COMMUNE DE LUDON-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

3° MODIFICATION

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2017

Cabinet NOEL - Urbanistes – 20, Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX –
Tél : 05 56 48 28 55 - mail : noel.urbaniste@gmail.com

SOMMAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME _____ 1
INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE _____ 3

I – EVOLUTION DU PLU _____ 3
1 – RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES _____ 3
2 – LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU _____ 4

II – LA MODIFICATION DU PLU _____ 5
1 – EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES _____ 5
2 – EMPLACEMENTS RESERVES _____ 8

IV –FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION _____ 10

V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION _____ 10

VI – PROCEDURE DE MODIFICATION _____ 10

INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Ludon-Médoc a prescrit une modification de son PLU pour répondre à un phénomène croissant de divisions parcellaires sur son territoire ; ainsi qu'à quelques évolutions ponctuelles.

Rappel du contexte réglementaire

Article L153-36 (ancien L.123-13-1) du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque … la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-41 (ancien L.123-13-2) du code de l'Urbanisme :

« ..Lorsque le projet de modification a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
il est soumis à enquête publique par le maire.

Article L153-40 du code de l'Urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

I – EVOLUTION DU PLU

1 – RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ludon-Médoc a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 Mars 2006.

La commune a engagé une première modification du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du conseil municipal en date du 18 février 2010.

Elle a engagé une seconde modification du PLU, ainsi que deux révisions simplifiées, approuvées par délibération du conseil municipal en date du 28 Juin 2011.

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme de la commune est soumis à compatibilité avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé par le Comité syndical du Sysdau en date du 13 Février 2014.

2 – LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

La commune de Ludon-Médoc est comprise dans le périmètre de la Communauté de Communes de « Médoc-Estuaire », qui regroupe onze communes (Arcins, Arsac, Cantenac, Cussac-Fort-Médoc, Labarde, Lamarque, Ludon-Médoc, Macau, Margaux, Le Pian Médoc, Soussans).

La commune de Ludon-Médoc 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 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 (liaison Bordeaux-Le Verdon).

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui ont présidé à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme demeurent inchangées :

- Répondre aux besoins de développement de l'habitat sur la commune.
  Pour ce faire, il a été retenu trois orientations : consolider le développement urbain à la périphérie immédiate du bourg, valoriser les potentialités de développement à l'intérieur de la zone urbaine existante, autoriser une extension bâtie du secteur de Paloumey.

- Favoriser la diversité de l'habitat.

- Améliorer le cadre de vie et la sécurité de déplacements.

- Permettre l'accueil de nouvelles activités

- Assurer la pérennité de la zone agricole et viticole.

- Protéger les espaces naturels sensibles et les espaces boisés majeurs.

- Respecter le principe de précaution en tenant compte de la limite de référence de la zone inondable.

Le P.L.U. répond ainsi aux objectifs de développement durable tels que définis à l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification engagée.

II – LA MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU concerne uniquement :
- des points règlementaires limités concernant la zone urbaine ou concernant la qualité architecturale des constructions,
- la suppression d'emplacements réservés correspondant à des projets réalisés ou caduques, et la modification ponctuelle d'un emplacement réservé en zone urbaine, dans le cadre de la réalisation d'une opération.

Aucune modification de la délimitation des zones n'est opérée.

La procédure n'est ainsi aucunement susceptible d'avoir un impact sur l'environnement et le site Natura 2000, qui justifierait une évaluation environnementale.

1 – EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Divisions parcellaires

La modification vise à limiter la division parcellaire qui provoque une urbanisation non maitrisée du territoire et remet en cause la développement harmonieux du cadre de vie des habitants.

