

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

LES OPTIONS COMMUNALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

La commune de Ludon-Médoc a enregistré une croissance démographique importante depuis 1975, avec une population qui a doublé en 25 ans.

Le solde migratoire a été particulièrement élevé durant la période 1975-1982 (supérieur à 4%) et est resté important durant les périodes inter censitaires 1982-1990 (+ 2,07 % / an) et 1990-1999 (+ 1,32 % / an).

Depuis 1999, la progression de la population s'est poursuivie à un rythme assez soutenu. La population est estimée en 2005 à environ 4 000 habitants.

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de l'Agglomération bordelaise, approuvé en Septembre 2001, la commune de Ludon-Médoc a fixé un objectif de développement démographique conduisant à une population à l'horizon 2020 située aux environs de 4500 habitants.

Par ailleurs, l'évolution retenue au Schéma Directeur pour l'ensemble de la zone Médoc est située :

- en hypothèse basse à un taux annuel d'évolution de la population de 0,94%/an .
- en hypothèse haute à un taux annuel d'évolution de la population de 1,38%/an .

L'objectif municipal est en relation avec les hypothèses ainsi fixées dans le cadre du Schéma Directeur.

Toutefois, considérant le taux annuel moyen d'évolution de la population sur l'agglomération (1,5 %), il convient d'anticiper une évolution de la population plus forte que prévue.

Nbre d'habitants	2005	2010	2015	2020
Taux moyen annuel d'évolution de 0,94 %	4000 hab.	4200 hab.	4400 hab.	4600 hab.
Taux moyen annuel d'évolution de 1,38 %	4000 hab.	4300 hab.	4600. hab.	4900 hab.
Taux moyen annuel d'évolution de 1,5 %	4000 hab.	4400 hab.	4700 hab.	5000 hab.

Besoins en logements induits

Sur la base d'un objectif de population situé à 4700 habitants en 2015, compte tenu d'une taille moyenne des ménages estimé à 2,7 en 2015, les besoins en logements induits seraient ainsi d'environ 260 logements .

Il conviendra par ailleurs d'assurer les besoins liés au desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) et au renouvellement du parc (disparition du parc ancien vétuste).

Ces besoins sont évalués à l'horizon 2015, sur les bases suivantes :

- *desserrement des ménages* : compte tenu des évolutions passées, sur la base de 2,7 personnes par ménage en 2015, le besoin en logements serait d'environ 35 logements.
- *renouvellement du parc* : ce segment apparaît très limité et sans réelle influence sur les besoins en logements .

Ainsi globalement, les besoins en logements à l'horizon 2015 s'établiraient aux alentours de **295 logements**.

LES CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

La commune de Ludon présente divers points saillants qui marquent fortement l'organisation de son territoire :

- à l'Est, entre Garonne et bourg, une vaste zone de palus en grande partie inondable,
- à l'Ouest, un secteur de graves, correspondant aux terrasses de la Garonne, largement occupé par la vigne.
- à l'Ouest également, d'importantes infrastructures plus ou moins parallèles, qui traversent la commune du Nord au Sud : RD.210 (liaison Parempuyre-Macau), RD.2 (liaison Bordeaux-Pauillac), voie SNCF.

REPONDRE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- Le bourg de Ludon

Consolider le développement urbain à la périphérie immédiate du bourg

L'option en terme de développement futur a consisté à rechercher les conditions permettant de consolider le développement urbain à la périphérie immédiate du bourg, qui constitue le lieu privilégié de développement de l'urbanisation future :

- proximité des équipements publics (mairie, équipements scolaires, sportifs...),
- présence du réseau d'assainissement collectif.

Cette option se heurte aux contraintes fortes constituées par la présence :

- du sanctuaire viticole, au contact immédiat de la zone bâtie.
- de la zone inondable à l'Est.

Les possibilités de création de nouvelles zones d'habitat sont ainsi limitées et sont localisées :

* En continuité Est immédiate de la zone bâtie, secteurs la Grande Bernède, Falot-Est,

* En secteur Sud-Est, lieu-dit Bizeaudun,

* A l'Ouest, en bordure Sud du chemin des Chambres Neuves, lieux-dits « A la Fouineyre », « au Brule de Perrein ». Ce dernier secteur permet ainsi par ailleurs d'assurer une liaison urbaine avec le pôle bâti de Paloumey.

Examiner les potentialités de développement à l'intérieur de la zone urbaine existante

Une analyse des espaces interstitiels libres permet d'envisager une « densification » mesurée.

Tout en conservant un caractère suffisamment aéré aux quartiers, quelques îlots peuvent accueillir de nouvelles constructions, en particulier en assurant liaisons et accès à certaines parcelles aujourd'hui enclavées.

