



Observatoire de la croissance girondine

Publication annuelle

Les processus de l'urbanisation en Gironde



Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

Rapport d'étude

05/12/2013

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

provisoire

étape

définitif

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

L'observatoire de la croissance girondine est un outil de veille et d'analyse des dynamiques à l'échelle du département : il met à disposition des partenaires un ensemble d'informations quantitatives et qualitatives.

Dans le cadre des productions annuelles, en 2012, l'objectif retenu par les partenaires est d'aller au-delà des constats et de l'observation des résultats de la croissance urbaine et d'analyser les processus et acteurs de cette croissance.



Équipe projet

Sous la direction de
Antonio Gonzalez Alvarez

Chef de projet
Lionel Bretin

Équipe projet
Caroline De Vellis
Anne Delage
Vincent Schoenmakers
Sylvain Tastet
Olivier Chaput

Membres du comité technique
Vincent Legrain (DDTM 33)
Anne-Laure Masson (DDTM 33)



Sommaire

1 Les grands modèles de la croissance urbaine en Gironde	<u>10</u>
1.1 Éléments de cadrage du développement urbain dans le département	<u>10</u>
1.1.1 Les grandes tendances territoriales	<u>10</u>
1.1.2 Un développement qui s'accélère et se déplace	<u>12</u>
1.2 Typologie de la croissance urbaine des communes	<u>21</u>
1.2.1 Objectifs	<u>21</u>
1.2.2 Définitions	<u>22</u>
1.2.3 Les indicateurs utilisés	<u>22</u>
1.2.4 Méthodes statistiques utilisées	<u>23</u>
1.2.5 Résultats des analyses	<u>23</u>
1.2.6 Échantillonnage issu de ce classement	<u>28</u>
2 Les processus de croissance urbaine dans quelques cas représentatifs	<u>32</u>
2.1 La grille d'analyse communale utilisée	<u>32</u>
2.1.1 Lecture de la croissance urbaine de la commune	<u>32</u>
2.1.2 Méthodes / sources	<u>32</u>
2.2 Les secteurs en développement continu	<u>35</u>
Illustration avec la commune de Ludon-Médoc.	<u>35</u>
2.2.1 Historique de la commune	<u>35</u>
2.2.2 Les évolutions urbaines contemporaines	<u>35</u>
2.2.3 Organisation du territoire	<u>38</u>
2.2.4 Le parc de logements et la production résidentielle	<u>41</u>
2.2.5 Organisation / Évolution du bâti	<u>43</u>
2.2.6 Gouvernance et stratégies locales	<u>52</u>
2.2.7 Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune	<u>54</u>
2.3 Les secteurs périurbains récents	<u>57</u>
Illustration avec la commune de La Sauve-Majeure.	<u>57</u>
2.3.1 Historique de la commune	<u>57</u>
2.3.2 Les évolutions urbaines contemporaines	<u>57</u>
2.3.3 Organisation du territoire	<u>60</u>
2.3.4 Le parc de logements et la production résidentielle	<u>62</u>

2.3.5 Organisation / Évolution du bâti	<u>63</u>
2.3.6 Gouvernance et stratégies locales	<u>69</u>
2.3.7 Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune	<u>71</u>
2.4 Les communes rurales et à activités anciennes	<u>74</u>
Illustration avec la commune de Flaujagues.	<u>74</u>
2.4.1 Historique de la commune	<u>74</u>
2.4.2 Les évolutions urbaines contemporaines	<u>74</u>
2.4.3 Organisation du territoire	<u>76</u>
2.4.4 Le parc de logements et la production résidentielle	<u>78</u>
2.4.5 Organisation / Évolution du bâti	<u>80</u>
2.4.6 Gouvernance et stratégies locales	<u>86</u>
2.4.7 Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune	<u>88</u>
2.5 Les secteurs périphériques	<u>90</u>
Illustration avec la commune de Léognan.	<u>90</u>
2.5.1 Historique de la commune	<u>90</u>
2.5.2 Les évolutions urbaines contemporaines	<u>90</u>
2.5.3 Organisation du territoire	<u>93</u>
2.5.4 Le parc de logements et la production résidentielle	<u>95</u>
2.5.5 Organisation / Évolution du bâti	<u>98</u>
2.5.6 Gouvernance et stratégies locales	<u>106</u>
2.5.7 Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune	<u>109</u>
3 Les processus de croissance urbaine à l'œuvre dans les communes giron-	
dines	<u>118</u>
3.1.1 Synthèse des cas étudiés	<u>118</u>
3.1.2 Enseignements : méthodes et connaissances pour un mode d'emploi de la	
construction de la ville	<u>124</u>

Historique et perspectives



L'Observatoire de la Croissance Urbaine, devenu Observatoire de la Croissance Girondine, est piloté par l'a-urba depuis sa création en 2006, pour le compte de ses différents partenaires présents sur le territoire départemental.

Il a régulièrement produit plusieurs études analysant les phénomènes de croissance urbaine en Gironde au travers du spectre de différentes thématiques :

- 2007 : **la production résidentielle** (notamment individuelle neuve) mesurée grâce aux permis de construire et exprimée par une lecture géographique par pays du département ;
- 2009 : **les modes de construction et de consommation d'espace** liés à cette construction de maisons neuves, toujours dans une approche spatialisée ;
- 2009 : **un bilan territorial de référence** avec des approches plus transversales telles que l'occupation du sol, la démographie, les zones d'influence des pôles, l'économie, la mobilité ;
- 2010 : **les migrations résidentielles** dans et hors département grâce aux données des recensements de l'Insee ;
- 2011 : les modes de construction et la caractérisation des **nouvelles unités urbaines** proposées par l'Insee en 2010.

Après avoir établi ces différents diagnostics permettant de décrire la croissance urbaine en Gironde ces dernières années, en répondant à la question du « QUOI » pour illustrer l'état du département, l'a-urba propose en 2012-2013 de se pencher sur la question du « COMMENT » et de « QUI ». Pour ce faire, l'étude abordera **les processus de la croissance urbaine et les acteurs impliqués**.

Objectifs et démarche du projet



Apporter des éléments de réponse à la question « comment » se font les extensions urbaines revient à identifier **les processus qui s'enchaînent** et **les acteurs qui interviennent**.

Pour aller au-delà du constat sur le territoire, il s'agit d'abord de comprendre comment la situation actuelle a été produite sur un temps long. Et pour synthétiser les dynamiques sur le département, il est nécessaire de définir quelles formes le développement urbain a pris et comment les modéliser. Ensuite, pour éclairer l'action publique et les leviers d'action sur le sujet, il faut connaître les procédés, les moyens et les acteurs de cette croissance.

L'étude propose une approche en **deux grandes étapes** :

- d'abord quantitative en établissant les grands types de croissance urbaine sur la Gironde via des méthodes statistiques ;
- ensuite, plus qualitative, pour une meilleure compréhension des processus à partir de cette synthèse, grâce à une méthode par induction qui consiste à tirer de plusieurs cas particuliers quelques enseignements communs.

Dans un premier temps, l'objectif est de proposer **une typologie des formes de croissances urbaines** dans le département par une approche chiffrée, spatiale et temporelle à l'échelle communale. Celle-ci s'appuie sur les évolutions à long terme de la population et des ménages, du parc de logements et des emplois.

Parmi les grandes classes obtenues, il faut identifier **les communes les plus représentatives** de ces phénomènes en Gironde. La définition des secteurs à enquêter se fait ensuite de façon empirique selon les contextes locaux et la connaissance du terrain : selon l'ampleur du développement ; selon une croissance planifiée ou complètement diffuse ; sur des territoires pertinents et représentatifs des dynamiques girondines...

À partir de ce filtre, on illustre, par l'exemple, les processus et acteurs grâce à une lecture fine de quelques situations types en Gironde. Les méthodes mobilisées ici relèvent de **l'analyse de documents administratifs et opérationnels** (documents d'urbanisme, autorisations diverses, permis de construire...) et d'entretiens avec les acteurs locaux.

Enfin, par induction, il s'agit de **retirer quelques enseignements plus généraux de ces fiches de cas à l'échelle girondine**. On confronte ces cas particuliers aux territoires et aux modèles en les replaçant dans leur contexte départemental (notamment grâce aux perspectives données par les résultats statistiques).



1 | Qualifier la croissance urbaine en Gironde

1 | Les grands modèles de la croissance urbaine en Gironde

Afin de s'affranchir des particularités conjoncturelles des dernières années (le boom immobilier d'abord, puis la crise économique ensuite), il a été décidé d'observer le département sur **le long terme** pour identifier des comportements plus structurels. L'accès aux historiques des recensements de l'Insee permet ainsi de mobiliser des données assez fines depuis plus de 40 ans.

Les définitions de ce qu'est l'urbain étant diverses et nombreuses, il nous a semblé opportun de cibler les analyses de la croissance autour **des questions liées aux populations**. D'abord, parce que la ville est avant tout le lieu de la concentration de l'humain, la définition traditionnelle française le rappelle avec le seuil statistique des 2 000 habitants. Le choix d'une lecture temporelle de la croissance et l'opportunité méthodologique offerte par la disponibilité des données de l'Insee, nous ont aussi orienté vers ces éléments. En ce sens, la question de la croissance morphologique des territoires, via l'occupation des sols par exemple, pertinente par ailleurs, s'avère beaucoup plus difficile à mettre en œuvre pour des travaux suffisamment fins sur des grandes séries temporelles et n'est pas abordée ici.

Les analyses présentes ne se limitent pas seulement aux questions démographiques puisque nous y avons aussi intégré deux composantes de l'urbain liées à l'implantation des populations : **l'organisation résidentielle et l'habitat** ; les facteurs économiques comme constructeurs de l'urbain via **les concentrations d'emplois**.

1.1 | Éléments de cadrage du développement urbain dans le département

Avant de qualifier plus finement chaque commune selon son mode de croissance urbaine, nous rappelons ici quels furent les grands mouvements de croissance urbaine en Gironde, à la fois dans ces différents territoires et aussi selon les différentes époques de son histoire récente.

1.1.1 | Les grandes tendances territoriales

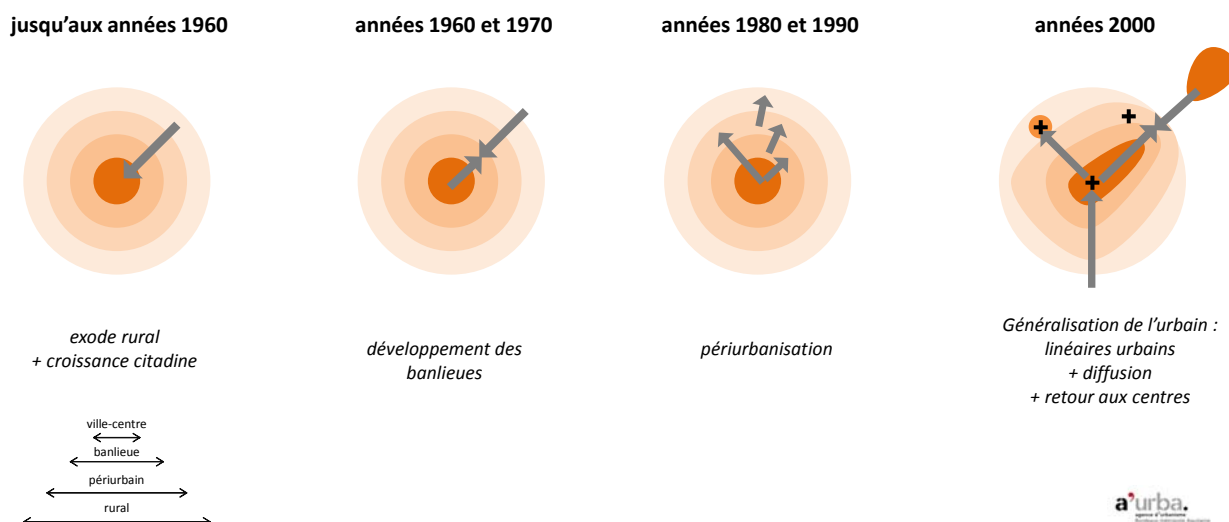
Les constats en Gironde et en Aquitaine sont globalement les mêmes qu'au niveau national : **on observe une urbanisation qui concerne toutes les parties du territoire**, surtout sur la période la plus récente. Celle-ci maintient la pérennité de l'armature urbaine existante en la renforçant sur de nouveaux secteurs. Le dynamisme des espaces ruraux dépend aussi du dynamisme de l'espace urbain central.

Sur les 40 dernières années, le modèle de développement urbain bordelais a connu différentes étapes qui se sont distinguées autant du point de vue temporel (avec des phases et des rythmes différenciés) que spatial (avec des déplacements géographiques).

La forte concentration de la croissance citadine jusqu'aux années 1960 (alimentée notamment par l'arrivée de populations rurales) s'est ensuite transformée en un desserrement qui s'éloignait des centres urbains. Celui-ci s'est fait sous forme d'une **vague progressive de développement démographique** (en tache d'huile). Il a d'abord concerné les banlieues dans les années 1960-1975 avec le déploiement de l'habitat collectif social et les fortes migrations. Puis, il s'est déplacé à l'extérieur en construisant le périurbain dans les années 1975-1990.

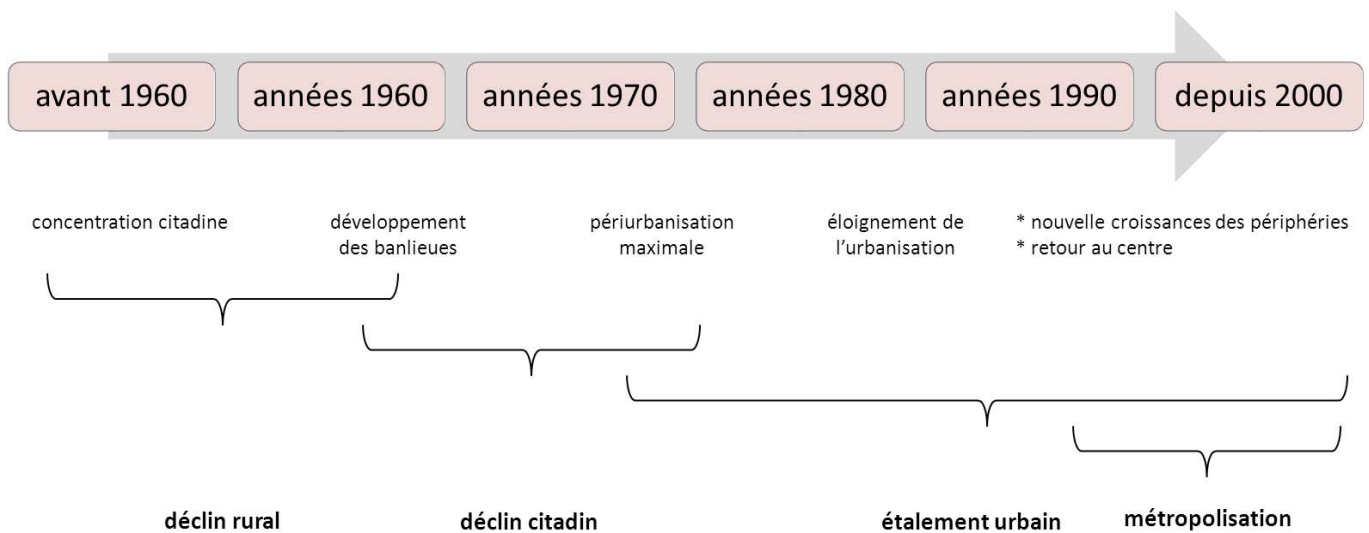
Ceci marque l'avènement de l'**étalement urbain** qui s'éloignait de plus en plus des centres et perdait en intensité au fil des années. En parallèle, les pôles urbains perdaient des habitants et la croissance globale se ralentissait de façon plus générale dans les années 1990.