Article UB3, UC3 : accès et voirie

- ***Concernant les accès, le libellé actuel est le suivant :***

« 1) Accès : ligne de contact entre le domaine public et le domaine privé, par où l'on pénètre sur un terrain.
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les normes des accès sont les suivantes pour une desserte de deux logements maximum :
Accès simple : largeur minimale de 4 mètres
Bande d'accès : largeur minimale de 4 mètres, **longueur maximale de 80 mètres.**

Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie sera exigée. »

- ***Il est retenu dans le cadre de la modification de réduire la longueur maximale à 40 mètres. Le libellé est ainsi modifié :***

« Les normes des accès sont les suivantes pour une desserte de deux logements maximum :
Accès simple : largeur minimale de 4 mètres
Bande d'accès : largeur minimale de 4 mètres, **longueur maximale de 40 mètres.**

Pour une desserte de trois logements ou plus, une voirie sera exigée. »

Qualité architecturale

Certaines constructions présentent une insertion peu qualitative au sein des espaces environnants.

La commune a retenu de compléter l'article 11, relatif à l'**aspect extérieur des constructions,** sur quelques points :

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- ***Concernant*** **l'aspect extérieur des constructions*, le libellé actuel est le suivant :***

« - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
En particulier, dans le cas de groupements d'habitations, une attention particulière à l'ordonnancement des façades et à l'organisation et l'aménagement des espaces non bâtis sera exigée.

- **Les toitures** auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux
- les couvertures en tôle ondulées, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération. »

- ***Il est retenu dans le cadre de la modification quelques spécifications complémentaires. Le libellé est ainsi modifié :***

« - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

En particulier, dans le cas de groupements d'habitations, une attention particulière à l'ordonnancement des façades et à l'organisation et l'aménagement des espaces non bâtis sera exigée.

Toitures :
- Les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 % et seront couvertes de tuiles traditionnelles à l'exception des toitures terrasses.

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.
Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades
L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire de blanc à beige ou camaïeu de beige ou blanc Les couleurs foncées sont proscrites sauf pour souligner un volume de la construction tels que liserés, bandeaux de fenêtres)

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux
- les couvertures en tôle ondulées, le chaume, les ardoises,
- les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des « moyens de fortune » ou des matériaux de récupération. »

Stationnement

Dans le cadre du PLU actuel, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

La commune souhaite assouplir la règle dans le cas de résidences, telles que la résidence pour personnes âgées (telle que la résidence Autonomie engagée par Logévie en partenariat avec la commune).

Article 12 : Stationnement

- ***Extrait du libellé actuel :***

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 15 m2) .
a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement,
…..
2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme.

- ***Le libellé est ainsi complété :***

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 15 m2) .
a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement,

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou handicapés, les résidences universitaires (jeunes en formation au sens large), les foyers de jeunes travailleurs, il est retenu une place de stationnement pour 2 lits.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues **par l'article L.151-33** du code de l'Urbanisme.

2 – EMPLACEMENTS RESERVES

Un certain nombre de réservations correspondant à des projets réalisés ou caduques ont été supprimés.

Il s'agit des emplacements réservés suivants :

- **ER n°4 : Réservation de terrains pour l'élargissement de la Rue de la Lagune.**
- **ER n°4 bis : Réservation de terrains pour réalisation voirie et aménagements paysagers dans la continuité de la Rue François Mitterrand en liaison avec la Rue de la Lagune.**
- **ER n°6 : Réservation de terrains pour création et aménagement de la « Place Bourdongle ».**
- **ER n°7bis : Réservation de terrains pour l'élargissement de la voie « Impasse de Lauga » pour assurer la liaison avec l'Allée des Coquelicots.**
- **ER n°9 : Réservation de terrains pour extension d'espace public et implantation d'équipements et d'activités publiques.**
- **ER n°11 : Réservation de terrains pour la création d'une voie publique, impasse d'Aquitaine.**

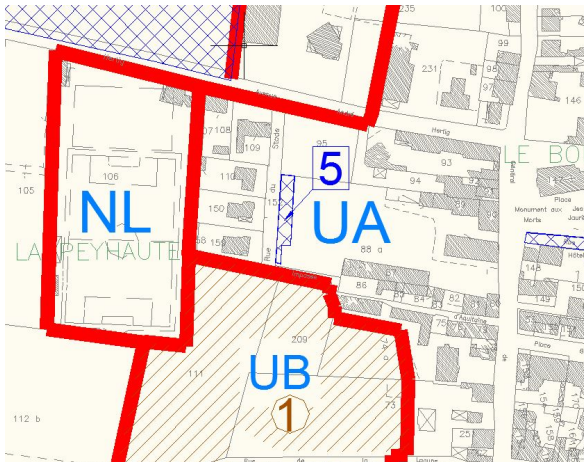
Comme cela apparaît sur l'extrait de photo aérienne ci-après la zone UB assortie d'une servitude de mixité sociale est entièrement bâtie et les emplacements réservés n°4 et 4 bis, concernant la zone, réalisés.

