urbain respectueux des grands équilibres sociaux**. Il s'agira dès lors de :

- ✓ **Compléter le parcours résidentiel** en soutenant une diversité de production de logements, particulièrement sur les « produits » faisant actuellement défaut : logement locatif, accession à la propriété, logement collectif, etc. ;
- ✓ Inscrire la commune dans un **effort collectif en matière de logements sociaux** en imposant selon la taille de l'opération (nombre de logements créés, superficie, localisation...) un pourcentage de logements sociaux à réaliser ;
- ✓ Assurer la **mixité sociale et intergénérationnelle** à toutes les échelles de territoire, du quartier à la commune en intégrant dans l'offre d'habitat, des logements adaptés aux seniors valides et aux personnes dépendantes notamment dans le centre-bourg, c'est-à-dire à proximité des équipements, services et commerces.

1.3. Conforter l'offre de commerces, services et d'équipements de la commune



De la Halle aux commerces de détails, du temps de sa gare à l'époque de la périurbanisation à grande échelle, **Lévignac-sur-Save s'est toujours imposée dans le paysage local comme un pôle de proximité, un relais commercial situé entre Grenade, L'Isle-Jourdain et Pibrac.** Si ce constat est aujourd'hui quelque peu mis à mal par la concurrence des grandes surfaces et l'usage intensif de l'automobile le PLU affiche comme enjeu majeur de préserver ce trait de caractère historique.

⇒ La mise en place d'un projet urbain à l'horizon 2025 doit permettre de **favoriser le rayonnement de Lévignac en développant l'emploi et l'attractivité du bourg :**

« Promouvoir la diversité des territoires tout en préservant l'activité et l'attractivité du centre-bourg. »

- Il s'agira de soutenir le développement économique en développant l'emploi et en accompagnant la dynamique démographique ;
- Si la commune souhaite poursuivre et favoriser l'installation d'activités au sein des zones existantes il s'agira également d'anticiper sur les besoins à venir en offrant de nouvelles opportunités aptes à attirer de nouvelles entreprises ;
- L'installation d'une « moyenne surface » permettrait de compléter l'offre commerciale et d'asseoir l'aire de chalandise « historique » de la commune. Elle renforcerait ainsi une attractivité dont bénéficieront également les commerces de détail.

⇒ Un deuxième enjeu visera à **dynamiser le tissu commercial de proximité** par :

- La croissance démographique conjuguée à un développement urbain organisé autour du centre ancien doit permettre de créer un effet masse qui réaffirmera la centralité du bourg et donc la situation privilégiée des commerces ;
- Encourager un renforcement du tissu économique local axé sur la complémentarité des espaces. Une moyenne surface pourrait ainsi s'affirmer comme une « locomotive » pour les commerces de détails à la condition que les liens soient effectifs entre ces deux versants de l'offre commerciale.

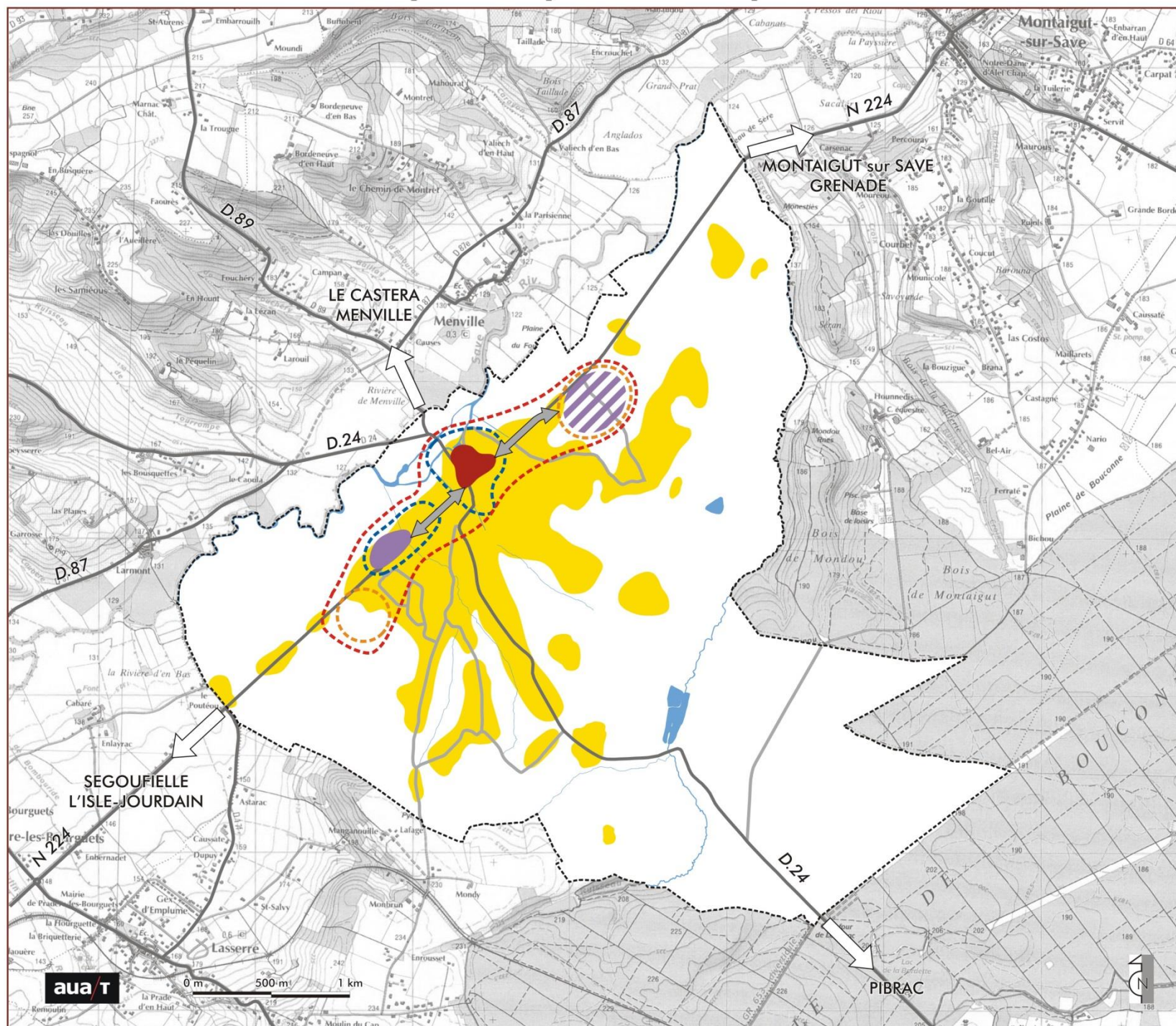
⇒ **Préserver un niveau élevé d'équipements et de services :**