Modèle de développement urbain en Gironde



Depuis une dizaine d'années, le développement a repris mais de manière plus diffuse et plus généralisée. Les villes-centres redeviennent dynamiques (Bordeaux gagne 28 000 habitants depuis 1982 alors qu'elle en avait perdu 58 000 les 15 années précédentes). Les campagnes croissent notamment grâce au développement des pôles d'emplois ruraux. Les grandes aires urbaines se rapprochent pour former des linéaires urbains le long des axes de circulation. Le solde migratoire reste le moteur principal de ces accroissements, mais les mouvements naturels sont aussi souvent majoritairement positifs et contribuent à ce développement.

Après une importante phase de périurbanisation, la concentration urbaine redevient active mais en s'appuyant sur une échelle plus large qui ressort plus désormais d'un **système métropolitain**. Les frontières entre urbain et rural sont de moins en moins identifiables et laissent place à des zones de transitions plus grandes et plus complexes. On ne devine plus de véritables limites entre les deux et on parle désormais de « ville à la campagne ».



En Gironde, la croissance de l'aire urbaine de Bordeaux marque **la forte métropolisation de la capitale aquitaine** : de 48 communes en 1968, elle couvre 255 communes en 2010 (sur 542 dans le département).

La croissance forte de l'**aire urbaine d'Arcachon**, accompagnée de celle des unités urbaines voisines (Biganos ou Andernos notamment) se fait principalement par densification, et par extension sur les espaces forestiers, marquant aussi un important phénomène de « littoralisation ». On constate aussi une importance de la croissance sur une ligne qui relie les communes d'Arcachon à Bordeaux.

Les pôles secondaires maintiennent une croissance plus ou moins mesurée, plus marquée par une densification :

- l'agglomération de Langon est parmi les plus dynamiques (surtout depuis 10 ans) et s'inscrit dans un couloir urbain, plus ou moins dense, le long de la vallée de la Garonne ;
- Saint-André-de-Cubzac connaît une croissance plus soutenue depuis une trentaine d'années ;
- le solde migratoire a sensiblement augmenté et soutenu la croissance sur Coutras depuis 1999 ;
- Libourne connaît plutôt une certaine stagnation ou une faible croissance sur la durée ;
- après un fort développement à la fin des années 1970, avec l'arrivée de la centrale nucléaire, Blaye reste sur une croissance très légèrement positive depuis une trentaine d'années.

1.1.2 | Un développement qui s'accélère et se déplace

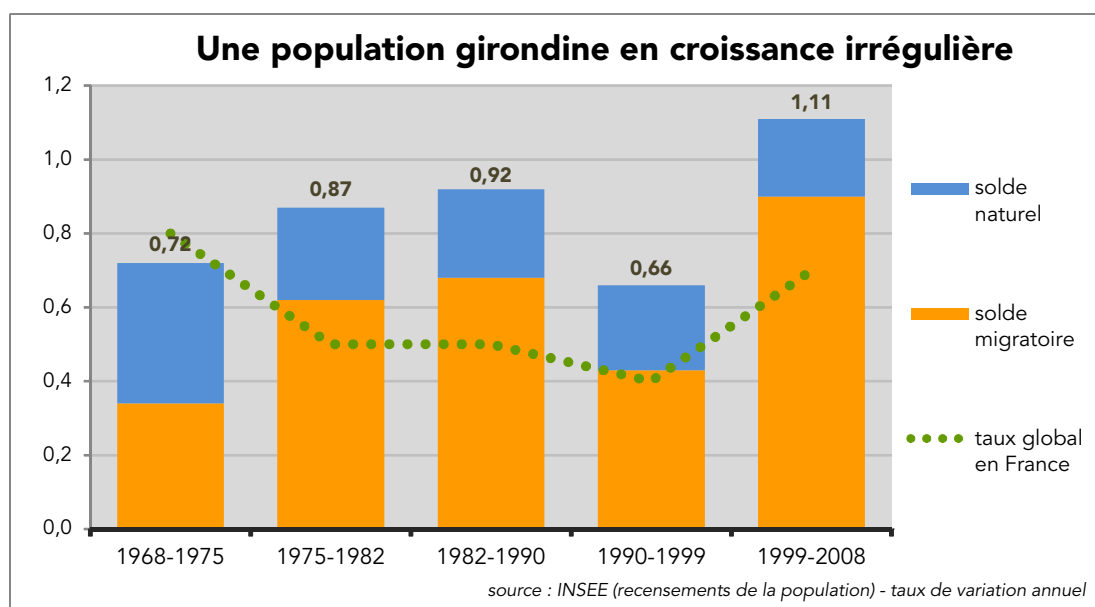
Une croissance variable aussi dans le temps

Le dynamisme démographique girondin est plus important que l'augmentation au niveau national : la population croît localement de 0,9 % par an depuis 40 ans contre 0,6 % en France.

Comme sur le reste du territoire français, la hausse démographique a connu un ralentissement dans les années 1990 avec un gain de seulement plus 0,7 % par an.

Les années 2000 sont marquées par une accélération plus nette : plus 1,1 % par an (avec un solde migratoire annuel multiplié par 2,1).

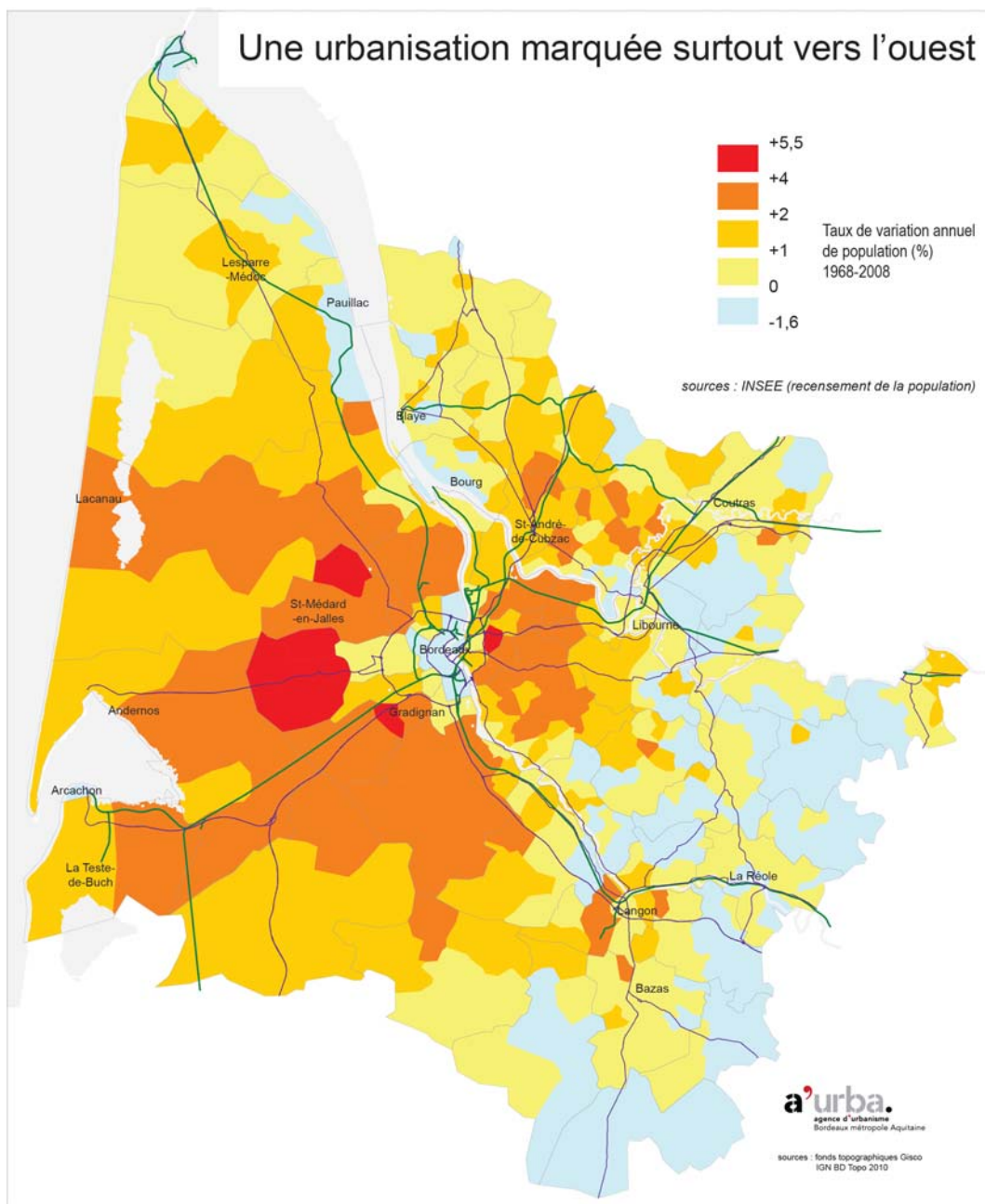
Depuis 40 ans, la **croissance est principalement portée par le solde migratoire** (départs - arrivées) : plus 0,6 % par an pour un solde total de plus 0,9 % annuel entre 1968 et 2008. C'est le solde migratoire qui a aussi fait fluctuer l'ensemble de la croissance girondine puisque en 40 ans, le solde naturel (décès - naissances) est resté constant entre +0,2 et +0,4 % par an.



Une croissance plus marquée à l'ouest

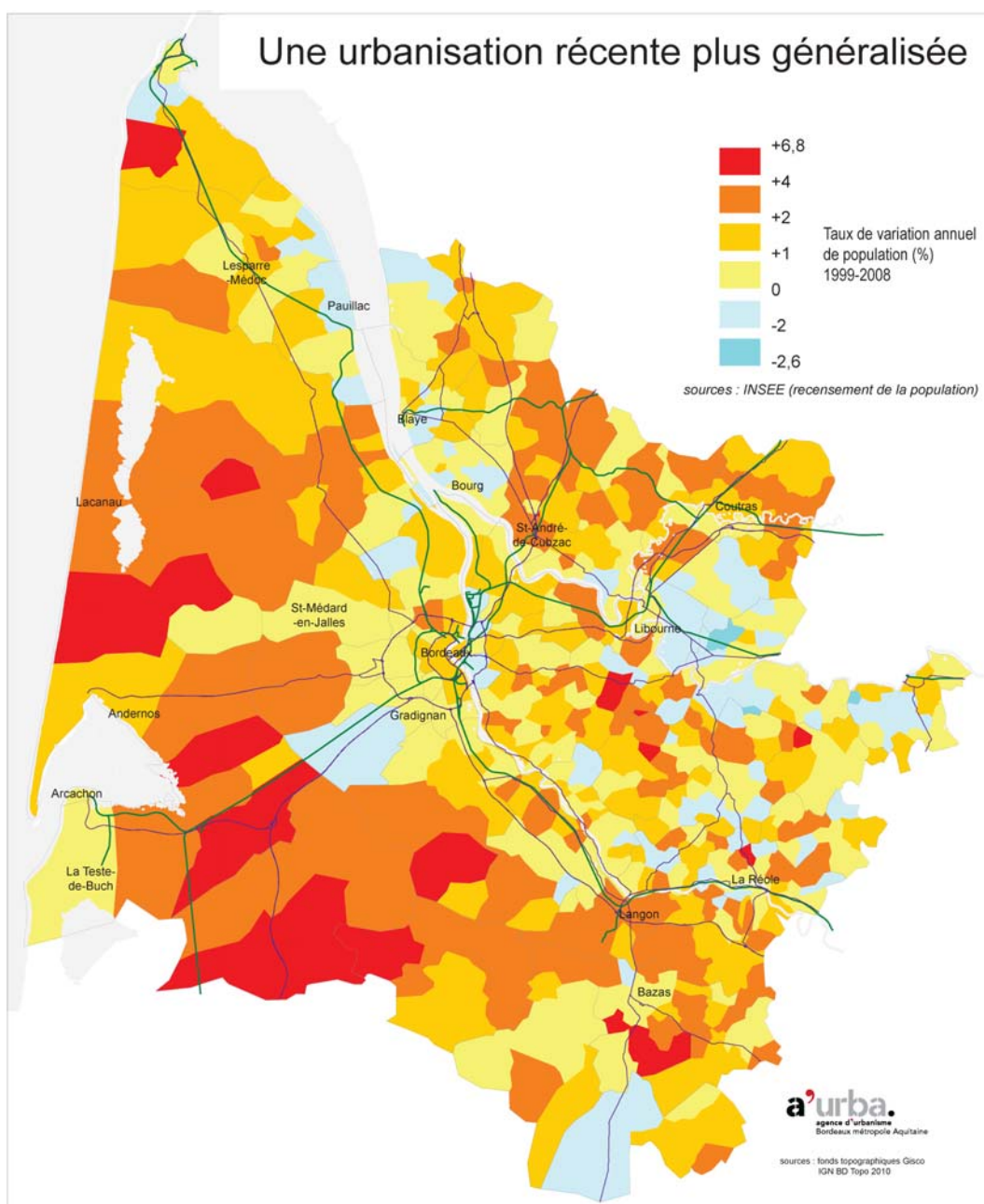
Une lecture sur le long terme, les 40 dernières années, des évolutions de population sur le département, montre deux comportements complémentaires des territoires :

- une perte globale d'habitants sur l'est le plus rural et la ville-centre de Bordeaux depuis les années 1960 ;
- une croissance forte sur la périphérie bordelaise et qui pousse notamment vers l'ouest avec des phénomènes de périurbanisation et de littoralisation entre Hourtin et La Teste



Les dix dernières années voient l'accélération de l'accroissement démographique se manifester sur tous les espaces :

- les variations à la hausse s'intensifient vers le littoral et les communes rétro-littorales, notamment grâce au solde migratoire (la hausse des chiffres est observée depuis une vingtaine d'années déjà) ;
- on note un certain retour au centre des populations avec Bordeaux qui gagne des habitants et retrouve son niveau du début des années 1970 ;
- l'urbanisation est plus globale sur le reste du département avec une croissance quasi généralisée (seules 15 % des communes perdent des habitants). Il s'agit d'une part, d'une croissance plus générale des espaces ruraux (que l'on retrouve ailleurs en France) et d'autre part d'un important phénomène de métropolisation du territoire où le pôle bordelais marque ses dynamiques à une échelle quasi départementale désormais.



