



Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

**Avis du Sysdau, syndicat mixte  
du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise,  
sur le projet de PLU de Ludon-Médoc,  
dans sa version arrêtée**

L'avis du Sysdau s'exprime dans un rapport de compatibilité du projet de PLU avec le Schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, ayant valeur de SCOT, approuvé le 26 septembre 2001. Cette compatibilité s'apprécie au regard des objectifs retenus exposés dans le rapport de présentation du Schéma directeur. Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations stratégiques d'aménagement et leurs transcriptions cartographiques, dans le respect des contraintes (gestion des ressources naturelles, services et équipements publics, risques naturels et technologique).

**Observation préliminaire:**

Le Schéma Directeur a valeur de SCOT, jusqu'à sa révision la carte de destination générale des sols conserve son caractère opposable.  
L'échelle de la carte de destination générale des sols du SD/SCOT est le 1/50000, l'appréciation de la compatibilité est menée sur cette base et sur la base des documents de travail ayant servi à sa réalisation, tels les plans identifiant les terroirs viticoles à protéger.

**Dans ce cadre le projet de PLU de Ludon Médoc appelle les observations suivantes :**

**1 - Démographie, contraintes et choix de zonage**

Les objectifs démographiques annoncés dans le PADD du projet de PLU sont conformes au schéma directeur.

**Toutefois leur respect dans le temps n'apparaît pas évident.**

- ◆ Le rapport de présentation annonce une population estimée en 2003 à environ 3700 habitants.  
Sachant qu'actuellement le taux moyen annuel d'évolution sur l'agglomération approche 1,5% par an, le tableau présentant les hypothèses d'évolution sur la base de la population en 1999 et d'un taux de 1.38% (valeur retenue en 2001) n'est plus suffisamment représentatif de la réalité.

Si l'on reprend le tableau en tenant compte de ces évolutions récentes:

Taux moyen annuel d'évolution de 1,5	2003	2005	2010	2015	2020
Nbre d'hab.	3700	3810	4110	4420	<b>4770</b>

**Ses chiffres expriment une tendance supérieure aux objectifs annoncés dans le PADD, 4000 à 4500 hab. horizon 2020.**

**Cette situation pourrait générer une pression foncière plus importante que prévue.**

- ◆ Il convient de s'interroger en prenant en considération les éléments suivants
  - Compte tenu de l'envol du coût du foncier, un affaiblissement du niveau de la rétention foncière est possible.
  - Cette augmentation du coût du foncier pourrait également amener une population, se situant pourtant dans une couche moyenne de revenus, à revoir ses aspirations quant à la taille de parcelle suffisant à la construction d'une résidence principale.
  - Ludon Médoc bénéficie d'ailleurs d'exemples attrayants de réalisation d'habitat individuel de qualité, doté d'un jardin, sur des parcelles de petites tailles (400m<sup>2</sup> comme le rapport de présentation en témoigne).
  - L'enquête nationale logement de 2002 révèle une surface moyenne par habitant de 37,5 m<sup>2</sup>.
  - l'article L121-1 du code de l'urbanisme traduisant l'esprit des lois SRU et LOADDT, préconise entre autre que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : un développement urbain maîtrisé ; des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ; une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.
  - 230 logements, besoin en logements 2005-2015 présenté dans le PADD, à raison de 2,7 personnes par ménage, en considérant 40 m<sup>2</sup> de surface moyenne par habitant et un COS moyen effectif de 0,20 (ce qui est faible compte tenu que le PADD annonce une volonté de diversification de la taille et du type de logement), représente 12,5 ha (230 foyers x 2,7 hab par foyer x 40 m<sup>2</sup> en moyenne par habitant / un COS de 0,20 = 124200 m<sup>2</sup>).
  - Le rapport de présentation annonce 16,5 ha disponibles sur les seules zones U.

Rappelons qu'en zone U, contrairement à la zone AU, un permis de construire ne peut être refusé pour défaut de services ou réseaux suffisants. **Rien ne s'oppose donc à ce que les objectifs démographiques de la commune soient dépassés rapidement.**

- ◆ La maîtrise de l'évolution démographique doit s'exprimer au regard des contraintes
  - La station d'épuration présente actuellement une capacité de 4000 équivalent habitants, alors que le réseau d'assainissement collectif couvre l'ensemble de la zone agglomérée du bourg de Ludon et de Paloumey. **Ni le rapport de présentation ni le PADD ne font état de projet d'extension de la capacité de la station.**
  - Les chiffres concernant la ressource en eau ne semblent pas inquiétants, **il conviendrait par contre d'exprimer la capacité des 2 forages, en équivalent habitants**, tout en prenant en compte les volontés de développement économique de la commune. En effet, les activités économiques peuvent être grande consommatrice d'eau potable et **la conséquence de l'ouverture de la zone AU/UY de l'Aigre Nègre doit être estimée.**

- ◆ **Les choix de zonage du PLU de Ludon apparaissent globalement compatibles avec l'enveloppe de la zone multifonctionnelle allouée par le**

**schéma directeur.**

Mais la maîtrise de la démographie passe par la justesse de l'estimation de la capacité de ces zones !