- La définition de paliers de croissance doit faciliter la mise en adéquation entre le niveau démographique (besoins) et le taux d'équipement de la commune (offre) ;
- Le renforcement des pôles d'équipements existants (école, crèche, mairie) autour du centre-bourg doit amener à une nouvelle manière de vivre la ville grâce à une centralité retrouvée ;
- La réservation des espaces nécessaires au développement de cette offre (exemple : salle des fêtes) sera un autre axe de réussite du projet.

La commune assure **un rôle de relais (ou de semi-proximité) historique** que le PLU se fixe comme ambition de pérenniser en :

- ✓ **Développant le rayonnement de Lévignac**, notamment en accompagnant les nouvelles entreprises dans leurs projets d'installation, en permettant l'installation de moyenne(s) surface(s) et en renforçant les activités économiques existantes ;
- ✓ **Privilégiant un développement urbain centré autour du bourg pour créer un effet masse** permettant de **favoriser le maintien et le développement des commerces de détail** ;
- ✓ **Reliant les espaces « commerciaux et économiques » entre eux** pour privilégier la complémentarité et pour atténuer les possibles effets concurrentiels ;
- ✓ **Renforçant les pôles d'équipements publics existants** (école, crèche, mairie) et en réservant les espaces nécessaires à leur développement (projet de salles des fêtes par exemple).

Axe 1 : Un statut de pôle de proximité à pérenniser



■ Tâche urbaine

► Offre commerciale

- Zone d'activités existante (à renforcer)
- Centre-bourg, secteur préférentiel des commerces de détail (à renforcer)
- ▨ Secteur mixte offrant un potentiel de développement pour l'activité commerciale
- ➔ Liens à créer ou à renforcer

► Lieux et espaces d'échanges (équipements ou espaces publics majeurs)

- Pôle existant
- Pôle à créer ou à renforcer
- Effet "masse"

► Réseau viaire et inter-urbain

- Réseau primaire
- Réseau secondaire
- ➔ Orientation de l'aire d'influence

AMENAGER L'ESPACE TOUT EN GARANTISSANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPONSABLE ET DURABLE

*Dessiner le territoire de demain,
l'urbanisme au service du territoire*



Vue sur le secteur du Promé

"Maîtriser et organiser le développement urbain autour du bourg"

"Les déplacements, un enjeu à relever pour la qualité de vie"

**"Patrimoine et formes urbaines,
des facteurs d'attractivité et d'identité pour la commune"**

2.1. Maîtriser et organiser le développement urbain



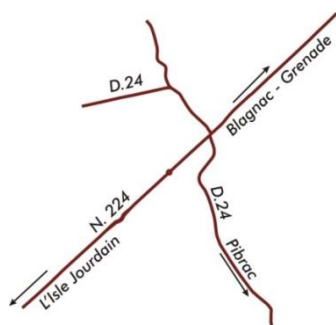
Si la création d'un « effet masse » permettra de renforcer la centralité du bourg c'est en partie pour répondre au fait que celle-ci s'est quelque peu délitée durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle. La périurbanisation à grande échelle a en effet fait perdre au centre-bourg une lisibilité pourtant façonnée par l'histoire. **La maîtrise du développement urbain et la définition des choix au regard de l'ensemble du territoire, et non plus seulement compte tenu d'éventuelles opportunités foncières, s'inscrivent donc comme des axes forts du projet urbain.**