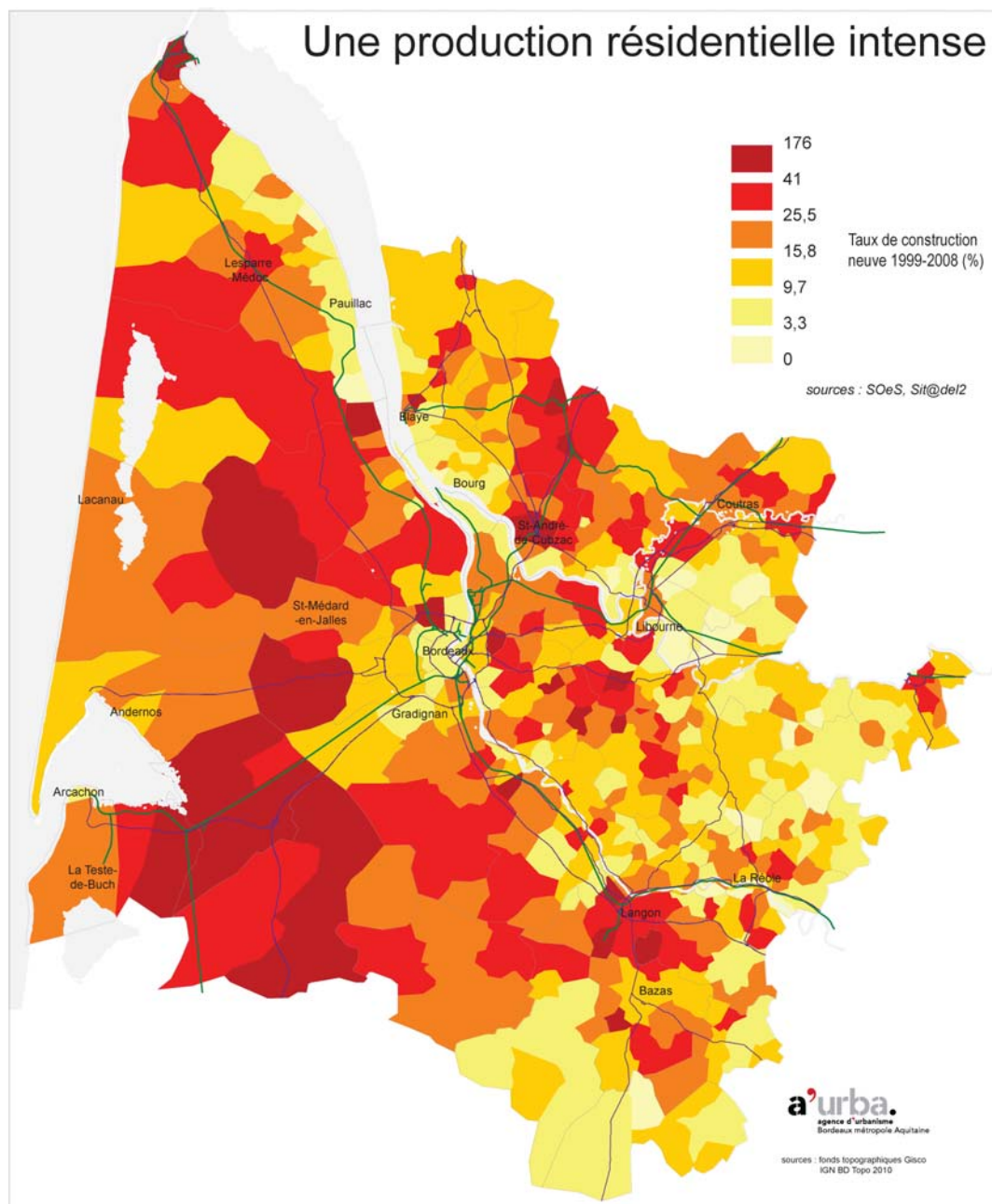
Une croissance résidentielle qui appuie l'essor démographique

Le taux de construction de logements neufs sur la Gironde est de 17 % en 10 ans (par rapport au stock de 1999). Ainsi, **108 000 constructions neuves** ont été livrées entre 1999 et 2008.

La production est d'autant plus intense sur les secteurs où la population croît, c'est-à-dire sur les territoires en développement urbain :

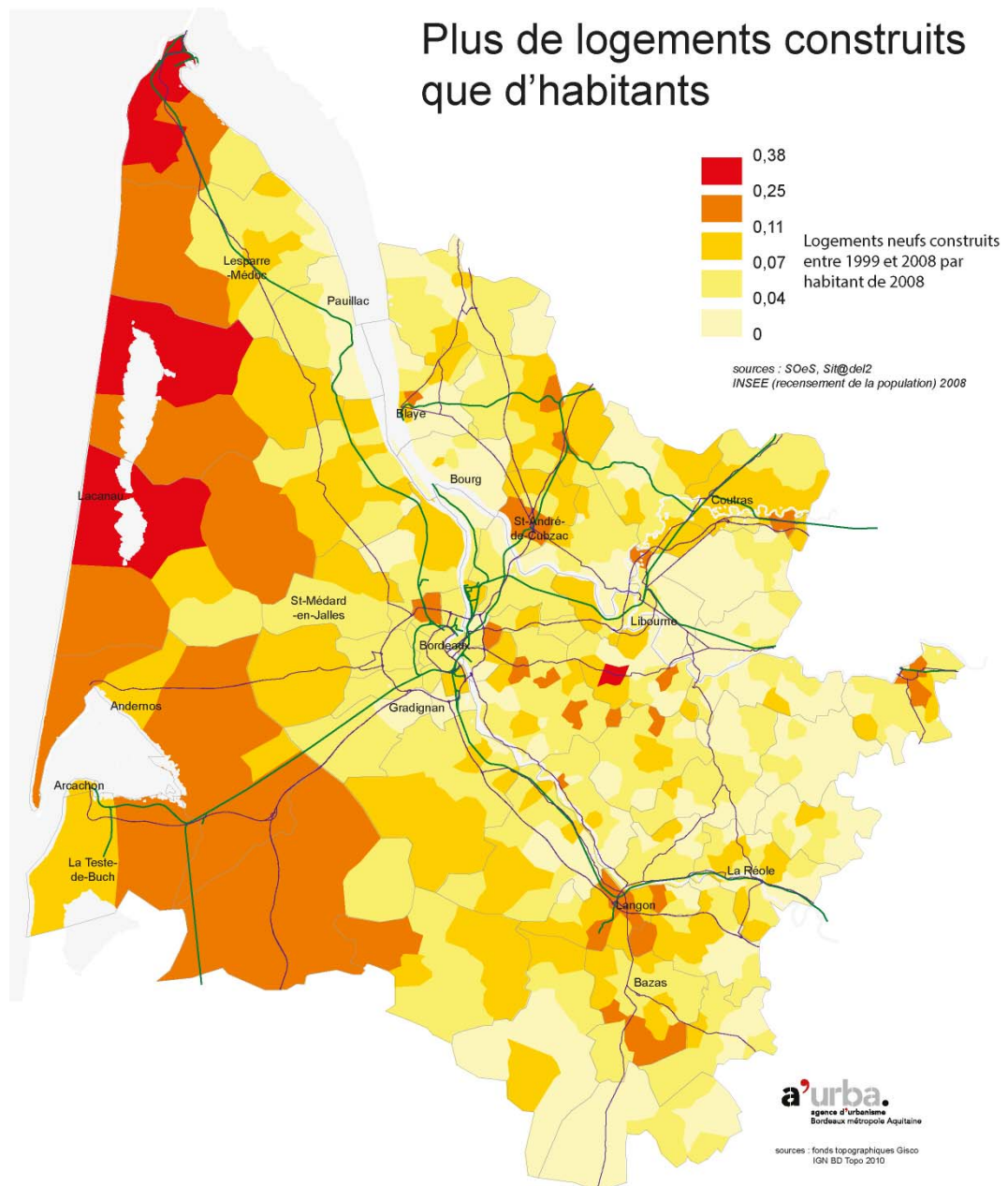
- un taux record de 25 % pour les unités urbaines en croissance démographique, qu'elles soient nouvelles, indépendantes ou en extensions des centres urbains existants ;
- un taux inférieur à la moyenne, à 16 % pour les unités urbaines déjà constituées ;
- un taux moyen de 18 % pour les communes rurales plus isolées.

<i>en Gironde</i>	poids du parc de logements en 1999	part de la croissance résidentielle départementale	écarts
unités urbaines déjà constituées	78,2 %	74,7 %	-3,5
communes rurales plus isolées	16,3 %	17,3 %	1
unités urbaines en croissance démographique	5,2 %	7,8 %	2,6
source : Insee/RGP 1999 ; SOeS, Sit@del2			



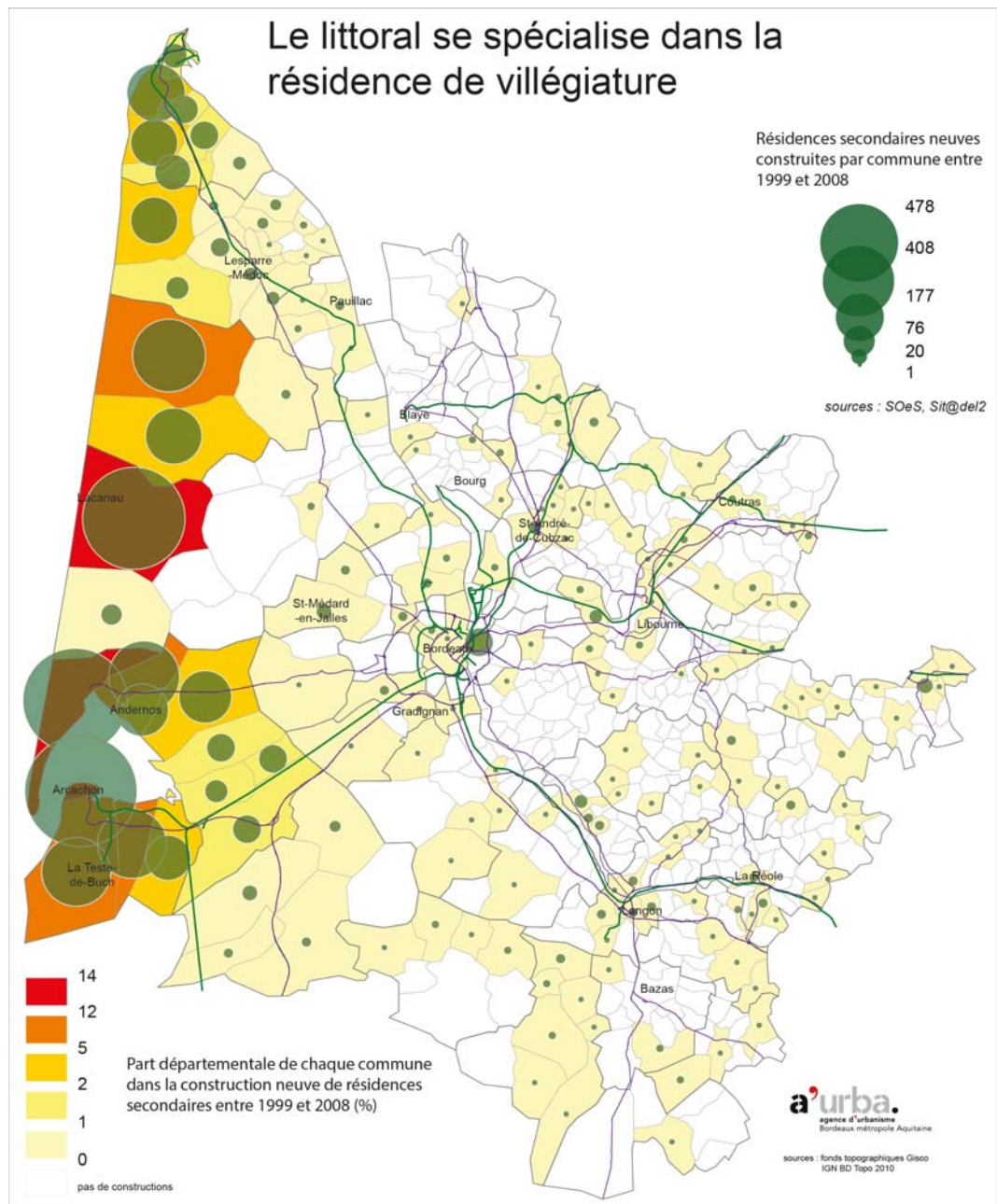
La production résidentielle s'avère même plus dynamique que la hausse démographique puisque entre 1999 et 2008 1,1 logement a été construit pour 1 nouveau ménage résident sur le département. Ainsi, 256 communes (47 % de la Gironde) construisent plus de logements qu'elles n'ont de nouveaux ménages. On compte parmi celles-ci notamment les constructions de résidences secondaires et de logements temporaires (comme les centres de vacances) qui n'ont pas un taux d'occupation complet toute l'année. Et le phénomène de desserrement des ménages explique les besoins en logements plus importants que l'évolution du nombre d'habitants.

Le phénomène est particulièrement marqué sur le littoral et le Val-de-l'Eyre qui connaissent une construction neuve largement sur-représentée, par rapport à leur population résidente.



Sur la partie Ouest du département, on observe ainsi une production résidentielle à usage touristique, et pas uniquement destinée aux populations locales. En moyenne, c'est 3 % de la construction neuve départementale qui est dédiée aux résidences secondaires (environ 330 par an), mais sur le littoral, cette part s'élève plutôt entre 20 et 30 % de l'ensemble de la construction neuve.