Et quelle que soit la méthode, l'estimation conserve un caractère aléatoire.

Les estimations de la capacité d'accueil des zones ouvertes à l'urbanisation exposées dans le rapport de présentation du PLU, basées sur une taille moyenne des lots de 800 et 1000 m<sup>2</sup> en zone UB et UC, ont débouché sur un **choix de zonage qui semble comporter un risque élevé.**

**Outre les 16,5 ha en zone U, le projet de PLU crée 14 ha de zone AU/U.**

L'article R123-6 précise :

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

Ainsi les zones AU/U du projet de PLU, au gré de l'offre et de la demande, pourrait voir leur urbanisation réclamée et accordée très rapidement, avant le remplissage des zones U. Utilisant une partie des capacités des réseaux, la commune pourrait ultérieurement se trouver en difficulté pour l'accord des permis de construire en zone U.

**Il nous paraît souhaitable de se prémunir des risques inhérents aux choix actuels. Les pistes suivantes peuvent être étudiées :**

- Un reclassement en AU/U de certains secteurs classés en U
- Un reclassement en AU, zone dont l'ouverture est subordonnée dans le règlement à une modification, de certains secteurs classés en AU/U
- Le reclassement en A ou N de certains secteurs

**2 – Autres orientations du Schéma directeur****◆ Le rapport de présentation du PLU met en évidence un faible taux de boisement.**

Il pourrait être intéressant de faire apparaître des EBC (espaces boisés classés à conserver ou à créer) au sein des zones AU/U et AU (à condition qu'ils ne brisent pas des perspectives visuelles dignes d'intérêt).

En effet, le Schéma Directeur, autour d'un concept que l'on pourrait qualifier de «campagne résidentielle maîtrisée» qui correspond bien à l'urbanisation existante sur la commune de Ludon-Médoc, préconise la création de bandes boisées de 10 à 20 m d'épaisseur au moins au contact espace bâti-espace rural non bâti.

**◆ Il peut être intéressant de préciser, dans le cadre de la prise en compte du risque inondation que la structure de gestion des ouvrages de protection contre les**

inondations est le SIBV Artigues-Maqueline

- ◆ Le site de **Village de Gilet-Est** est classé en espaces non urbanisables au Schéma directeur.

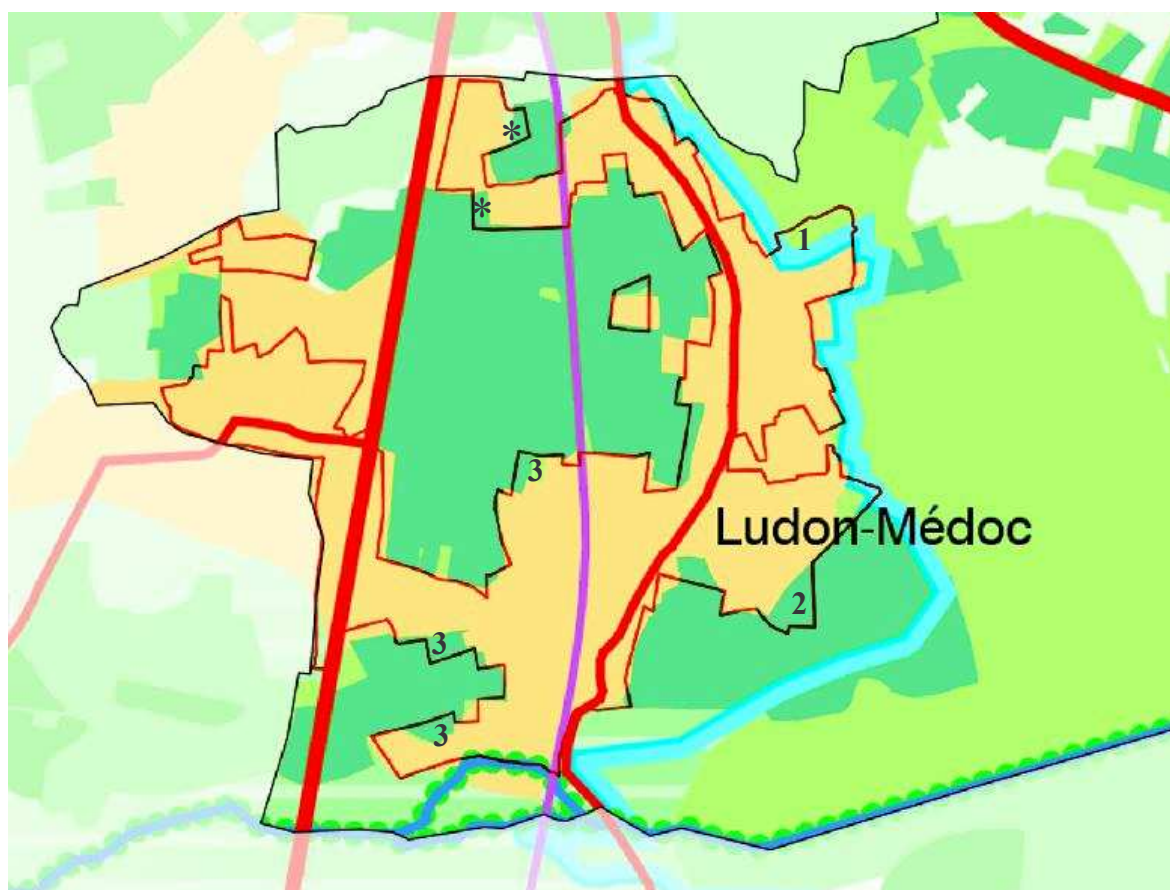
**Sa vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs avec un classement en NI dans le projet de PLU demande à être précisée, éventuellement sous forme d'une orientation d'aménagement.**