- ⇒ La volonté de **recentrer le développement urbain autour du bourg tout en confortant sa centralité** devra permettre de :
- Privilégier la proximité habitat-équipements pour une urbanisation cohérente ;
 - Redonner une lisibilité au territoire en organisant l'urbanisation de la commune, par la création d'un tissu urbain renouvelé et par l'ouverture de nouveaux espaces d'extension urbaine en lien avec le centre-bourg ;
 - Remédier à l'étalement urbain et au mitage du territoire.
- ⇒ **Le centre-bourg (re)deviendra l'emplacement privilégié autour duquel s'organisera le développement futur de la commune.** Pour ce faire :
- L'urbanisation des différents écarts et hameaux de la commune sera désormais strictement encadré ;
 - La reconquête identitaire du centre ancien sera poursuivie notamment grâce au renouvellement urbain du bâti vacant et des secteurs en friche ;
 - Les secteurs présentant un potentiel d'évolution feront l'objet d'une densification raisonnée afin de structurer et de renouveler la ville.
- « Réduire la part de l'habitat vacant et continuer à accompagner la réhabilitation du centre ancien. »
- ⇒ La définition des nouveaux espaces d'extension urbaine doit marquer **la fin d'un urbanisme d'opportunité au profit d'un urbanisme de projet** afin :
- De contenir la pression urbaine par un développement maîtrisé sous forme d'interventions organisées répondant aux enjeux sociaux, environnementaux, paysagers et économiques du développement humain ;
 - D'intégrer les réseaux existants (voiries, assainissement, pluvial, etc.) comme un élément de décision et non plus comme une conséquence de celle-ci ;
 - Enfin, en privilégiant une urbanisation centrée autour des zones urbaines existantes, la commune maintient une configuration de l'habitat favorable au développement des réseaux de communication numérique sur son territoire.

*La croissance urbaine des cinquante dernières années a profondément modifié le visage du bourg en étirant celui-ci le long des voies. Le PLU ambitionne de prendre la mesure de ce phénomène **en redonnant une lisibilité au territoire tout en contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain.** Pour y parvenir il s'agira de :*

- ✓ ***Recentrer le développement de l'urbanisation de manière à **favoriser la centralité et l'attractivité du bourg** ;***
- ✓ ***D'identifier les secteurs présentant un potentiel d'évolution permettant une densification raisonnée et maîtrisée de l'espace bâti ;***
- ✓ ***Privilégier le raccordement des constructions aux différents réseaux* (réseau collectif de traitement des eaux usées notamment) ;**
- ✓ ***Définir les futures extensions urbaines au regard de leurs liens possibles avec le centre bourg.***

2.2. Les déplacements, une clef de la qualité de vie urbaine



Le réseau viaire se structure principalement autour des deux axes majeurs que sont la N224 et la D24. Les extensions urbaines s'étant pour l'essentiel greffées autour de ceux-ci l'espace bâti de la commune offre aujourd'hui le visage d'une urbanisation en doigt de gants qui est aujourd'hui la source de plusieurs problématiques : consommation d'espace, mitage des espaces agricoles et naturels, linéaire important des réseaux, etc.

Le projet de PLU vise à intégrer les logiques viaires au cœur de la démarche de projet de façon à **faire des déplacements une composante, et non plus une condition, à l'urbanisation.**

⇒ **Tendre vers une urbanisation plus compacte** en privilégiant un développement urbain centré autour du bourg devra permettre de :

- Renforcer les liaisons entre le centre-bourg et les quartiers périphériques ;
- Tirer parti de la proximité des équipements et des commerces pour limiter le recours à l'automobile et favoriser les mobilités douces dans les déplacements courts.

« Renforcer les liaisons inter-quartiers et hiérarchiser le réseau viaire. Mailler le réseau secondaire. »

⇒ **Intégrer les déplacements dans une approche « projet »** permettra :

- De faire en sorte que la prise en compte des réseaux participe à l'identification des secteurs à urbaniser et des sites pouvant faire l'objet d'une densification raisonnée ;
- D'intégrer chaque projet dans une démarche globale afin de relier les espaces entre eux en limitant le recours aux impasses et en privilégiant les liaisons inter-quartiers, mais également pour favoriser une mutualisation des parcs de stationnement ;
- De concentrer les efforts sur les secteurs les plus stratégiques notamment afin de tranquilliser la traversée du bourg.

⇒ Le projet urbain ne se limitera plus à une traduction des besoins liés à l'automobile (voirie, stationnement, etc.) puisque celui-ci visera aussi la **complémentarité des modes de déplacements** :

- Adapter les itinéraires piétons et développer les cheminements doux afin de contribuer aux objectifs d'amélioration de la qualité de l'air et assurer des déplacements sécurisés, confortables et économes ;
- L'intervention sur les espaces publics du centre-bourg visera à améliorer les conditions de circulation pour l'ensemble des usagers et ainsi qu'à encourager une mutualisation des capacités de stationnement ;
- Intégrer les deux roues dans les besoins en stationnement.

Tirant les leçons de la période précédente l'un des objectifs du PLU visera à faire en sorte que **les déplacements soient une composante, et non plus une condition, des politiques urbaines.** Ceci se traduira par le fait de :

- ✓ **Privilégier l'urbanisation à proximité des équipements et des commerces** pour limiter le recours à l'automobile et favoriser les mobilités douces dans les déplacements courts ;
- ✓ Favoriser sur une **complémentarité entre les parcs de stationnement** et plus généralement une mutualisation des besoins en stationnement ;
- ✓ Limiter l'étalement urbain en **stoppant autant que possible l'urbanisation en doigts de gant** ainsi que le recours systématique à l'impasse (privilégier **une logique de liaisons viaires**) ;
- ✓ **Intégrer les besoins de déplacements**, et non plus seulement de stationnement, dans l'approche projet.

2.3. Patrimoine et formes urbaines, des facteurs d'attractivité et d'identité pour la commune



Si en passant la barre symbolique des 2.000 habitants la commune peut aujourd'hui revendiquer, d'un point de vue étymologique, le statut de ville, elle n'en conserve pas moins l'image d'un village.