- Le hameau de Paloumey

Il est retenu une extension bâtie du secteur de Paloumey, en secteur Est, lieu-dit Palanquette / château Paloumey.

Localisés hors du « sanctuaire viticole », ces terrains bénéficient en outre de l'attractivité liée à la proximité du plan d'eau.

FAVORISER LA DIVERSITE DE L'HABITAT

La commune dispose d'une offre en logements très homogène : maisons individuelles en accession à destination des familles.

Il apparaît intéressant que les prévisions en matière démographique s'accompagnent d'une diversification de la taille et du type de logements, afin de répondre à la demande d'offre en logements locatifs.

Ce dernier segment permet de répondre à différents besoins :

- phénomène de décohabitation qui génère des besoins en petits logements situés à proximité du centre pour les jeunes souhaitant rester proches de leur famille,
- accueil de personnes seules, de jeunes familles, de personnes âgées.

La commune a engagé récemment une politique de diversification de l'offre en logements afin de répondre à la demande d'offre en logements locatifs.

Il a ainsi initié la réalisation en centre bourg d'un programme d'une cinquantaine de logements, comprenant du logement collectif et locatif.

Dans le cadre du P.L.U., elle a retenu de poursuivre cette démarche, avec l'instauration de servitudes de mixité sociale, permettant la réalisation de programmes de logements, intégrant une part de logements locatifs conventionnés.

Elle souhaite en outre intégrer un objectif de mixité sociale dans les projets de constructions d'une certaine dimension et favoriser des programmes diversifiés.

AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

La commune a engagé dès les années 1980, de nombreuses opérations de valorisation du centre bourg au travers d'une O.P.A.H. et d'un Plan de référence, visant l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur des espaces publics (entrées de ville, aménagement des places, de la rue principale – plantations d'alignement, aménagements paysagers -).

La commune poursuit cette politique dans le cadre d'une convention d'aménagement de bourg :

- Valorisation du potentiel existant et dynamisation économique du centre-ville.
- Projets en terme de circulations douces (liaisons des quartiers-sud au centre-bourg, plan de déplacements favorisant une desserte sécurisée des équipements scolaires, sportifs, culturels), et besoins en stationnement.
- poursuite des aménagements urbains et paysagers du bourg .

Le P.L.U. intègre les besoins en matière d'emplacements réservés liés à ces opérations.

De même les espaces verts et ensembles boisés les plus significatifs font l'objet d'une protection renforcée par un classement en espace boisé classé.

Concernant les aspects paysagers, une attention particulière a été accordée à l'interface entre espace rural et espace construit (du bourg aggloméré à la campagne).

La commune présente une spécificité qui a ainsi été confortée : maintien de la vigne au contact du bourg (tel que lieu-dit Carrayes), prise en compte des espaces à fort potentiel paysager et patrimonial (vue ouverte dans la traverse Sud du bourg sur le château d'Agassac...).

PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

La commune souhaite, outre une dynamisation économique du centre-ville, disposer de terrains lui permettant de répondre à la demande d'installation de nouvelles activités.

* La zone d'activité économique de Cante-Merle / la Longue Bessanne, au contact du sanctuaire viticole, ne peut pas connaître une extension de son périmètre.

* Il est retenu une extension de la zone d'activités, située en bordure du RD.2, qui offre des capacités d'extension, lieu-dit la Lagune-Sud / l'Aygue Nègre, avec un développement de la zone « en épaisseur », sur les terrains arrière. La desserte est assurée à partir du chemin des Chambres Neuves.

VALORISER LOISIRS ET TOURISME DE NATURE

La commune offre lieu-dit « Paloumey / Le Pouge du Beau », un vaste plan d'eau pour lequel divers aménagements permettent aujourd'hui la promenade.

La commune a retenu dans un cadre intercommunal un projet de valorisation de ce site (aménagement d'un centre de la petite enfance, réflexions en terme de projets de loisirs sportifs et de développement touristique).

Elle envisage par ailleurs le développement d'un réseau de pistes cyclables et de cheminements pédestres permettant la découverte du patrimoine naturel et bâti (rives de la Garonne, site du château d'Agassac..).

A noter également sur la commune les équipements existants localisés sur le site de Pachan et lieu-dit Gilet-Est.

LES OPTIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les enjeux de protection concernent pour la commune deux axes essentiels :

- la préservation de l'activité viticole et des espaces agricoles (outre l'enjeu économique, la pérennité de l'agriculture est essentielle au maintien d'un espace rural entretenu).
- la préservation des zones naturelles sensibles (enjeux de protection liés aux risques naturels et à l'environnement) et la préservation des paysages (maintien d'un cadre de vie de qualité).

ASSURER LA PERENNITE DE LA ZONE AGRICOLE ET VITICOLE

L'agriculture et surtout la viticulture occupent une place importante sur la commune .