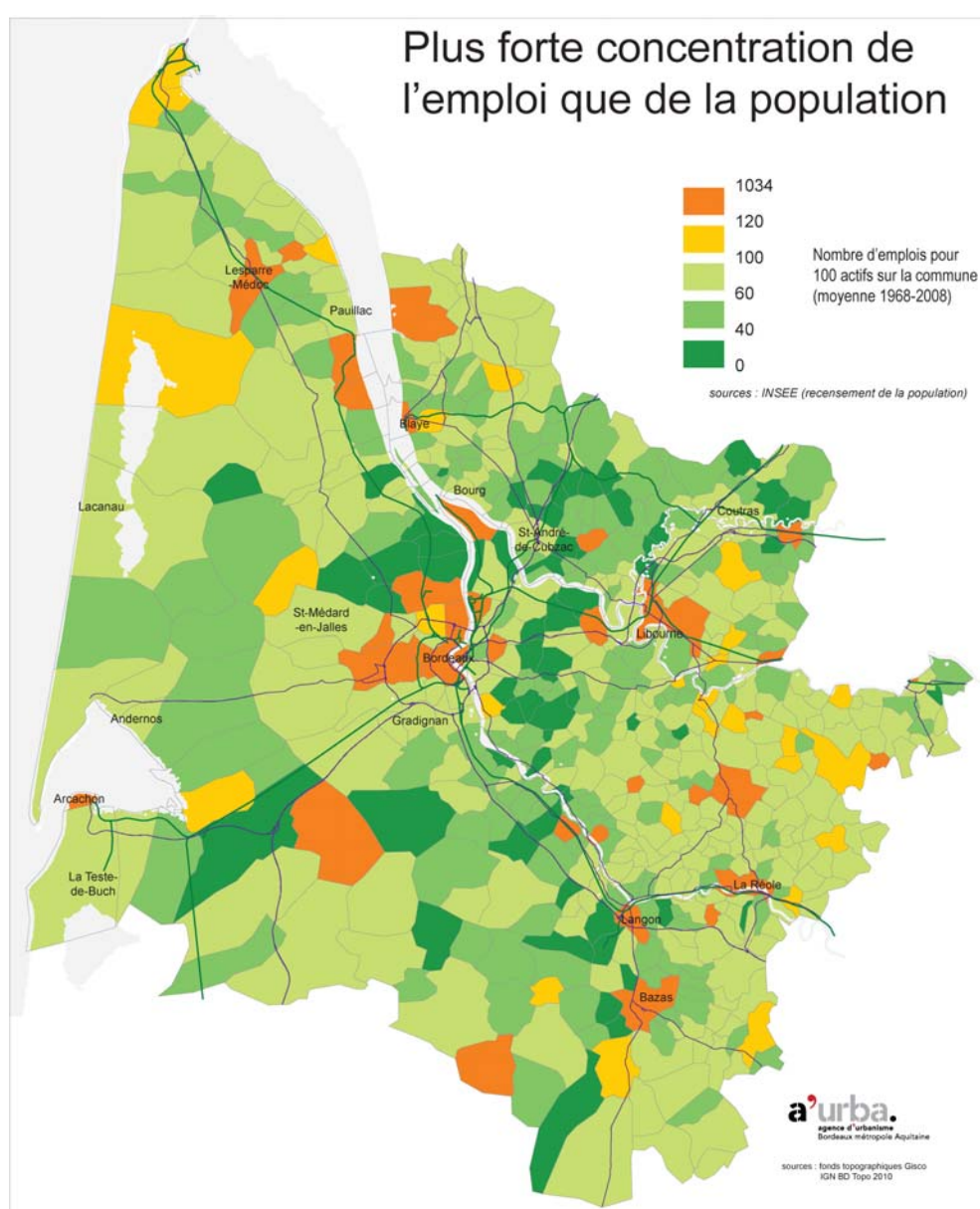
Trois communes ont construit à elles seules 40 % des **résidences secondaires** neuves sur la Gironde en dix ans : Arcachon, Lège-Cap-Ferret et Lacanau. Elles contribuaient à hauteur de plus de 12 % chacune à la production départementale, soit plus de 400 logements construits pour chacune d'entre elles.



Des logiques géographiques différenciées entre la démographie et l'emploi

L'indice de concentration de l'emploi permet de mesurer la fonction première d'une commune : plutôt résidentielle si la population active est plus importante que les emplois, plutôt à vocation productive si les proportions s'inversent. Cet indicateur se calcule en établissant le ratio entre nombre d'emplois au lieu de travail et nombre d'actifs occupés (les travailleurs) résidant sur la commune. S'il est supérieur à 1, cela signifie que la commune fournit plus d'emplois qu'elle ne compte de résidents actifs.

A l'échelle départementale et sur une période longue, entre 1968 et 2008, cet indice reste équilibré : environ 1 emploi pour 1 actif occupé. Il n'y a donc globalement pas de déséquilibre géographique entre l'offre d'emplois et la population active girondine qui impliquerait des déplacements domicile-travail nombreux avec d'autres départements.



Des différences sont beaucoup plus marquées au sein du département entre les territoires girondins. Certaines communes affichent une très forte concentration de l'emploi, alors que leur population est plus modeste. Ce sont notamment celles qui accueillent les grandes zones d'activité (dans la banlieue bordelaise, sur les zones portuaires), ou des grands établissements particuliers (de grandes entreprises comme Ford à Blanquefort ou des établissements publics spécifiques comme le CEA au Barp). La commune de Bordeaux, avec ses missions de préfecture de département et de région, son rôle de capitale de région, ses offres commerciales et touristiques, et ses fonctions de centre de décision, propose un rapport de 1,7 emploi pour 1 actif occupé résident.

Alors que la croissance démographique est plus généralisée et mieux répartie sur le périmètre girondin, la répartition des emplois reste beaucoup plus concentrée. Cette dichotomie a donc de nombreuses conséquences sur les équilibres entre les territoires et sur leurs fonctionnements : elle est génératrice de nombreux flux de déplacements ; elle peut être très discriminante pour les ressources des collectivités (en termes fiscaux mais aussi d'offres d'équipements et de services) ; elle sépare lieux de vie, lieux de travail et éventuellement lieux de consommation (qui peuvent avoir des logiques d'implantation autres).

1.2 | Typologie de la croissance urbaine des communes

Ces différences de comportements dans le temps, selon les territoires et selon les thèmes observés, des communes girondines nous ont amené à chercher une lecture plus synthétique de ces évolutions via la construction d'un modèle statistique.

1.2.1 | Objectifs

Construire **une typologie des communes** en fonction des formes de leur croissance urbaine : selon leur démographie, leur habitat ; selon la dynamique de leurs emplois.

Il s'agit de définir les communes selon leur degré d'urbanisation, la force de leur croissance et leur rôle plutôt résidentiel ou plutôt productif. On introduit une dimension temporelle et dynamique en distinguant les phases de croissance qui les ont amenées à ce fonctionnement depuis les quarante dernières années.

On pourra ainsi replacer ces communes dans les différents contextes d'évolution territoriales du département : exode rural, développement des grands ensembles, développement des banlieues pavillonnaires, périurbanisation, « littoralisation » et développement touristique, développement des activités économiques ...

Ces catégories permettent ensuite de définir des sites à explorer en fonction des processus qui ont amené à l'extension urbaine. L'analyse de ces processus permettra d'illustrer ces quelques grands types de croissance.

1.2.2 | Définitions

Les dynamiques démographiques, résidentielles et productives des communes sont abordées ici au travers de plusieurs phénomènes :

- **les variations de volumes de population** se manifestent sur plusieurs dimensions : l'intensité de la croissance (l'évolution relative selon les taux) ; les rythmes de la croissance (les changements de vitesses de variation entre les recensements) ; l'ampleur de la croissance (les volumes concernés, qui n'ont pas été intégrés ici dans le modèle) ;
- **les structures démographiques des populations dans les ménages** : les évolutions du nombre de ménages et leurs taux de variation relative impliquent un lien, plus ou moins direct, entre volume de population et logements (existant ou en besoin) ;
- **l'offre territoriale définie par le parc de logements** conditionne la croissance démographique : en volume d'abord avec le nombre de logements dans le parc à chaque date et en qualifiant le parc actuel en fonction de son âge ;
- la qualification fonctionnelle des communes est abordée, au-delà des aspects uniquement démographiques, par **la concentration des emplois par rapport à la population** sur le territoire et leurs évolutions dans le temps. Ceci permet de mesurer l'attraction par l'emploi qu'une commune peut exercer par rapport à une autre.

L'accessibilité aux données et le choix d'une analyse sur des séries temporelles longues ont contraint notre lecture des communes girondines :

- sur des analyses des stocks à des moments donnés, et pas par une mesure des flux. On ne prend pas en compte ici des critères de diffusion de l'influence urbaine par le travail (par le nombre de navetteurs domicile-travail) ou par la résidence (par les migrations résidentielles par exemple) ;
- sur des thématiques uniquement liées aux populations et qui sont le cœur des recensements de l'Insee : la démographie, l'habitat et l'emploi. Ainsi, il n'y a pas de lecture morphologique de ces espaces au travers des formes et des taches urbaines, l'usage des sols ou la consommation d'espaces.

1.2.3 | Les indicateurs utilisés

Pour être comparables dans le temps sur des périodes intercensitaires de longueurs variables (de 7 à 9 ans), **les données intégrées dans le modèle sont ramenées à des taux**, en valeurs relatives et non absolues :

- l'intensité de la croissance démographique se lit grâce aux **taux de variations annuels intercensitaires des populations** ;
- la structure démographique est abordée par **les volumes de ménages et leurs taux de variations annuels intercensitaires** ;
- l'offre territoriale est mesurée à chaque période par **les taux de variations annuels intercensitaires du nombre total de logements** ;
- la constitution du parc est identifiée en mesurant **la répartition des résidences principales en fonction de l'époque de leur construction**.

Ceci permet ainsi de ramener une composante temporelle et dynamique dans la typologie en observant les résultats actuels sur le territoire (données 2008) ;

- le rôle productif des communes via l'activité est calculé avec **l'indicateur de concentration d'emplois sur la commune pour chaque recensement**, soit le nombre d'emplois au lieu de travail sur le territoire rapporté à la population active occupée résidente de 15 à 64 ans.

Pour éviter les effets de conjoncture et identifier des fonctionnements plus structurels, la croissance des territoires est observée sur **le long terme**. On s'appuie ainsi sur les recensements de population qui permettent de ponctuer l'analyse sur différentes dates : 1968 – 1975 – 1982 – 1990 – 1999 – 2008.

1.2.4 | Méthodes statistiques utilisées

Afin de s'affranchir des effets de cas particuliers locaux ou de limites des définitions administratives ou politiques, **le choix s'est porté sur des traitements fins à la commune**. C'est d'abord la maille statistique la plus fine à partir de laquelle nous disposons de données précises sur le long terme. De plus, à l'échelle départementale, ce maillage communal donne un niveau de finesse suffisant pour bien identifier des comportements différenciés des territoires.

La diversité des thèmes identifiés pour définir la croissance urbaine, la volonté de travail sur différentes périodes et le nombre d'individus à observer (542 communes) nous ont orientés vers des **méthodes d'analyse multivariées**.

Les données sont analysées grâce à deux méthodes statistiques complémentaires synthétisant l'information : une **Analyse en Composantes Principales (ACP)** puis une **Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)**.

L'utilisation de cinq indicateurs, sur cinq périodes différentes multiplie ainsi les comportements possibles des communes et les 25 attributs à traiter en l'état s'avèrent peu lisibles. L'**ACP**, d'abord, permet d'obtenir de nouveaux facteurs moins nombreux mais tout aussi pertinents et représentatifs de l'ensemble des évolutions communales. Cela réduit l'information en transformant les variables reliées entre elles afin de les rendre plus lisibles.

Puis, elle est suivie d'une **classification** qui permet de regrouper les communes entre elles afin de disposer de groupes homogènes, à l'intérieur du groupe, et hétérogènes, entre les groupes, pour une meilleure comparaison entre classes. *Au sein de chaque classe, les communes se ressemblent. Et entre chaque classe, il y a suffisamment de différences pour que l'on puisse en faire des types bien définis.*

1.2.5 | Résultats des analyses

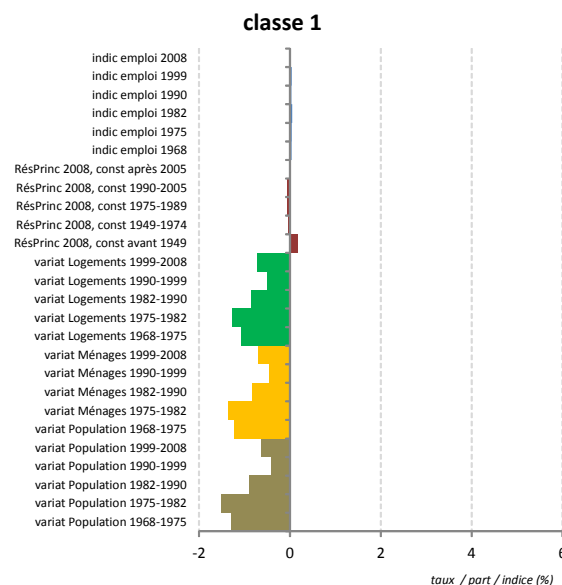
Cinq grandes classes ont été retenues après traitements : elles couvrent l'ensemble des 542 communes du département et permettent de distinguer des comportements bien différenciés.

L'intégralité des communes girondines sont ainsi statistiquement affectées à une classe en fonction des résultats chiffrés. La qualification de ces classes, ensuite, est l'objet d'une interprétation en fonction notamment de leur situation géographique.

Notre analyse et les qualificatifs utilisés pour décrire ces classes peuvent apparaître parfois abusifs pour certaines communes qui se retrouvent affectées dans des classes mais qui se différencient de la plupart des communes concernées par bien d'autres aspects. C'est là la limite de l'exercice statistique qui nécessiterait bien d'autres indicateurs et une lecture avec plus de classes... mais qui perdrait en qualité de synthèse. Ce peut être le cas notamment pour les très petites communes qui ont connu des taux de croissance importants mais sur de petits volumes de quelques dizaines d'habitants et qui ne sont plus véritablement des « pôles » traditionnels comme l'évoque l'intitulé de la classe 2 par exemple.

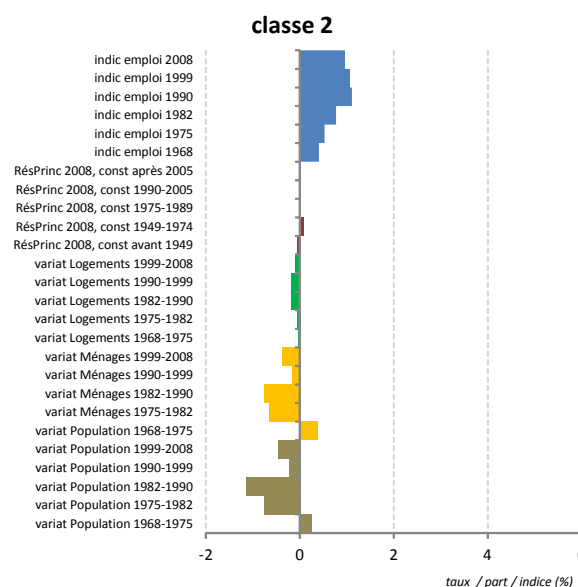
classe 1 : on y note une concentration de l'emploi supérieure à la moyenne sur la période 1968-1982 et une part plus importante des résidences principales construites avant 1949 dans le parc actuel de logements.