Il s'agit d'un trait de caractère que le projet urbain ambitionne de préserver en le conciliant avec les perspectives démographiques. **Faire de Lézignac-sur-Save une ville à la campagne tout en préservant ses attraits villageois** sera donc un élément clef de la politique menée.

⇒ La commune bénéficie d'un **patrimoine architectural préservé et de qualité**. Si certains sites font l'objet d'un classement ou d'une protection l'essentiel en est toutefois dépourvu. L'élaboration du PLU fournit dès lors l'opportunité d'identifier et de préserver ce patrimoine vernaculaire :

« Identifier les éléments du patrimoine méritant une protection particulière afin d'affirmer l'identité communale en préservant et en valorisant l'architecture traditionnelle et le patrimoine urbain. »

- Traduire les différents classements (ABF, sites archéologiques, etc.) au règlement graphique pour une meilleure connaissance des sites faisant l'objet d'une protection particulière ;
- Identifier au règlement les éléments architecturaux devant faire l'objet d'une attention particulière afin conforter les éléments structurants du paysage urbain ;
- Le centre ancien se distingue nettement du reste de l'espace bâti. Un particularisme qui devra trouver un écho dans la traduction réglementaire.

⇒ Le diagnostic de territoire ayant mis en lumière l'impact de l'étalement urbain sur le grand paysage le PLU affiche comme objectif de **mieux intégrer l'urbanisation mais également ses franges** :

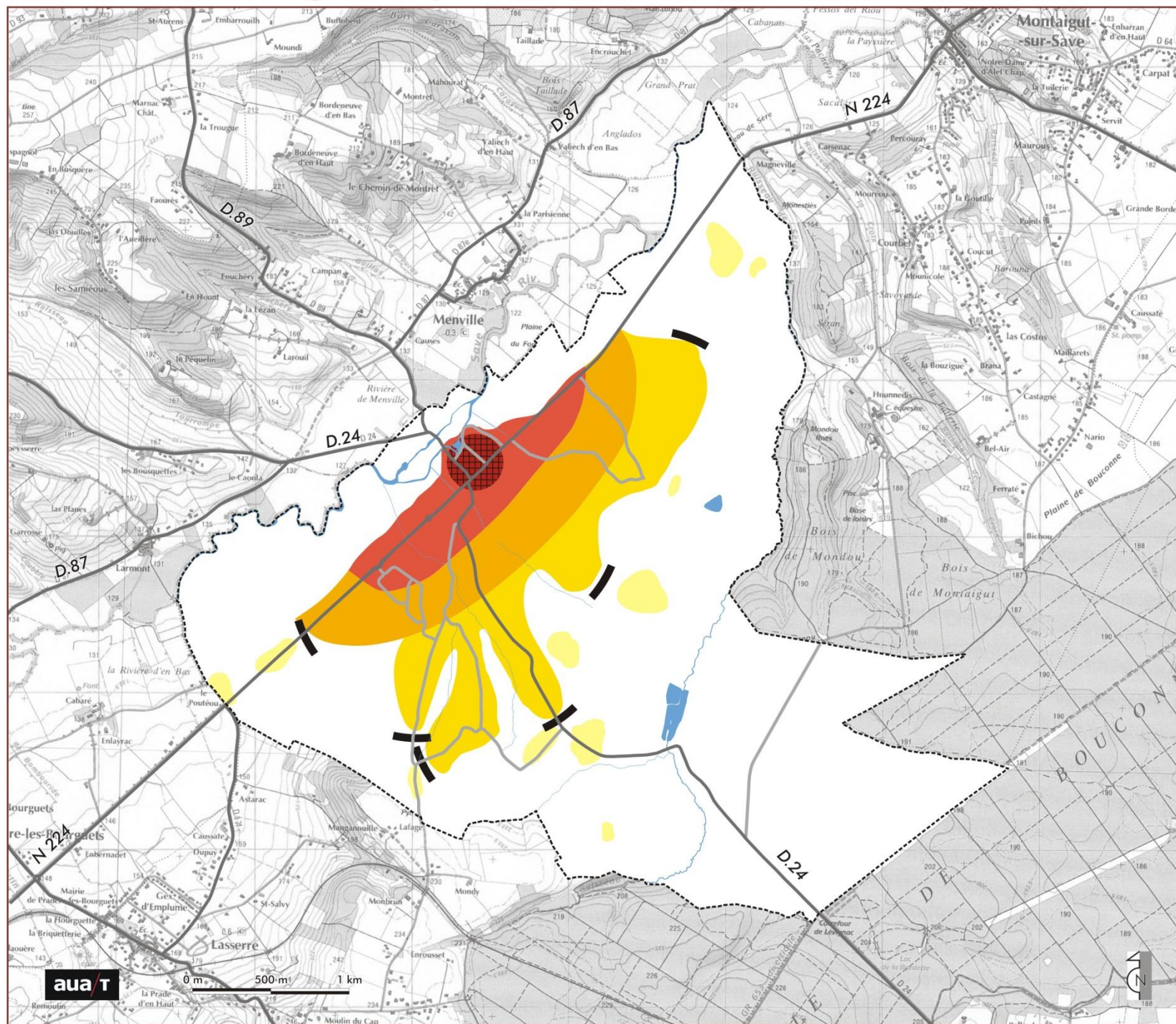
- Une attention particulière à l'insertion des formes urbaines sera apportée en organisant celles-ci autour du centre-bourg au regard des gabarits et hauteurs admis ;
- Améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités par des études préalables prenant en compte les exigences environnementales et en engager l'élaboration d'un règlement local de publicité pour, notamment, préserver les entrées de ville ;
- Embellir et améliorer les fonctionnements de la ville, requalifier les rues structurant le fonctionnement du bourg.