D'une superficie supérieure à 5 ha et dotée d'un COS de 0.1, elle ouvre plus de 5000 m<sup>2</sup> à des constructions à vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs, sans plus de restriction tant que le PPRI n'est pas approuvé.

- ◆ La politique de l'habitat, présentée dans le PADD en faveur d'une diversification de l'offre, est conforme aux orientations du schéma directeur, mais elle risque de rester un vœu pieu sans traduction dans des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser.

### **3 - Divergence par rapport à la carte de destination générale des sols**

La carte ci-dessous présente l'enveloppe des zones U et AU du projet de PLU reporté sur l'extrait de la carte de destination générale des sols



**Il est demandé en fonction de la réalité de l'urbanisation actuelle, et de la nécessité de maintenir certains projets de réduire les écarts à leur strict minimum.**

- ◆ Une justification est souhaitée pour les écarts identifiés par des \*
- ◆ Pour les points indicés 3, il est demandé de prendre l'avis de l'INAO et de la chambre d'agriculture quant à la qualité réelle de ces parcelles et le cas échéant d'en revoir la nécessité.
- ◆ Les points suivants identifiés par un n° sont à étudier plus particulièrement :

#### 1 – projet d'habitat social au lieu-dit la Grande Bernède

**La zone apparaît en grande partie en espace à protéger du schéma directeur, donc à priori non urbanisable.** Sa partie ouest touche la zone rouge du PPRI et une grande partie la zone jaune.

Rappelons que si la zone jaune n'interdit pas la construction, elle est potentiellement inondable.

Le PPRI, s'il est approuvé dans sa version arrêtée, impose, en zone jaune, que le plancher des constructions soit au-dessus de la cote de référence, mais n'impose rien concernant les jardins.

**Toutefois le caractère du projet correspond aux orientations de la politique de l'habitat du schéma directeur,** notamment vers une offre de logements pour les populations en difficultés, suffisante et adaptée, mieux répartie sur le territoire.

**En conséquence il apparaît qu'une orientation d'aménagement comportant les éléments suivants serait souhaitable :**

- Confirmation de la volonté de réserver le site à de l'habitat social
- Rassemblement des bâtis, par une densification harmonieuse, vers les zones les moins inondables
- Mise à profit de l'espace dégagé, pour la création d'un espace naturel ouvert au public dans un souci de favoriser la mixité sociale et prenant en compte le risque inondation dans sa conception.
- Prise en compte de la proximité de la station d'épuration quant aux nuisances. Etudier la possibilité d'une zone tampon végétale, à créer si nécessaire.
- Compte tenu du règlement de la zone UC, compte tenu du coût du foncier, le classement en UB pourrait être plus approprié à la réalisation du projet

#### 2 – pointe sud-est de Bizeaudin

Il s'avère que la carte ayant servi à la commune pour le respect des zones viticoles à protéger n'est pas conforme à la dernière version retenue pour la carte de destination générale des sols.

**Le zonage de ce secteur pose donc un problème sur une surface importante à la fois en zone UC et AU/UC et demande une nouvelle étude.**

#### 4 – règlement

- ◆ Zone UC, l'interdiction de construire plus de deux logements sur une seule unité foncière contredit la volonté de diversifier l'offre d'habitat affichée dans le PADD. Elle remet en cause la possibilité de bâtir du collectif, même de petite taille (par exemple un simple T4 en RdC, avec jardin privatif, plus 2 T2 à l'étage, le tout de la taille d'une grande maison, devient impossible) .  
Compte tenu de l'étendue de la zone UC, l'offre locative sur la commune s'en trouverait très réduite.  
Par ailleurs, il est probable que cet article ne recueille pas l'aval du contrôle de légalité.

- ◆ Faute de frappe: le COS de la zone UC est erroné. Il est de 0,3 est non de 0,25 comme l'annonce le rapport de présentation. Vérifier également l'emprise.

**Conclusion :**

Considérant l'ensemble de ces remarques, l'avis du Sysdau est globalement favorable mais réservé, une prise en compte motivée des différents points évoqués sera nécessaire lors de la réunion des personnes publiques associées qui fait suite à l'enquête publique.

Fait à Bordeaux le 10 octobre 2005

**Le Président du SYSDAU  
Serge LAMAISON**