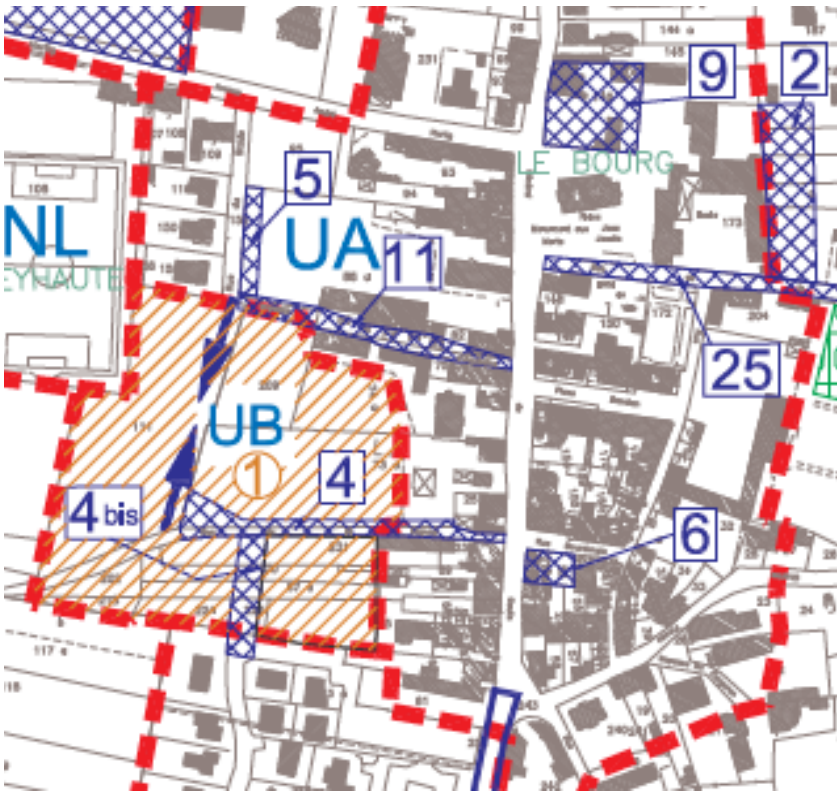
Il est retenu par ailleurs la modification d'un emplacement réservé, l'ER n°5

Dans le cadre de l'opération Logévie de constructions d'une résidence d'Autonomie de 15 logements, la commune a retenu de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°5.

Cet emplacement, destiné à la réalisation d'un cheminement doux pour assurer des déplacements de proximité inter-quartiers, est maintenu, mais son emprise est réduite sur une portion du linéaire pour permettre la réalisation de l'extension du chai existant, qui abritera la future résidence.

L'ER n°5 est modifié comme ci-contre :





Extrait de zonage du PLU actuel et photographie aérienne du secteur

IV – FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification, conformément à l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme, doit respecter les critères suivants :

- Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD.
La modification s est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

- Ne pas avoir pour effet de réduire
- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

- Ne pas comporter de graves risques de nuisances
La modification proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme.

V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification du PLU est compatible avec :

- **- les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- **- les Servitudes d'Utilité Publique**

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLU approuvé.

- **- les Projets d'Intérêt Général**

La commune de Ludon-Médoc n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

VI – PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le plan de zonage du PLU modifié, au 1/5000°
- Le règlement du PLU modifié.

2 – Suivi de la procédure

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées, avant l'ouverture à l'enquête publique ; le cas échéant les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.