« Préserver les entrées de ville en encadrant les futures extensions urbaines et, en complément, en réalisant

Dessiner le territoire de demain ne doit pas se limiter à la tâche urbaine. La prise en compte de l'existant, du renouvellement urbain et des formes urbaines seront ainsi des éléments majeurs du projet. Ceci passera par les actions suivantes :

- ✓ **Identifier au règlement les éléments du patrimoine** à protéger au niveau communal ;
- ✓ Apporter **une attention particulière au centre ancien** afin d'en préserver la spécificité et l'identité ;
- ✓ **Définir les formes urbaines les plus adaptées** aux différents secteurs de la commune en amont de la traduction réglementaire ;
- ✓ **Traiter les entrées de ville et mettre en place un règlement local de publicité** afin de préserver le paysage urbain.

Axe 2 : Aménager l'espace



- Réseau primaire
- Réseau secondaire
- Centre bourg - Centre historique**
Renouvellement du bâti à poursuivre et accompagner
- Secteur d'intensification urbaine**
- Secteur de densification mesurée et maîtrisée**
- Urbanisation aérée**
Extensions mesurées et dents creuses
- Limites de l'extension urbaine
- Hameaux et écarts (urbanisation limitée)
- Patrimoine architectural à préserver

ŒUVRER POUR UN ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL DE QUALITE

*La recherche d'un juste équilibre
entre préservation et mise en valeur*



Lac de Manau

"Une utilisation raisonnée des espaces agricoles et/ou naturels"

"Diversité et biodiversité, une complémentarité des espaces à réaffirmer"

**"L'environnement et les ressources naturelles,
un patrimoine commun, du citoyen au projet communal"**

3.1. Une utilisation raisonnée des espaces agricoles et/ou naturels



Les espaces agricoles et naturel sont à préserver à plusieurs titres : comme supports de l'activité économique (agriculture, loisirs et tourisme notamment), comme garants de la qualité des paysages et du cadre de vie, comme espaces participant à la régulation des événements climatiques (perméabilité, extension des crues, etc...). Dans ce cadre, **la commune affirme son souhait de protéger ce capital naturel et agricole**, facteur identitaire fort du territoire, et élément important pour le maintien d'un cadre de vie de qualité.

⇒ La diversité écologique et paysagère de la commune dépend étroitement des conditions d'entretien du territoire par l'activité agricole. La commune a donc pour objectif de **mettre en place les conditions favorables au maintien des exploitations agricoles** :

- Encourager, en coordination avec la profession agricole, une gestion agro-environnementale responsable des espaces agricoles notamment autour des grands foyers de biodiversité ;
- Promouvoir le développement de filières courtes et solidaires tout en encourageant une diversification de l'activité agricole apte à garantir la viabilité économique des exploitations : vente directe, liens avec l'activité touristique, etc. ;
- Préserver des entités agricoles cohérentes souvent mises à mal par l'étalement urbain en limitant les prélèvements d'espaces agricoles et naturels et en réaffirmant le maintien de l'unité du plateau ;
- Limiter les conflits potentiels entre espaces urbanisés et terres agricoles par une clarification de la vocation des espaces et une définition claire des objectifs de consommation d'espace.

« Fixer des objectifs de consommation d'espaces exprimant un juste équilibre entre le projet urbain pensé par la commune et les directives issues des documents cadres et du cadre législatif. »

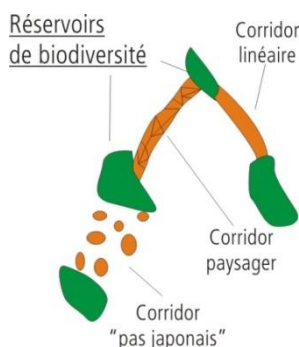
⇒ En considérant les secteurs naturels, non plus comme un négatif des zones urbaines, mais comme une composante essentielle du projet urbain la commune affiche comme ambition de **faire de ces espaces un capital (et non une réserve) pour l'avenir** :

- La recherche d'un juste équilibre entre préservation et mise en valeur devra permettre de définir des enjeux différenciés en fonction des espaces : espaces de loisirs, espaces de préservation, espaces de transition, etc. ;
- La mise en valeur des espaces de nature devra s'effectuer dans le respect de leur diversité biologique, tant du point de vue de la « nature en ville » que des grands socles de biodiversité ;
- La préservation des secteurs les plus impactés par les risques, si elle relève d'une volonté de sécurisation des biens et des personnes, permettre de pérenniser leur vocation naturelle.

Plus encore que le POS, le PLU a vocation à traiter de l'ensemble du territoire. **Les zones agricoles et/ou naturelles ne doivent plus être considérées un « négatif » des zones urbaines** et participent désormais pleinement à l'élaboration du projet communal :

- ✓ **Préserver le potentiel agronomique du territoire** et pérenniser l'activité agricole en assurant l'exploitabilité et la viabilité économique des parcelles ;
- ✓ La surface des terres cultivables, permettant à l'exploitation agricole de s'épanouir, seront préservées et maintenues à l'écart des zones urbanisées pour **limiter les répercussions négatives** entre ces deux vocations ;
- ✓ Définir un **rythme de consommation d'espaces par temps de passage** permettant de vérifier en cours d'exercice une diminution de la consommation des terres agricoles : 1 à 2 ha par an pour la période 2015-2025 ;
- ✓ **Clarifier la vocation des espaces** afin de limiter les phénomènes de spéculations foncières (exemple : définition de secteurs protégés).