Ce sont les « **communes rurales et à activités anciennes** » : des communes ayant un parc de logements plutôt ancien, situées surtout en secteur rural. On y trouve aussi les communes ayant eu une concentration d'emplois maximale pendant les « 30 glorieuses » correspondant à un pic d'activité à l'époque et ayant diminué ensuite. C'est le cas des activités portuaires et industrielles le long de l'estuaire par exemple.



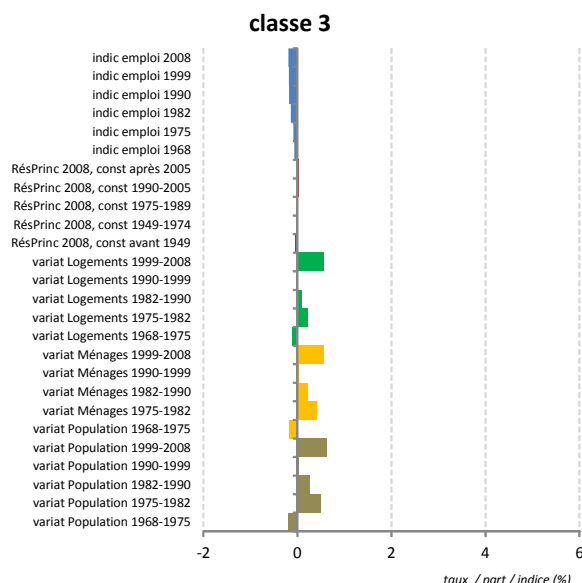
classe 2 : avec une forte présence de l'emploi depuis toujours et une part importante des résidences principales construites entre 1949 et 1974.

Ce sont principalement les « **pôles traditionnels** » : des communes urbaines ayant toujours eu une forte concentration de l'emploi par rapport à la population et ayant eu une importante construction résidentielle (et donc un développement démographique) après 1949. Ces pôles urbains structurants du territoire ont toujours été les centres de production et de décision de l'espace départemental et ont bénéficié de la croissance des villes après-guerre. On y trouve aussi bien Bordeaux que les pôles secondaires sur le reste du département (Arcachon, Libourne, Langon...).

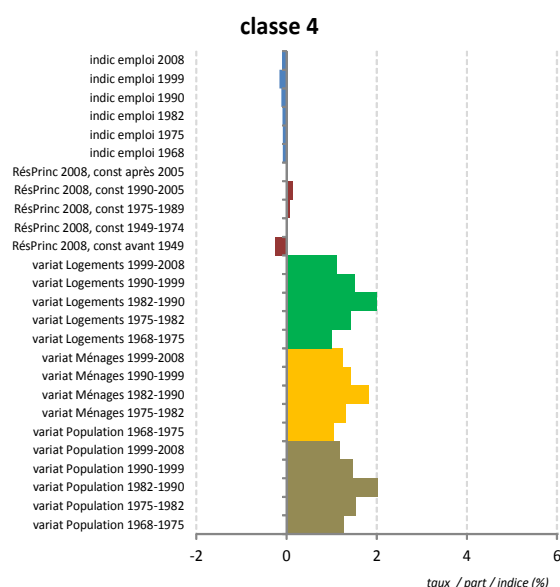


classe 3 : marquée par un essor démographique important entre 1999 et 2008.

Ces communes, qualifiées de « **périurbain récent** », sont situées en deuxième couronne du pôle urbain bordelais et ont bénéficié de gains de populations forts (notamment par afflux migratoires) sur les dix dernières années.

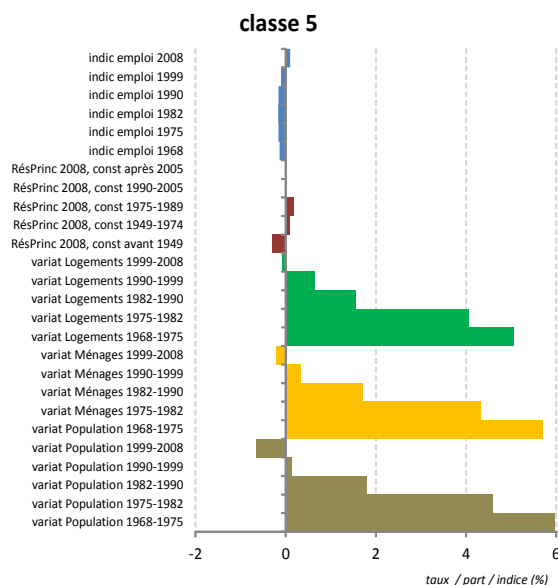


classe 4 : reconnue par une hausse de population forte et continue depuis 1982. Ces communes, caractérisées par un « **développement continu** », connaissent un dynamisme démographique pérenne depuis trente ans. Elle sont principalement situées autour du Bassin d'Arcachon et sur la côte (illustrant ainsi un phénomène de « littoralisation »), mais aussi présentes dans certains groupes en première couronne de Bordeaux (autour de La Brède, vers Ambarès et St-Loubès).



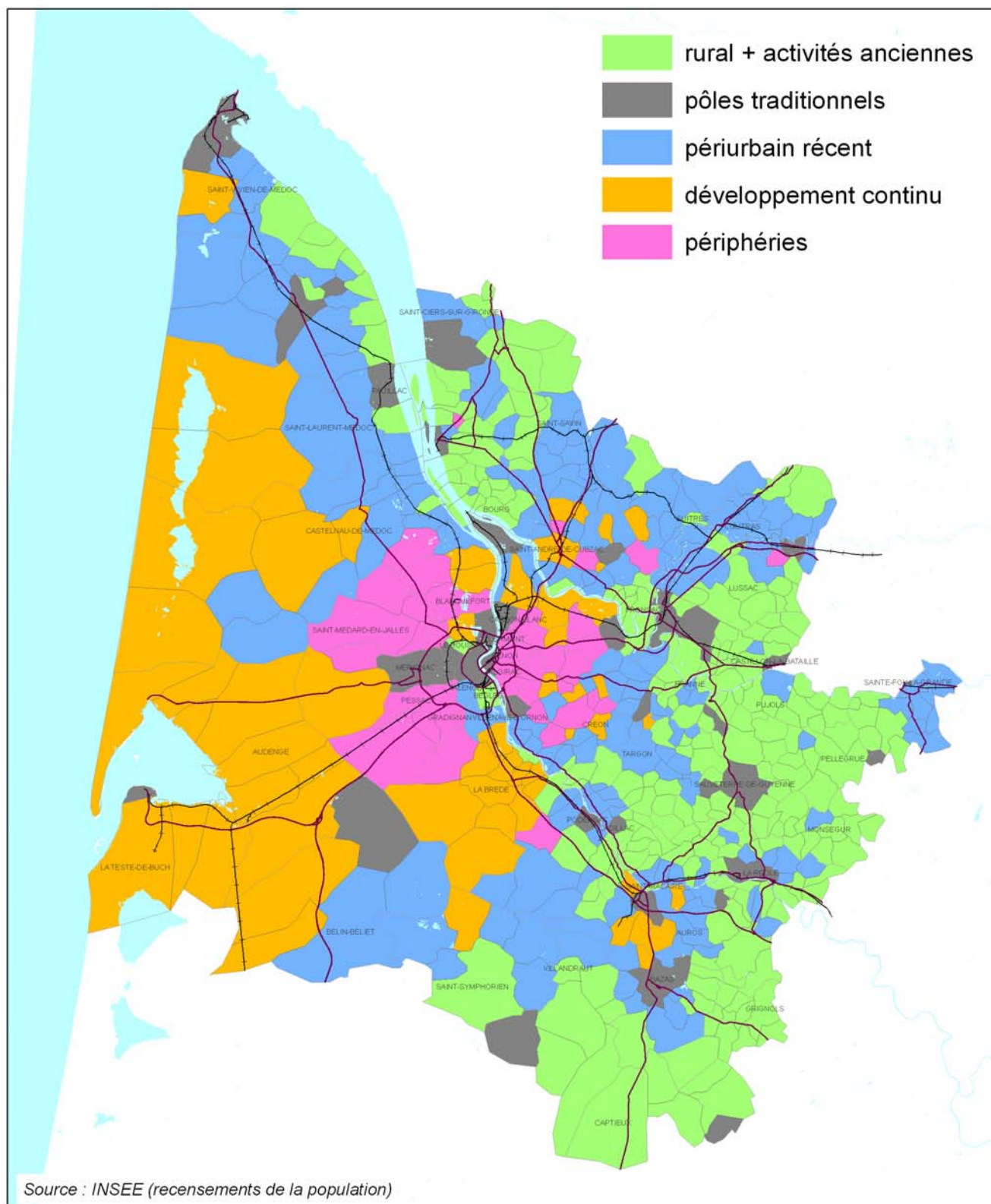
classe 5 : les gains de population y ont été les plus élevés entre 1968 et 1982.

Ce sont les espaces de « **périphéries** ». Ces communes, ayant connu une forte croissance démographique durant les années 1970, sont principalement situées dans la périphérie immédiate de Bordeaux et la première couronne. Ce sont les territoires de banlieues et de périurbanisation originelle qui ont accueilli les nombreuses constructions de logements collectifs et sociaux des années 1960-1970 (19 % des résidences principales y sont en HLM en 2008, contre 12 % au niveau départemental, et 30 % des logements y sont des appartements contre 17 % pour les autres communes, hormis les pôles traditionnels) ainsi que les grands lotissements périphériques représentatifs de la période.



classe	libellé	taux de variation annuel 1968-2008 POPULATION	taux de variation annuel 1968-2008 LOGEMENT	Indicateur de Concentration d'Emploi moyen 1968-2008
1	communes rurales et à activités anciennes	-0,03	0,74	0,78
2	pôles traditionnels	0	1,11	1,59
3	périurbain récent	1,04	1,8	0,63
4	développement continu	2,13	2,75	0,71
5	périphéries	2,12	3	0,74
	Gironde	0,86	1,71	1
Source : Insee (recensements de la population)				

Typologie des communes selon leur croissance urbaine 1968-2008



1.2.6 | Échantillonnage issu de ce classement

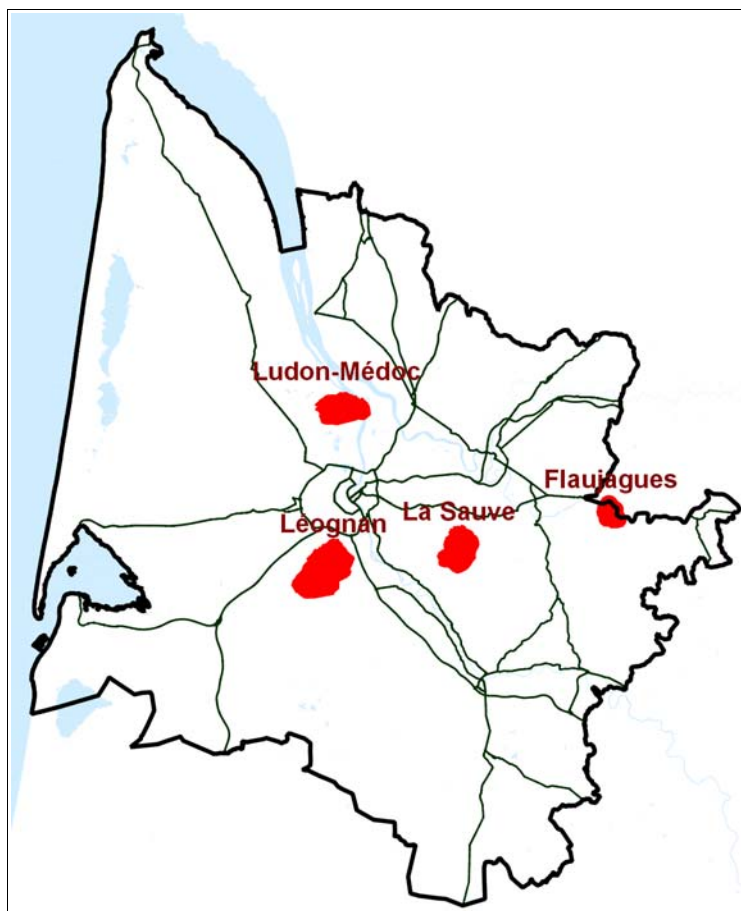
Pour chaque type identifié dans ce classement, l'analyse détaillée portera sur une commune unique.

Le choix de la commune repose sur plusieurs critères :

- la représentativité au sein de la classe : ne sont conservées que les communes « au centre » de la classe (au sens statistique), c'est-à-dire marquées par les valeurs les plus proches de la valeur moyenne de chaque classe ;
- les dynamiques urbaines : afin d'avoir des communes dont les dimensions et le rythme de croissance ne soient pas exceptionnels par rapport à d'autres dans la même classe ;
- un équilibre géographique : afin que les différents espaces girondins soient représentés dans l'échantillon et qu'il n'y ait pas de traitement de plusieurs communes trop proches ;
- les questions de faisabilité et de qualité des informations mobilisables : la connaissance du contexte local et la possibilité de mobiliser des acteurs locaux sont des avantages ; l'accès aux documents d'urbanisme existant (notamment en version numérique) est aussi un plus.

La sélection porte donc sur les communes suivantes :

- communes rurales et à activités anciennes : Flaujacques ;
- périurbain récent : La Sauve-Majeure ;
- développement continu : Ludon-Médoc ;
- périphéries : Léognan.



NOTE :

La classe 2 des « pôles traditionnels » n'a pas été analysée directement dans ce document, et ceci pour plusieurs raisons :

- une certaine hétérogénéité dans la taille des communes de la classe : de quelques centaines à 236 000 habitants ;
- les communes de cette classe représentent 29 % de la population du département mais seulement 6 % des communes girondines, soit 34 cas seulement ;
- la consommation d'espaces sur les pôles traditionnels affiche un gain de 7 % de l'espace urbanisé entre 1990 et 2006, alors que la moyenne est de 13 % sur l'ensemble du département. La croissance démographique y a été plus forte que la croissance de la tache urbaine : la densification y a donc été plus importante que sur l'ensemble de la Gironde ;
- la croissance de ces communes repose peut-être moins sur le développement urbain que sur d'autres processus (le renouvellement urbain, l'investissement immobilier...) qui demandent d'autres méthodes d'analyse.