Le territoire viticole fait l'objet d'un classement en aire d'Appellations d'Origine Contrôlée (AOC), Haut médoc pour les terres situées sur les terrasses alluviales, ou Bordeaux pour les terres de palus. On y trouve quelques châteaux prestigieux comme La Lagune, Cantemerle et Agassac.

La préservation des espaces affectés à l'agriculture constitue un des objectifs importants dans le cadre du P.L.U.

La qualité du terroir viticole bordelais et son importance économique pour la région ont conduit le Sysdau (Syndicat Mixte du schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise) à délimiter précisément les territoires qui présentent un enjeu fort pour la viticulture selon des critères historiques et de qualité des sols.

L'étude conduite dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur a ainsi permis la définition d'une aire de protection de la viticulture qui, à l'intérieur de la zone AOC, délimite les zones d'intérêt viticole majeur, « sanctuaire viticole ».

Ces territoires sont identifiés comme espaces naturels majeurs au Schéma Directeur .

Dans le cadre du P.L.U., le territoire viticole, espace naturel majeur au Schéma Directeur, fait l'objet d'un classement en zone A à vocation agricole.

Sur la zone, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

PROTEGER LES ZONES NATURELLES SENSIBLES ET LES ESPACES BOISES MAJEURS

En raison de leur intérêt et de leurs potentialités écologiques, les marais du nord de Bordeaux ont été recensés dans plusieurs inventaires : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF), Zone Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)

Ainsi la commune de Ludon est concernée par La ZNIEFF des "marais du haut Médoc, Blanquefort, Parempuyre et Bruges", n°3509, qui se caractérise par la présence de marais tourbeux, roselière, prairies humides et mésophiles, canaux de drainage, cultures, bocage résiduel, boisements hygrophiles et ripisylve arborée en bordure de Garonne.

L'intérêt de la ZNIEFF réside dans la présence d'habitats plus ou moins inondables accueillant une faune et une flore peu courantes dont certaines espèces sont protégées.

La ZNIEFF couvre, sur la commune de Ludon, une vaste partie de la zone de palus, en particulier l'ensemble des secteurs situés au Sud des RD. 210^{E1} et 209.

La zone concernée fait l'objet d'un classement en zone naturelle de protection N des sites et des paysages.

Par ailleurs, la commune de Ludon souhaite assurer la protection des boisements existants sur la commune .

Ces boisements sont presque exclusivement présents sur les marges occidentales du territoire communal où ils forment plusieurs massifs de quelques dizaines d'hectares à cheval sur les communes limitrophes.

Ces boisements sont généralement associés aux grandes propriétés viticoles et situées sur les terrains les plus hydromorphes, inaptes à la viticulture.

Les deux formations principales sont :

- au Nord le bois de la Longua où serpente la Mouline à proximité du château de Cantemerle,
- au Sud, le bois de La Taste, associé au ruisseau de l'Artigue qui s'anastomose à proximité du château d'Agassac.

A citer également le parc boisé propriété du château la Lagune.

Dans le cadre du P.L.U., la commune a retenu, pour ces ensembles boisés un classement en espace boisé classé de forte protection.

Sur la zone de palus, il est à noter par ailleurs la présence d'un tissu bocager encore vivant en particulier à proximité de la RD.210^{E1}, de même que d'une ligne boisée, ripisylve en bordure des principaux canaux et de la Garonne (complétée par la peupleraie du domaine de Pachan en bordure de Garonne).

Ces ensembles sont intégrés à la zone naturelle N de protection.

PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

La commune de Ludon est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I. secteur Médoc-Sud).

Les études conduites dans le cadre de ce Plan ont conclu à la délimitation de deux zones :

-une vaste zone classée « rouge », qui correspond aux terrains les plus exposés. Cette zone couvre sur la commune de Ludon la quasi-totalité de la plaine alluviale de la Garonne.

La zone concernée joue le rôle de champs d'expansion des crues, afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.

- une zone classée « jaune », en frange Ouest de la zone classée « rouge », d'une largeur comprise entre 10 et 30 mètres.

Cette zone correspond soit à des terrains potentiellement inondables pour une crue centennale de la Gironde, soit à des terrains situés en secteurs urbanisés parfois inondés par des eaux d'origine pluviale. Il s'agit de secteurs dans lesquels les risques peuvent être jugé acceptables en l'état des connaissances actuelles. Le développement n'est pas interdit, mais il est réglementé.

Dans le cadre du P.L.U., les espaces naturels qui correspondent aux terrains concernés par le risque inondation dans le cadre du PPRI, font l'objet d'un classement en zone naturelle de protection. Les prescriptions réglementaires du PPRI s'imposeront sur ces secteurs.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'option en terme de développement futur a consisté à rechercher les conditions permettant de consolider le développement urbain à la périphérie immédiate du bourg.