3.2. Diversité et biodiversité, un patrimoine commun à préserver et à mettre en valeur



Lévignac-sur-Save bénéficie de vastes espaces naturels qui ne se limitent pas à la forêt de Bouconne et dont la richesse et la diversité en font un capital qui dépasse les limites du territoire communal.

Si l'objectif vise à sa préservation il ne s'y limite pas. D'une part car, malgré la richesse évoquée, certains espaces doivent faire l'objet d'une reconquête (rus notamment), et d'autre part, car la préservation n'est qu'un aspect de la politique engagée. Elle ne doit ainsi pas faire oublier la mise en valeur nécessaire de ces espaces.

« Adapter le niveau de protection et préserver la qualité environnementale des sites. »

⇒ La notion même de richesse environnementale est indissociable de la diversité écologique. Celle-ci s'appuie en effet sur **une grande variété d'espèces vivantes (faune, flore) dont la pérennité ne pourra être assurée que par la continuité des milieux constituant leur habitat.** Il s'agira dès lors de :

- Préserver les ressources et limiter les pollutions grâce à une gestion durable du territoire : limiter l'imperméabilisation et les ruissellements d'eaux pluviales, valoriser la présence de l'eau sous toute ses formes, protéger les ruisseaux, les zones humides et les milieux remarquables, etc. ;
- Poursuivre la démarche engagée dans le sens du développement durable en sensibilisant et en encourageant les pratiques éco-citoyennes : utilisation des énergies renouvelables, maîtrise de la consommation d'énergie, tri sélectif, etc. ;
- Préserver et restaurer les continuités écologiques par une l'identification d'une Trame Verte et Bleue ne se limitant pas à la traduction des documents cadres.

« Prendre en compte le rôle multiple des ruisseaux (y compris non permanents) : exutoire, biodiversité (ripisylves), etc. »

⇒ La préservation et la mise en valeur des « espaces de nature » ne doit pas se limiter aux « espaces naturels ». **La prise en compte de la nature en ville est dès lors une condition essentielle à la réussite du projet :**

- Préserver le caractère et l'image d'une ville à la campagne qui reposent notamment sur la présence de nombreux espaces verts de respiration ;
- La protection de certains arbres isolés ou en groupe localisés à l'intérieur des parties urbanisées constitue également un objectif pour la commune. Ces boisements forment le plus souvent des éléments paysagers emblématiques de la commune ;
- Préserver les transitions paysagères et ne pas s'enfermer dans une logique de périmètres et de vases clos.

L'un des objectifs majeurs du document d'urbanisme est d'**assurer une gestion durable du territoire.** Cette ambition, si elle traduit la volonté du législateur, est également à mettre au crédit du projet communal. Celui-ci doit permettre de :

- ✓ Ne pas raisonner en vase-clos et ainsi **rappeler l'importance de la complémentarité des espaces** en portant une attention particulière aux continuités écologiques mais aussi aux franges de zones ;
- ✓ **Valoriser la présence de l'eau sous toutes ses formes** : exutoire, irrigation, socle de biodiversité, etc. ;
- ✓ **Conserver les boisements qui structurent le territoire** pour le rôle important qu'ils jouent dans la biodiversité, mais également au regard de leur insertion paysagère (espaces de respiration) ;
- ✓ Faciliter le **tri sélectif**, promouvoir le **recours aux énergies renouvelables**, et mettre en avant une **gestion maîtrisée des eaux pluviales.**

3.3. Du citoyen au projet communal, comment mieux prendre en compte le relief et le grand paysage ?



La commune s'inscrit sur un territoire vallonné qui en fait **une transition paysagère entre les coteaux du Gers et la forêt de Bouconne**.

Si le PLU a un rôle important à jouer dans la préservation du paysage et du relief il ne peut être considéré comme « la » solution unique. L'objectif est ici d'élargir le débat par une sensibilisation qui, si elle peut s'appuyer sur le droit des sols, devrait s'enraciner dans l'imaginaire collectif du citoyen à la collectivité, de l'action individuel au projet structurant.

⇒ **La prise en compte du relief doit s'imposer comme un élément préalable à la réflexion** de manière à préserver et mettre en valeur l'une des clefs majeures de la préservation de l'identité de la commune :

- Les projets d'ampleur (nouveaux secteurs d'urbanisation par exemple), comme les constructions individuelles, devront s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse ;
- Les lignes de crêtes les plus sensibles seront préservées de l'urbanisation, notamment là où l'absence de boisement en renforce l'impact ;
- Compte tenu du rôle joué par le relief dans l'érosion des sols, les pentes les plus fortes devront être préservées de l'urbanisation et favoriser les cultures pérennes et les boisements.