2 | Les processus de croissance urbaine dans quelques cas représentatifs

2 | Les processus de croissance urbaine dans quelques cas représentatifs

2.1 | La grille d'analyse communale utilisée

2.1.1 | Lecture de la croissance urbaine de la commune

Le contexte :

- Historique de la commune
- Évolutions urbaines contemporaines :
 - démographie
 - emplois et activités
 - les mobilités
- Organisation du territoire et des paysages

Morphologie urbaine de la croissance :

- Le parc de logements et la production résidentielle
- Organisation / évolution du bâti
- La production résidentielle récente

Les processus et acteurs

- Gouvernance locale / projets
- Analyse des processus en œuvre : typologie, maîtrise
- Les acteurs

2.1.2 | Méthodes / sources

Documentation :

- Site web de la commune
- Recherche bibliographique et webographique : productions a'urba ; politiques/dispositifs sectoriels supracommunaux (PDH, chartes de pays, documents de planification) ; site web des mairies ; presse...
- Rapports de présentation des documents d'urbanisme existants

Données statistiques utilisées :

- populations : recensements Insee de 1968 à 2009 avec les soldes migratoires ; population depuis 1793 (1876 sur l'ensemble de la Gironde) avec le nombre d'habitants
- Le poids de l'emploi : recensements Insee de 1968 à 2008 → indicateurs de concentration de l'emploi ; analyse fonctionnelle de l'emploi par grand secteur d'activités
- Tissu économique = établissements / employeurs : liste détaillée avec Sirène 2012 / Insee
- Déplacements domicile/travail : bases des flux de mobilité dans le recensement 2009 de l'Insee
- Logements : recensements Insee de 1968 à 2009 (dont résidences secondaires, vacance), âge des résidences principales en 2008 ; formes des logements en 2009 ; statuts des résidences principales en 2009

- Cadastre – fichiers Majic II au 01/01/2008 par Unités Foncières et par PEV (partie d'évaluation pour distinguer chaque local) : surfaces en sols (artificialisé) = volumes, parts cadastrées selon époque de construction ; type de logements ; mode et statut d'occupation
- production de logements : synthèse sur le long terme (depuis 1982), ouvertures de chantier plus détaillées de 1987 à 1999, permis détaillés 2000-2011 sur les cinq communes (+ chiffres des communes girondines avec Sit@del2) → volumes de production par an ; distinction logements ordinaire/résidence ; forme ; neuf/existant ; catégorie de maîtrise d'ouvrage ; Shon créée
- identification / localisation des principales opérations d'habitat : analyse manuelle des permis détaillés + autorisations de lotir pour les communes tests
- occupation du territoire : lectures croisées de divers mode d'occupation des sols (Mos du Sysdau 1996-2004-2010, MOS du CG33 en 2004, voire évolutions de Corine Land Cover 1990-1999-2006 pour des comparatifs) + déclarations agricoles (Recensement Agricole 2010 de Agreste) + les surfaces réglementaires des documents d'urbanisme + documentation

Couches SIG / cartes utilisées :

- Carte de localisation historique : carte d'état-major (XIX^e siècle) ; carte de Cassini (XVIII^e siècle) → IGN (Géoportail, non géoréférencée)
- Géographie du territoire :
 - orthophotographies : BD Ortho 2009 de l'IGN (à 40 cm) ; IGN 1998 et 2002 via Pigma, en flux WMS (50 cm) ; IGN 2004 (2,5 m)
 - photographies aériennes anciennes de l'IGN : non géoréférencées ; voir Géoportail
 - scan25 de l'IGN : 2010 et 1997
 - BD Topo 2010 de l'IGN : avec hydrographie, routes et voies ferrées ; infrastructures, équipements, occupations, surface d'activités...
- Mode d'Occupation des Sols du Sysdau : 1996-2004-2010 ; seulement sur 93 communes (seuls Ludon et Léognan sont concernés dans l'étude)
- Mode d'Occupation des Sols : autres sources
 - Mos du CG33 de 2004
 - Corine Land Cover : 1990-1999-2006 avec évolutions ; unités spatiales à 25 ha
- Cadastre 2010 : une couche par commune ; parcellaire (avec identifiant) + bâti ; source = DGFIP / PCI vecteur (via DDTM33)
- Cadastre / parcelle : géométrie issue des parcelles 2010 croisées avec les tableaux PEV / Majic 2008 pour cartographier les données de date de construction, de type de local, de statut d'occupation et de statut de propriétaires.
Le parc bâti via les données cadastrales (par partie d'évaluation, PEV, cartographiée par parcelle, voire par bâtiment) dans Majic 2008 : âge du bâti (JANATMIN) ; type de locaux (DTELOC), statut des propriétaires (CCOGRM), occupation (CCTHP)
- Cadastre / unité foncière : couche SIG + tableau attributaire selon DGFIP / Majic 2008 → part des surfaces en sols ; densité des locaux
- Documents d'urbanisme disponibles : PLU et/ou Pos en vigueur par commune (pas d'historique) ; type et nom des zonages + surfaces (utilisable pour identifier les zones à urbaniser ou tache urbaine)
- Contraintes – naturelles :
 - hydrographie : cours d'eau + surfaces en eau depuis BD Topo 2010

- topographie : MNT à 10 m (aussi : MNT à 50 m, raster des pentes à 10 m) ; isolignes à 5 m (BD Alti IGN)
- Contraintes - réglementaires :
 - inondations : zones inondables (Cete) ; zonage réglementaire PPRI de 2010
 - zones protégées dans les documents d'urbanisme selon les cas : EBC, ER, servitudes
 - zones naturelles protégées 2011 (DREAL) : ZNIEFF, ZICO, Natura 2000

Enquête de terrain et entretiens avec des acteurs (élus municipaux) ...

- Le contexte réglementaire selon l'époque : présence d'un document d'urbanisme ou pas, de schémas de planification supracommunaux ; leur impact sur le rythme d'urbanisation (ouverture de zones à urbaniser)
- Le contexte supracommunal et ses influences sur la commune : mobilisation de dispositifs intercommunaux, départementaux ou nationaux (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, défiscalisation, aides à la pierre ...) ; contexte économique et démographique (notamment les liens avec l'agglomération bordelaise)
- La stratégie et le positionnement de la commune à l'époque, et les moyens à disposition pour mener les politiques publiques : quels projets pour la commune ? Quels impacts des démarches de projet supracommunales (intercommunalité, pays) ? Quel rôle des services de l'État par exemple ?
- Les acteurs concernés : la maîtrise du foncier ; le rôle des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qu'ils soient professionnels (promoteurs, aménageurs ou bailleurs) ou particuliers, privés ou publics
- Les formes des opérations : Zac ? Lotissements ? Ventes en lots ? Constructions personnelles ?
- Les éléments accompagnant le développement urbain (évolution dans le temps) : infrastructures, réseaux, équipements, services, commerces, emplois, les impacts de la création de la communauté de communes pour la gestion de certains équipements
- La vie dans ces nouveaux secteurs selon vous : quel mode d'occupation des logements (propriétaires ou locataires) ? Quels profils de population (taille des ménages, familles, CSP, âge) ? L'origine des nouveaux habitants et leurs lieux de travail ?

2.2 | Les secteurs en développement continu

Illustration avec la commune de **Ludon-Médoc**.

2.2.1 | Historique de la commune

Comme nombre d'autres communes à l'est du Médoc, Ludon-Médoc est implantée dans la portion du territoire comprise entre la RD2 et les bords de la Gironde ou de la Garonne. Elle n'est pas directement adossée à cette route (qui la traverse cependant) mais s'est développée un peu plus à l'est sur la RD210.

Les traces les plus anciennes de constructions et d'écrits sur la commune datent du XI^e siècle avec l'église St-Martin et le Château d'Agassac (au sud du bourg). La région devait être peuplée dès l'Antiquité avec la présence de la peuplade des Medulli (dès le IV^e siècle) et de la Lébadie, voie romaine reliant Bordeaux à Soulac.

Les bords de Garonne, jadis beaucoup plus proches, étaient jalonnés de châteaux qui jouaient le rôle de tour de guets. En se donnant l'alerte, ils prévenaient Bordeaux de tout danger par le fleuve. Ces demeures étaient bien souvent à l'origine de plusieurs villages et hameaux qui ont fusionné en une commune unique :

- Paloumey : à la limite ouest de la commune, en continuité avec Le Pian-Médoc voisin ;
- Lafont : au nord ;
- La Lagune : à l'ouest du bourg, sur un domaine de 150 ha dont 70 de vignes ;
- Cantemerle : château du XII^e au XVIII^e, en ruine actuellement (au nord de la commune) ;
- le château de Bacalan dans le bourg ancien.

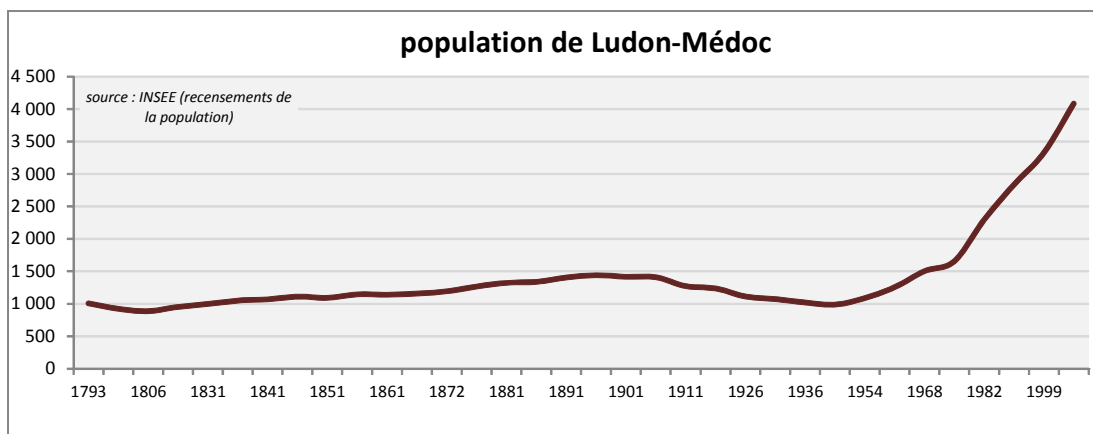
Ludon-Médoc a dû sa richesse à la culture du blé et de la vigne et à l'élevage (on notera la présence de plusieurs écuries de courses au début du XX^e siècle). Si la population agricole diminue au profit des employés et des ouvriers, le territoire de la commune conserve néanmoins un caractère agricole dominant, alors que subsistent de nombreux édifices ayant un intérêt architectural, datant le plus souvent du XVIII^e et XIX^e siècle.

2.2.2 | Les évolutions urbaines contemporaines

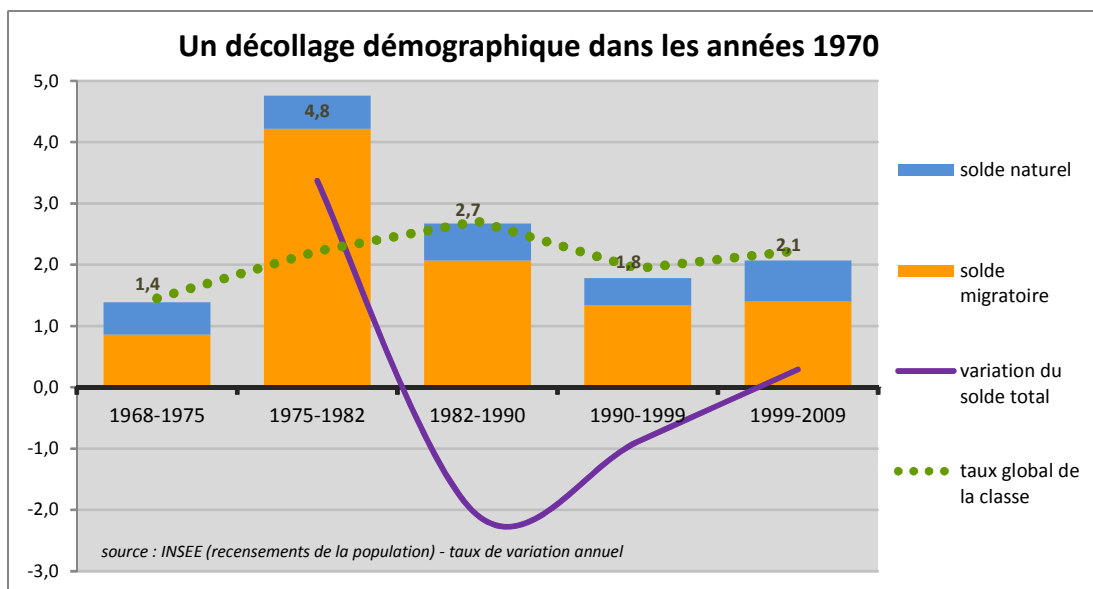
Ludon-Médoc appartient à l'aire urbaine de Bordeaux (au moins 40 % de sa population active travaille dans l'agglomération bordelaise). Selon le dernier découpage de l'Insee en 2010, elle constitue une nouvelle unité urbaine indépendante, c'est-à-dire monocommunale (présentant une zone de bâti continu, pas de coupure de plus de 200 m entre deux constructions, et qui compte au moins 2 000 habitants).

Évolutions démographiques

La commune compte 4 160 habitants au 1^{er} janvier 2010 (4 300 au dernier recensement de janvier 2013).



La population croît véritablement à partir de 1946 (988 habitants) avec de très fortes accélérations dans les années 1960, +3,1 % par an, et surtout la fin des années 1970, +4,8 % par an, puis un rythme soutenu depuis (supérieur à +1,8 % par an, alors qu'il est inférieur à 1 % sur le département).



Depuis 1968, le solde migratoire est le principal moteur de la croissance démographique en y contribuant aux trois-quarts (jusqu'à 90 % entre 1975 et 1982 où le solde naturel est resté stable, vers +0,5 % par an alors que le solde migratoire a atteint 4,2 % par an, soit +3,4 points par rapport à la période précédente). La commune a gagné 2 600 nouveaux habitants en 40 ans, et sur la même période, le solde migratoire a été globalement excédentaire de 2 000 personnes.

Emplois et activités

Avec un indicateur de concentration de l'emploi moyen de 38 % depuis 1968, Ludon-Médoc est une commune à caractère résidentiel (rapport des emplois localisés sur la commune sur le nombre d'actifs occupés résidant sur la commune : c'est-à-dire le ratio entre les emplois offerts par le territoire et la population résidente qui travaille). Avec 820 emplois sur son territoire en 2009, son indice de concentration d'emplois s'élève à 40 %, alors qu'il est à 101 % en Gironde (c'est-à-dire autant d'emplois dans le département que de personnes résidentes qui

travaillent). Ce taux a largement diminué au fil des années (il était à 55 % en 1968), jusqu'à tomber à 30 % en 1999. Il a ainsi gagné 10 points ces 10 dernières années.