Le territoire est toutefois fortement contraint du fait de la présence, au contact immédiat de la zone bâtie, du « sanctuaire » viticole à l'Ouest et de la zone inondable à l'Est.

Afin de répondre aux besoins en matière d'évolutions démographiques et de mixité sociale, il a été retenu la création de trois zones urbaines, avec instauration d'une servitude de mixité sociale.

1 - SECTEUR DE LA GRANDE BERNEDE

Le secteur de « la Grande Bernède » est situé en frange d'une zone définie « espace majeur à protéger » au Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

La zone est toutefois localisée dans l'immédiate continuité Nord du lotissement existant, lieu-dit Fontbonne. Desservie par la route de la Providence, la zone urbaine de la Grande Bernède permettra la constitution d'un pôle bâti de part et d'autre de cette voie .

Orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone doit permettre, conformément aux orientations du PADD, de diversifier l'offre d'habitat, et de permettre la réalisation de programmes de logements intégrant une part de logements locatifs conventionnés.

Sur la zone, une servitude de mixité sociale impose que 30 % de la part de la S.H.O.N. soit réservée à des programmes de logements sociaux.

Orientations d'aménagement

Les orientations suivantes sont retenues:

- Prévoir un maillage de voirie qui s'articule avec le maillage viaire existant (raccordement sur les deux voies Sud du lotissement, rue de la Sarcelle et chemin des Clauzaux. Deux intentions de voirie sont portées au plan de zonage.
- Prendre en compte le P.P.R.I.

Le P.P.R.I. approuvé le 24 Octobre 2005 fixe la carte de zonage réglementaire et définit :

- une zone « rouge », correspondant aux terrains les plus exposés.

Cette zone n'impacte pas la zone de la Grande Bernède, si ce n'est à l'extrême frange Nord-Est de la zone (portion de parcelle 14).

- une zone « jaune », correspond à des terrains potentiellement inondables pour une crue centennale de la Gironde. Le développement y est réglementé.

La zone de la Grande Bernède, de même que l'ensemble des zones bâties périphériques (les Carrays, Fontbonne, Falot) sont concernés par la zone « jaune » du P.P.R.I.

Les constructions édifiées sur la zone devront respecter les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

La parcelle Est de la zone (14a) sera privilégiée pour un aménagement en espaces verts.

2 - ZONE DE BIZEAUDUN

Localisée au Sud de la zone du bourg, le secteur est situé en frange de la zone viticole de protection. Il est toutefois localisé dans la continuité d'un ensemble loti et d'une petite zone bâtie.

Orientations programmatiques

Il est institué sur la zone une servitude de mixité sociale . Elle impose que 10 % de la part de la SHON soit réservée à des programmes de logements sociaux.

Orientations d'aménagement

Il est retenu deux intentions de voirie, afin d'assurer une bonne desserte de la zone à partir du chemin du bois des Roses et de la rue du Grand Verger.

A noter par ailleurs la délimitation d'un espace boisé classé permettant d'assurer la protection du boisement existant sur une portion de la zone.

3 - ZONE DU BOURG/ LA PEYHAUTE

La zone est localisée dans la continuité immédiate Ouest du bourg ancien.

Orientations programmatiques

Il est institué sur la zone une servitude de mixité sociale. Elle impose que 20 % de la part de la SHON soit réservée à des programmes de logements sociaux.

Orientations d'aménagement

La zone est desservie par l'impasse d'Aquitaine au Nord et la rue de la Lagune au Sud (ces voies font l'objet au PLU d'emplacements réservés pour aménagement).

Deux intentions de voirie matérialisent une liaison interne à la zone entre ces deux voies.

En outre le schéma d'organisation de la zone prévoit la continuité d'une liaison viaire et paysagère avec la rue François Mitterrand, en liaison avec la rue de la Lagune.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LES CHOIX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

* - Zones urbaines du Bourg et du Palourney

Favoriser les potentialités de développement à l'intérieur du périmètre des zones existantes.

— Périmètre de la zone

■ Espace interstitiels

Consolider le développement urbain à la périphérie immédiate des zones bâties.



* - Conforter les zones à vocation économique permettant l'accueil de nouvelles activités.



* - Valoriser les zones d'équipements et de loisirs (sportifs et de nature).



LES ENJEUX EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLIS, FORESTIERS ET NATURELS

* - Protéger strictement le "sanctuaire" viticole et les espaces naturels majeurs du schéma directeur.



* - Protéger les espaces boisés majeurs



* - Protéger la zone inondable

■ Zone jaune du PPRI (terrains potentiellement inondable pour une crue centennale - développement réglementé).

■ Zone rouge du PPRI (champ d'expansion des crues)