« Mieux prendre en compte le relief, à la fois dans les opérations ponctuelles et dans le grand paysage, notamment les vallons perpendiculaires. »

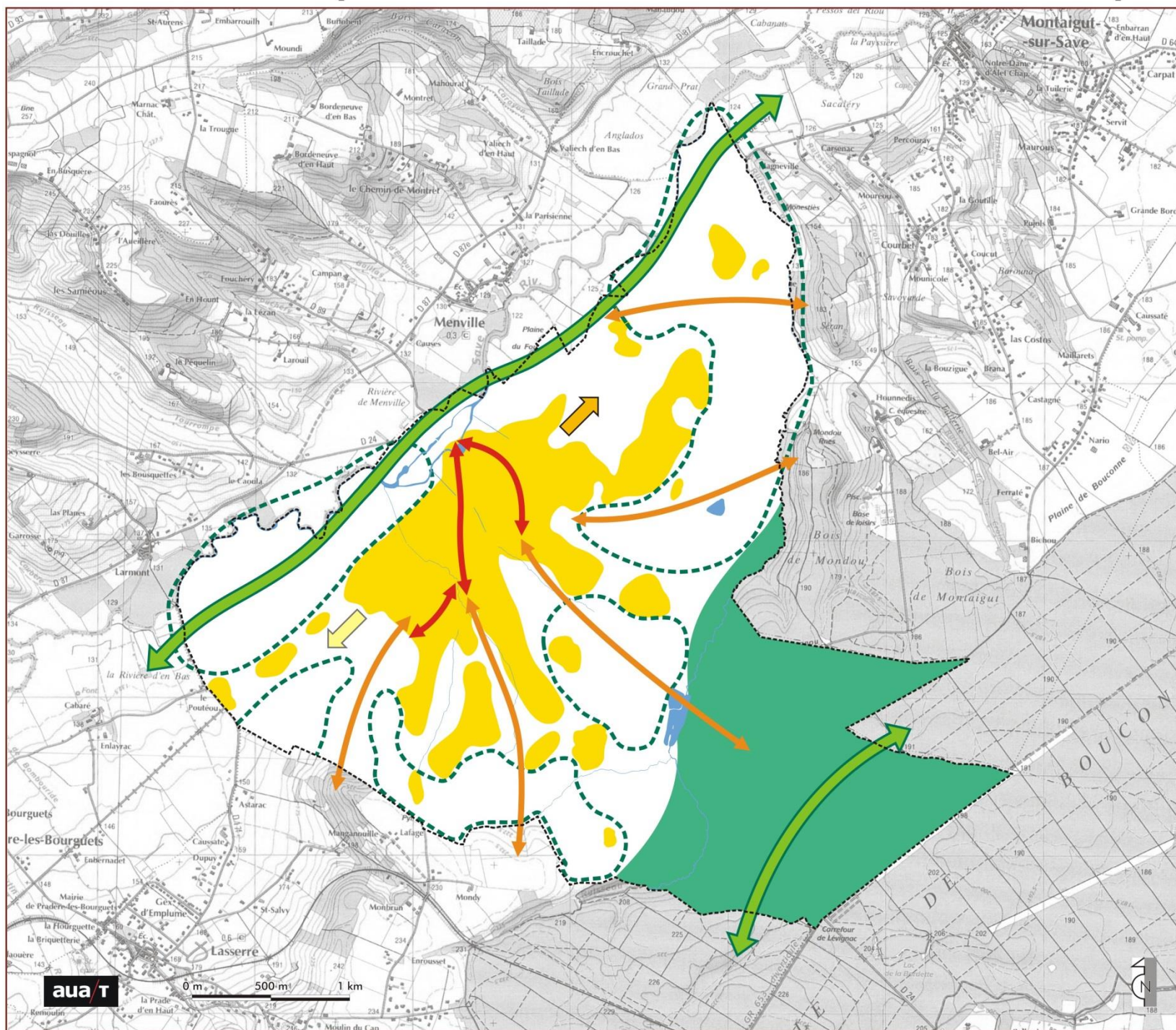
⇒ **Les réflexions paysagères engagées ne peuvent se limiter à la « répartition du droit des sols »**. D'autres leviers, parfois indépendants du droit de l'urbanisme, pourront ainsi être actionnés :

- Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches en échangeant plus qu'auparavant sur l'impact paysager des constructions ;
- L'agriculture a évidemment un rôle majeur à jouer en matière de préservation et de mise en valeur des paysages : endiguer l'enfrichement, préservation des haies et des ripisylves, mise en place de cultures limitant l'érosion des sols, etc. ;
- La mise en place de chemins de randonnées, cycles et loisirs sont autant de manières de partager l'espace et de sensibiliser les individus au grand paysage.

Si un PLU est avant tout un document d'urbanisme pensé à l'échelle communale il s'insère dans un territoire plus vaste puisqu'il **modèle un paysage qui, par définition, ne se limite pas aux « frontières » communales**. Il s'agit donc de prendre la mesure de son impact, sans pour autant s'y limiter. Pour cela le projet communal affiche comme objectifs de :

- ✓ **Préserver les lignes de crêtes** les plus sensibles aux impacts de l'urbanisation (impacts paysagers, impacts au regard de l'écoulement des eaux, etc.) ;
- ✓ **Développer les chemins de randonnée et des espaces de nature accessibles** comme des moyens de sensibilisation à la qualité paysagère ;
- ✓ **Identifier les extensions urbaines et les secteurs à préserver** au regard de leur insertion paysagère ;
- ✓ **Identifier les perspectives visuelles remarquables** méritant une attention particulière.