La structure de l'emploi a fondamentalement changé en 40 ans puisque l'agriculture, largement majoritaire en 1968 avec 46 % des emplois, est passée à 13 % (cependant largement au-delà de la moyenne départementale à 5 %). Les emplois tertiaires sont devenus majoritaires à 56 % mais restent largement en deçà des valeurs girondines vers 77 %.

<i>part des emplois</i>	1968	2009
Agriculture	45,5 %	12,8 %
Industrie / Construction	18,8 %	31,3 %
Tertiaire	35,7 %	56 %
<i>source : Insee (recensements de la population)</i>		

Le tissu économique est principalement constitué de petites entreprises, sans salariés : artisans (notamment du bâtiment), services à la personne, commerce, agriculture. Les deux plus gros employeurs (entre 50 et 100 emplois) sont : la Tonnellerie Ludonnaise (production de tonneau) et le Château de la Lagune (producteur de vin classé). On compte ensuite quelques moyennes entreprises de BTP (entre 20 et 50 salariés) puis une douzaine d'employeurs entre 10 et 50 salariés liés notamment à la viticulture et au commerce du vin, ainsi que la commune de Ludon-Médoc.

La municipalité observe un certain regain d'activités ces dernières années (en lien avec l'augmentation de la population et la concentration de cette dernière dans le bourg) qui se traduit par un développement important des professions libérales liées aux services à la personnes et par le retour de quelques commerces dans le centre.

Les mobilités

En 2009, 1 720 actifs résidant à Ludon-Médoc travaillent à l'extérieur du territoire communal, soit près de 82 % de la population active de la commune.

Avec 1 591 migrants quotidiens vers l'unité urbaine de Bordeaux, c'est plus de 75 % des actifs ludonnais qui se rendent sur l'agglomération centrale.

L'accès aux emplois bordelais est facilité par la présence de la RD2. La commune accueille un arrêt du réseau TransGironde (ligne 705 qui va à Pauillac sur la RD2), soit une douzaine d'allers/retours quotidiens via la route départementale.

La commune est aussi desservie par une halte ferroviaire TER sur la ligne Bordeaux-Le Verdon avec une trentaine de trains par jour.

La commune a, en 2013, plusieurs projets de développement des mobilités. Tout d'abord, la création d'un parking dédié au covoiturage à côté de la halte ferroviaire (sur un terrain acquis par la commune) et qui consolidera les fonctions multimodales de cet espace. Ce nœud de transports servira aussi de point de rabattement (avec l'arrêt de bus TransGironde) pour un Transport A la Demande (TAD) qui se met en place au niveau de la communauté de communes Médoc Estuaire. Cet outil, en partenariat avec le Conseil général de la Gironde, AOT sur ces territoires, propose aussi une billettique commune entre les différents réseaux et permet de consolider une offre de mobilité multimodale plus intégrée.

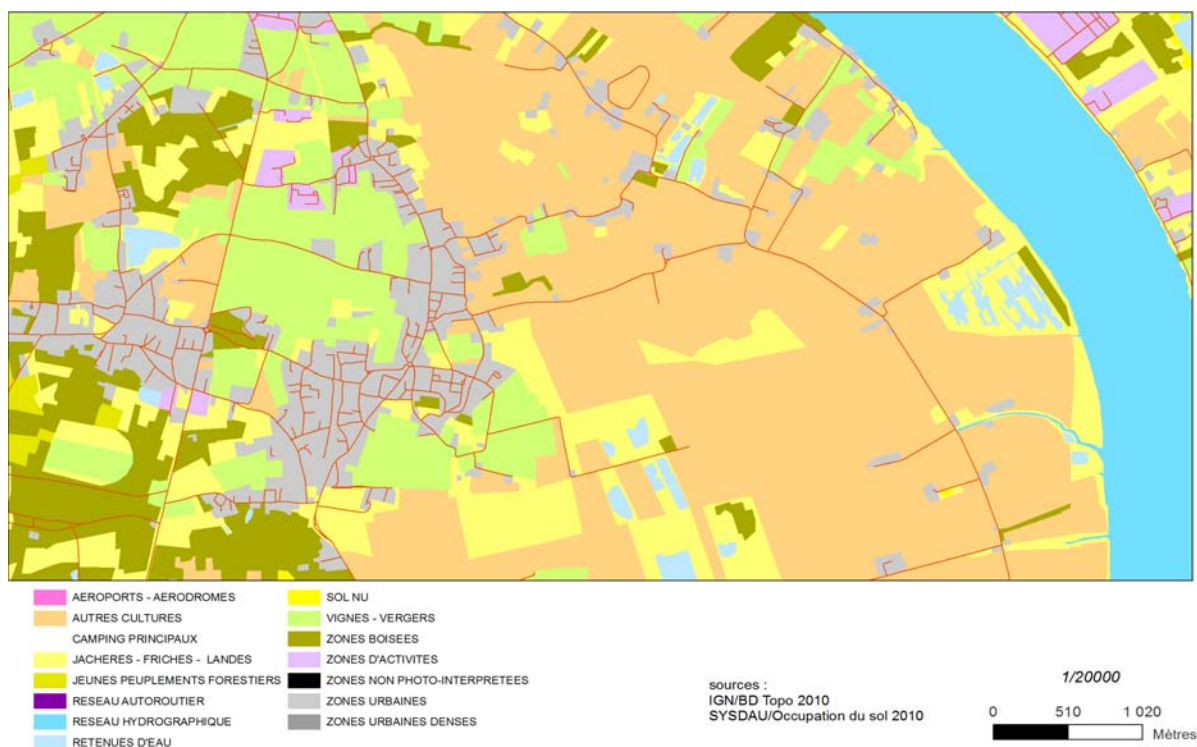
SYNTHESE

Ludon-Médoc est une commune de deuxième couronne urbaine que l'on peut qualifier de périurbaine. D'un passé productif, agricole et indépendant, elle a évolué vers des fonctions économiques et sociales beaucoup plus résidentielles, avec une plus grande dépendance à l'agglomération bordelaise.

2.2.3 | Organisation du territoire

La commune s'étend sur 1 869 ha dont 98 sur le fleuve, soit 1 771 ha de terres.

LUDON-MEDOC : un espace relativement peu artificialisé

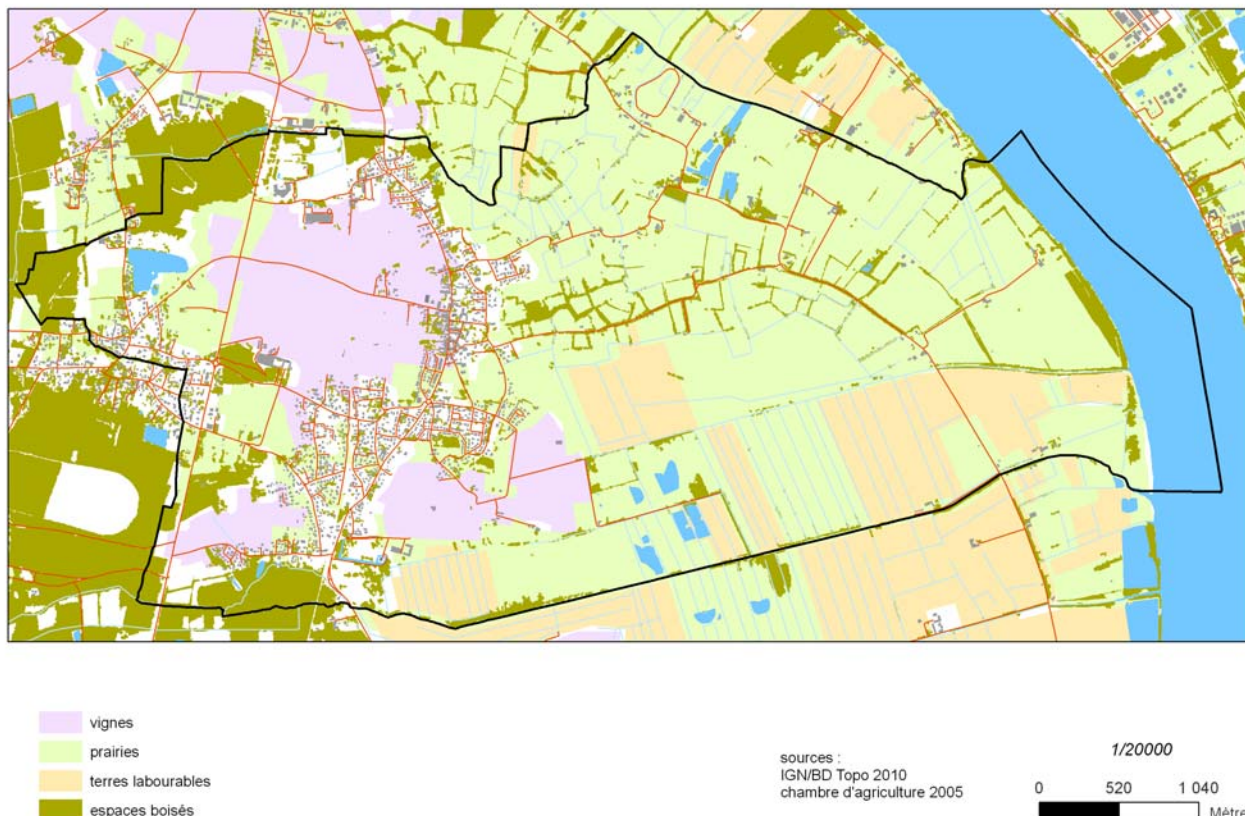


Un espace très agricole

Le vignoble, installé sur les terrasses alluviales, couvre une surface d'environ 250 ha en 2010 soit plus de 14 % du territoire communal et 19 % des 1 360 ha en agriculture (*Occupation du Sol 2010 du Sysdau*). Il a crû de 13 % entre 1996 et 2010 (soit 31 ha). Ces vignes sont classées en "Haut Médoc" : crus classés, bourgeois, artisans ou bordeaux supérieurs. Elles sont principalement présentes sur les graves (terrasses de la Garonne), sur la partie occidentale de la commune.

La majeure partie de l'espace viticole de la commune, située au centre du territoire communal est « sanctuarisée » car considérée comme zone d'intérêt viticole majeur et intégrée comme Espace naturel majeur dans le Sdau de 2001.

LUDON-MEDOC : un territoire ouvert et agraire



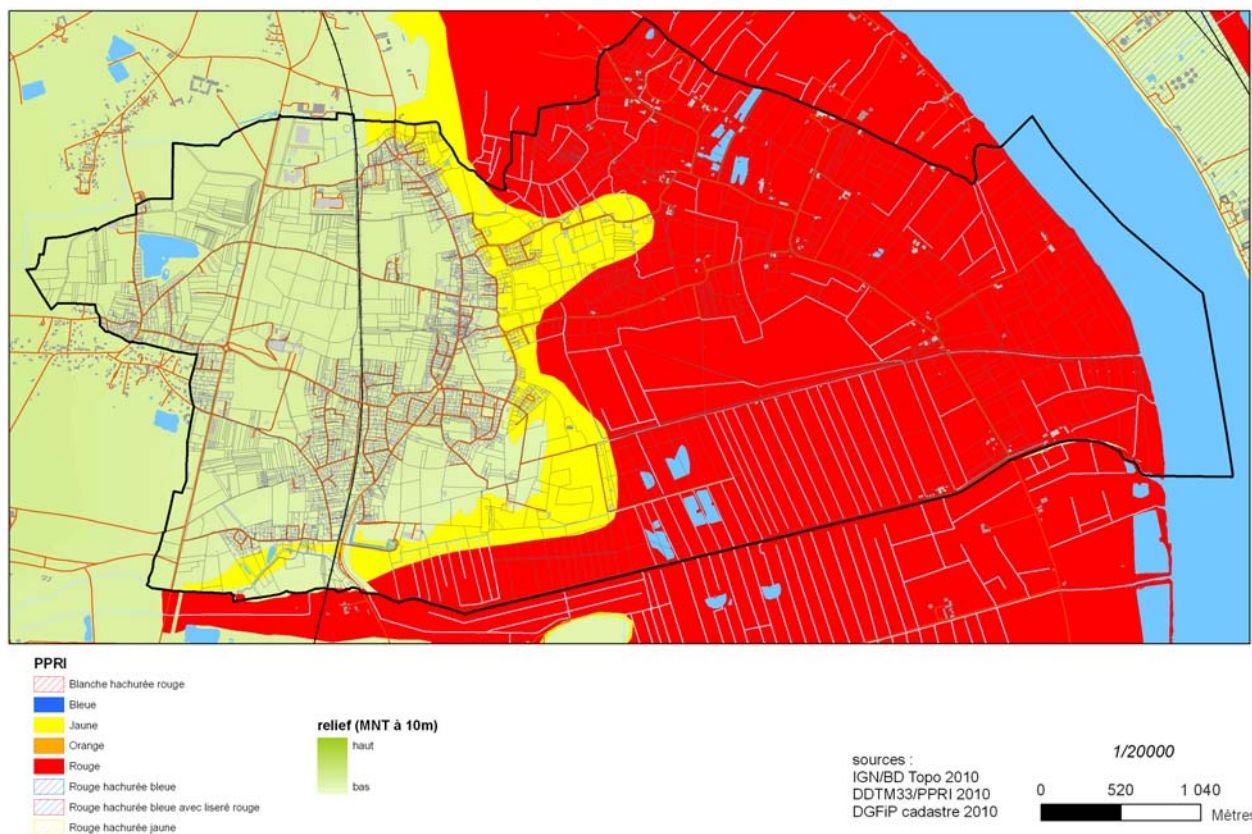
Un territoire soumis aux risques d'inondation

Étant couverte à 64 % par le PPRI (et même à 54 % en zone rouge, c'est-à-dire inconstructible), la commune compte de nombreuses zones humides (terres d'alluvions de palus), parmi lesquelles :

- **le Marais de Rigaud** sur 360 ha ;
- la zone humide dite « **Le Communal** » sur 150 ha : elle est louée aux particuliers pour le pâturage des animaux et la culture de céréales et constitue une véritable réserve écologique et participe à la conservation de la biodiversité ;
- la zone de jalles et canaux en bord de Garonne.

Les marais se sont formés au fil des siècles à l'arrière du bourrelet alluvionnaire de la Garonne constitué par le jeu des marées et l'effet des crues. A partir de la fin du XV^e siècle, ils ont été profondément remaniés par des travaux de drainage et des endiguements. L'urbanisation et la pression humaine alentour ont accéléré, au cours de la seconde moitié du XX^e siècle, le phénomène de régression de cette zone humide. Des haies bordent un grand nombre de fossés et de chemins, certaines sont les témoins du bocage ancien. En dehors de quelques boisements humides et de roselières, des prairies humides, la plupart d'entre elles sont entretenues par pâturage.