Axe 3 : Oeuvrer pour un environnement urbain et naturel de qualité



► Une urbanisation réfléchie

■ Tâche urbaine

↗ Extension urbaine à "court - moyen terme"

↘ Extension urbaine à "moyen - long terme"

► Une utilisation raisonnée des espaces agricoles et/ou naturels

--- Continuité de l'espace agricole à préserver

■ Forêt de Bouconne, coeur de biodiversité

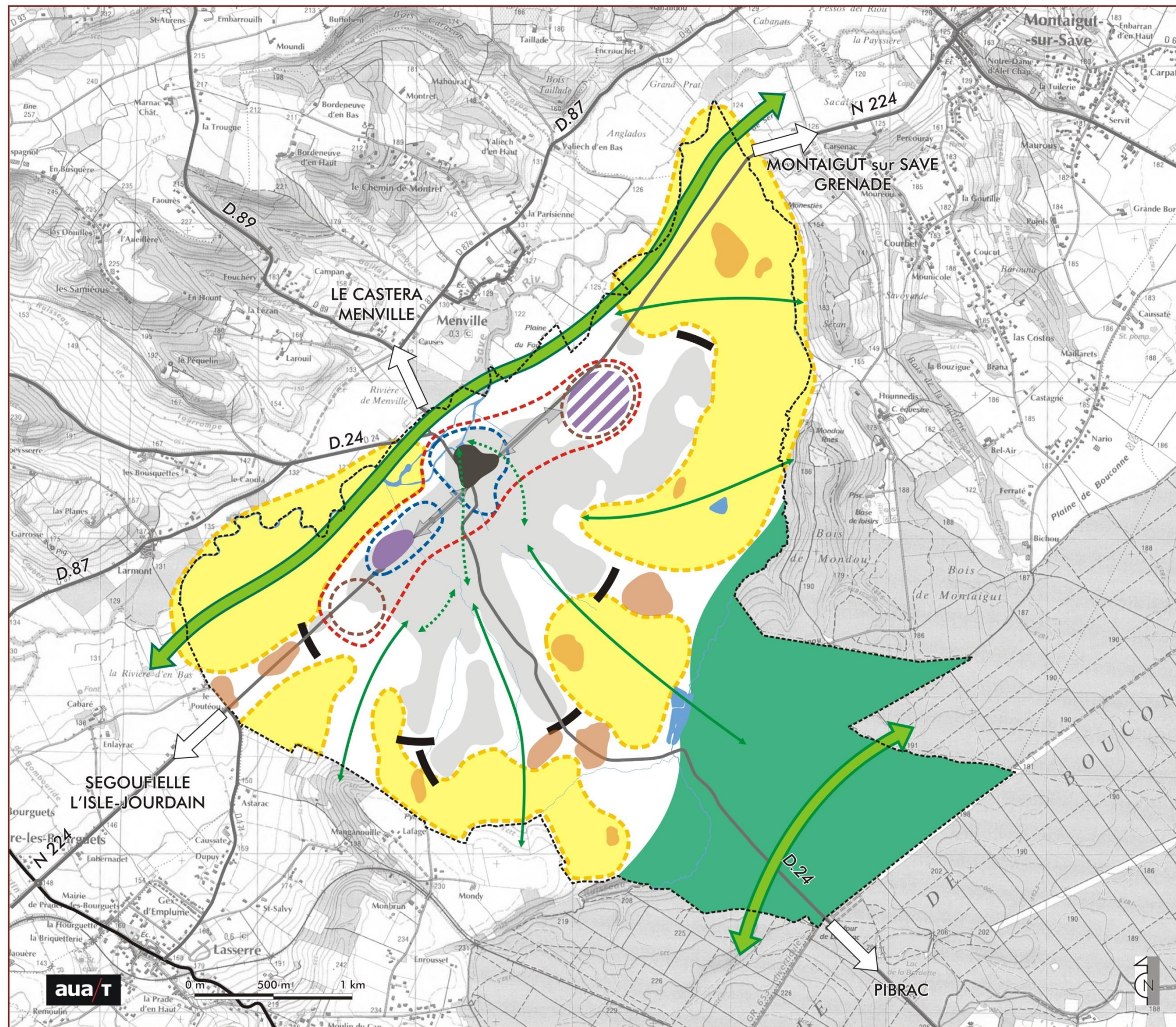
► Relier les pôles de biodiversité

→ Continuités écologiques à préserver

↗ Liaisons vertes et bleues à préserver

↘ Liaisons vertes et bleues à renforcer

Commune de Lévignac - P.A.D.D.



► Créer un effet "masse" renforcer la centralité du bourg

- Pôle existant
- Pôle à créer ou à renforcer
- Effet "masse"
- Zone d'activités existante (à renforcer)
- Centre-bourg, secteur préférentiel des commerces de détail (à renforcer) Patrimoine architectural à préserver
- Secteur mixte offrant un potentiel de développement pour l'activité commerciale
- Liens à créer ou à renforcer
- Orientation de l'aire d'influence

► Clarifier la vocation des espaces de façon à limiter l'étalement urbain

- Continuité de l'espace agricole à préserver
- Forêt de Bouconne, coeur de biodiversité
- Limites à l'extension urbaine
- Hameaux et écarts (urbanisation limitée)

► Un développement durable et responsable Relier les pôles de biodiversité

- Continuités écologiques à préserver
- Liaisons vertes et bleues à préserver
- Liaisons vertes et bleues à renforcer

- Réseau primaire
- Tâche urbaine