LUDON-MEDOC : géographie et contraintes physiques



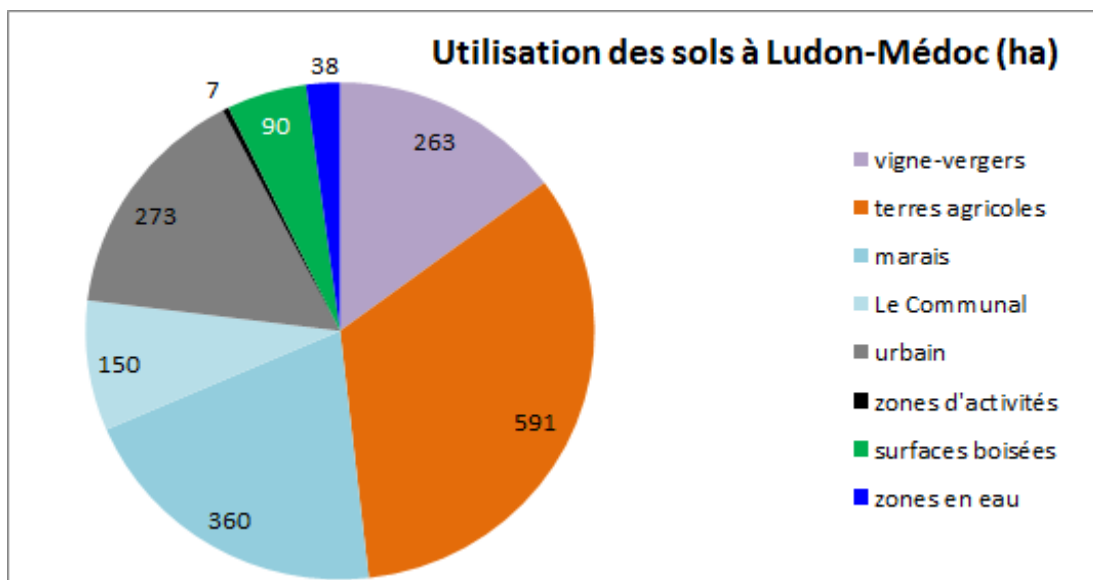
Avec 44 % de la superficie communale dédiée à des terrains ouverts destinés à la pâture et plus ou moins humides (les palus), 7 % à des secteurs naturels (boisés ou en eau) et un tiers à l'agriculture de production (vignes et cultures), la commune comprend des paysages très aérés, conditionnés par les terrains contraints par les inondations où l'espace urbanisé est limité en volume.

L'étendue de l'**espace urbain** (résidentiel, d'activités et multifonctionnel) était de 245 ha en 1996 (soit 13,1 % de la commune). Il a donc connu une augmentation de 35 ha, c'est à dire +14,3 % en 14 ans.

Les surfaces artificialisées (urbaine et d'activité, identifiées en 2010 dans l'occupation des sols faite pour le Sysdau) représentent 280 ha (soit 15 % de la surface communale).

Deux **zones d'activités** sont présentes sur la commune, toutes deux communautaires, accessibles directement depuis la RD2 (donc à l'écart des zones habitées) :

- la zone d'activités d'Aygue-Nègre : au nord du chemin de Feydieu, 17 500 m² consacrés principalement à l'artisanat à dominante BTP (achevée en 2009) ; au sud, une deuxième tranche de 26 000 m² s'est remplie depuis ;
- la zone d'activités de Lafont : 25 000 m², principalement à destination d'activités à dominante viti-vinicole (entrepôt, logistique et tonnellerie).



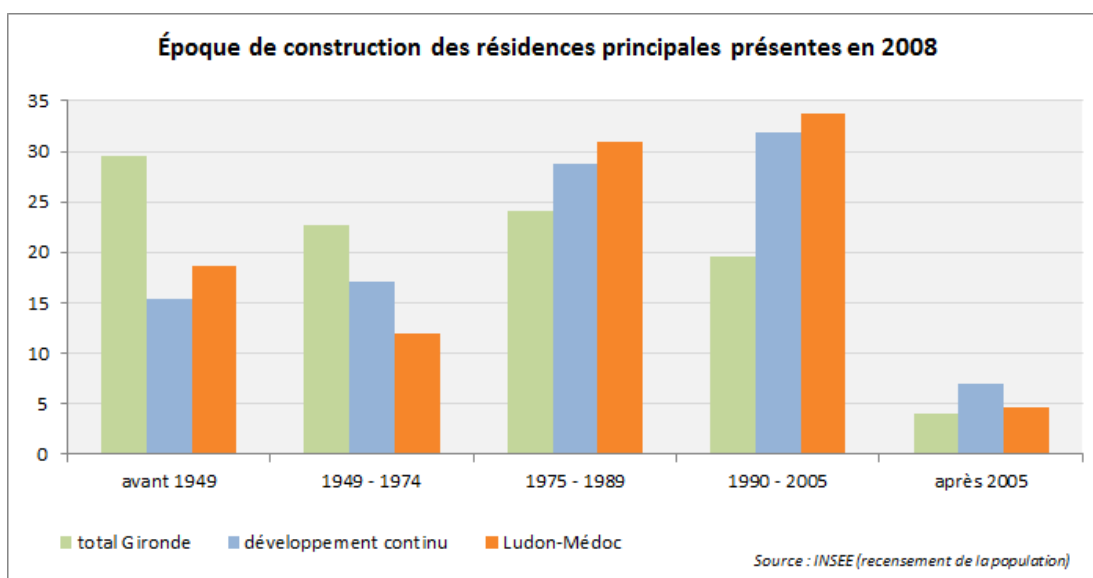
2.2.4 | Le parc de logements et la production résidentielle

La commune compte 1 620 logements en 2009 (*source Insee*), soit 2,5 fois plus qu'en 1968. Cette augmentation a été largement supérieure à la moyenne départementale pendant 40 ans en dépassant toujours les 2,3 % par an (contre 1,7 % en moyenne en Gironde) et a été maximale entre 1975 et 1982 (+ 4,8 % par an).

En 2009, ce parc est largement occupé par ses propriétaires, à plus de 78 % (pour 56 % en Gironde) et le parc HLM compte pour moins de 1 % des résidences principales. Le turnover est donc plutôt faible puisque 53 % des résidences principales sont occupées depuis plus de 10 ans.

Le parc est plutôt récent avec 69 % des résidences principales qui ont moins de 33 ans (contre 48 % en Gironde). Le parc ancien (datant d'avant 1949) reste relativement modeste avec 19 % des résidences principales et le développement est apparu principalement après 1975.

Contrairement à d'autres communes de la première couronne hors Cub, la majeure partie des résidences de Ludon-Médoc ne se situent pas dans des opérations d'ensemble. Il est constitué à plus de 90 % de maisons individuelles, relativement grandes (4,5 pièces en moyenne, soit près de 82 % de 4 pièces et plus).



L'indice de consommation d'espace par logement est calculé grâce aux surfaces artificialisées déclarées (catégorie « sol ») et au nombre de logements selon leur époque de construction (mesurés par unités foncières dans les matrices cadastrales).

époque de construction (parc de 2008)	m ² déclaré artificiel / logement
avant 1968	1 314
1968 - 1975	1 534
1975 - 1982	1 308
1982 - 1990	1 110
1990 - 1999	895
1999 - 2009	652

source : DGFIP/unités foncières au 01/01/2008

Les logements produits depuis 35 ans consomment de moins en moins d'espaces artificialisés (classés en « sol »). Les logements construits après 1999 concernent des terrains où 650 m² de surfaces cadastrées en moyenne sont déclarés en sol (artificiels), alors que ce ratio se porte à 1 530 m² par logement pour les logements construits au début des années 1970.

La construction neuve depuis 30 ans :

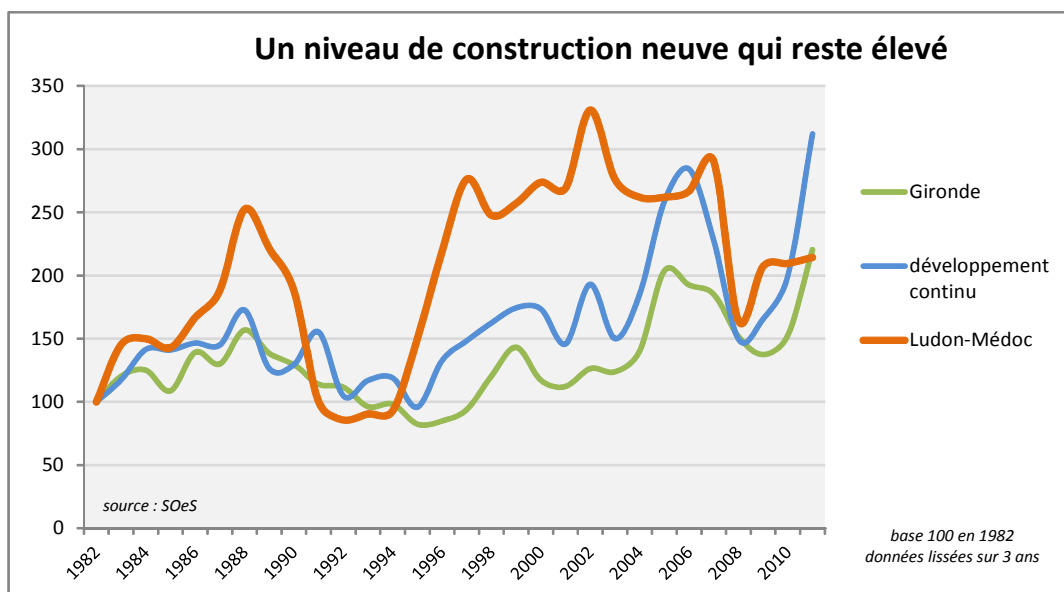
Le taux de construction de logements neufs entre 1982 et 2011 sur Ludon est de 107 % : 860 nouveaux logements sur 807 présents au départ en 1982, soit 29 logements construits par an en moyenne, pour 1 618 présents en 2009 (selon l'Insee).

Ce rythme est en moyenne un peu plus soutenu sur les communes du groupe « développement continu » avec un taux de 114 % en 30 ans, alors qu'il est de 58 % sur l'ensemble du département.

Sur Ludon-Médoc :

- l'accélération a été assez forte à la fin des années 1980 alors que la production était stable ailleurs ;
- au début des années 1990, la production a fortement diminué, comme partout ;

- elle s'est fortement accentuée à partir de 1996 (beaucoup plus que sur les autres territoires) et est restée à un niveau élevé jusqu'en 2006 ;
- la crise en 2007-2008 a sensiblement ralenti le rythme qui semble repartir à la hausse depuis 2010.

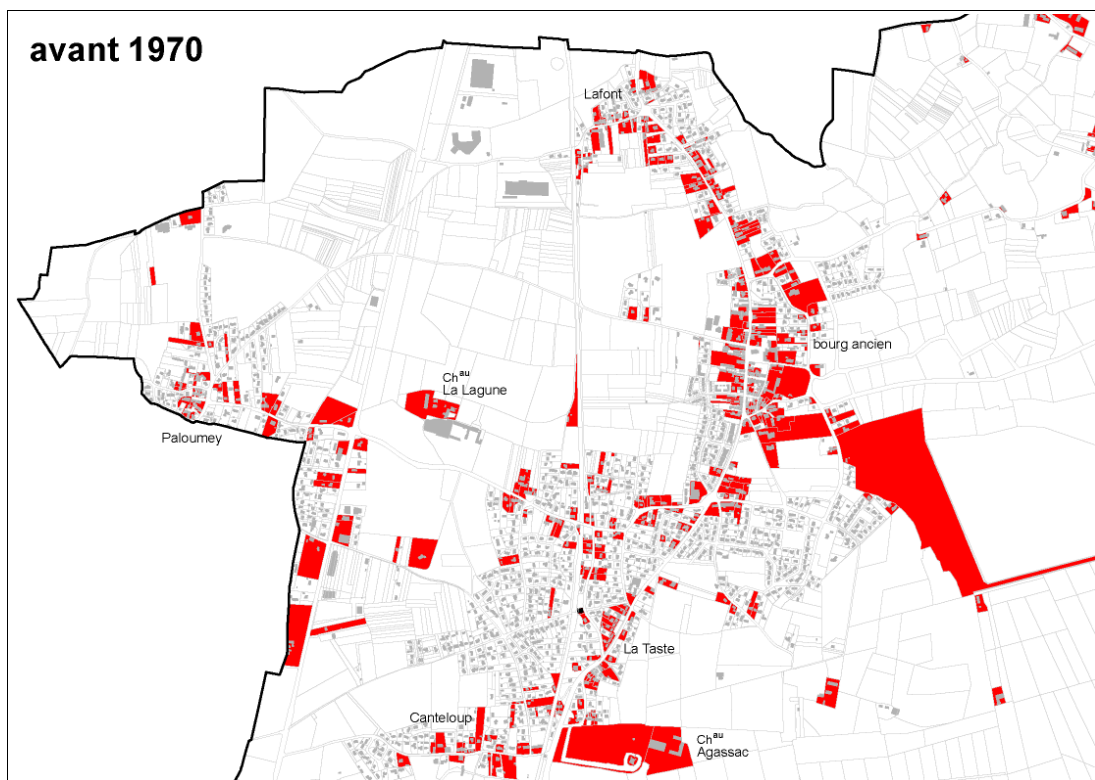


2.2.5 | Organisation / Évolution du bâti

Le territoire urbanisé ludonnais s'articule sur :

- le bourg historique déroulant un bon kilomètre de linéaire le long de la route départementale (rue du général de Gaulle). La partie centrale rassemble l'habitat le plus ancien et la majorité des fonctions urbaines (services, commerces) ;
- deux écarts : Lafont au nord et La Taste et Canteloup au sud qui, posés aux deux extrémités de la commune en constituent les « portes » d'entrée/sortie ;
- Paloumey excentré à l'ouest et contigu avec le hameau de Feydieu sur la commune du Pian-Médoc, est un écart issu d'un peuplement ancien et bénéficie d'une « rente » de situation intéressante sur la commune : à l'abri des secteurs protégés (inondations, vignes), il s'accroche à la route principale RD2 (Bordeaux - Pauillac) et est marqué par la présence d'un vaste plan d'eau attractif.

Le reste de l'habitat reste marginal, dispersé et assez traditionnel. Il est marqué par la présence de quelques châteaux en bordure du secteur viticole (Agassac et La Lagune). On compte aussi sur les terres inondables au nord-est, quelques anciens corps de fermes ou pavillons isolés datant des années 1950/1960.

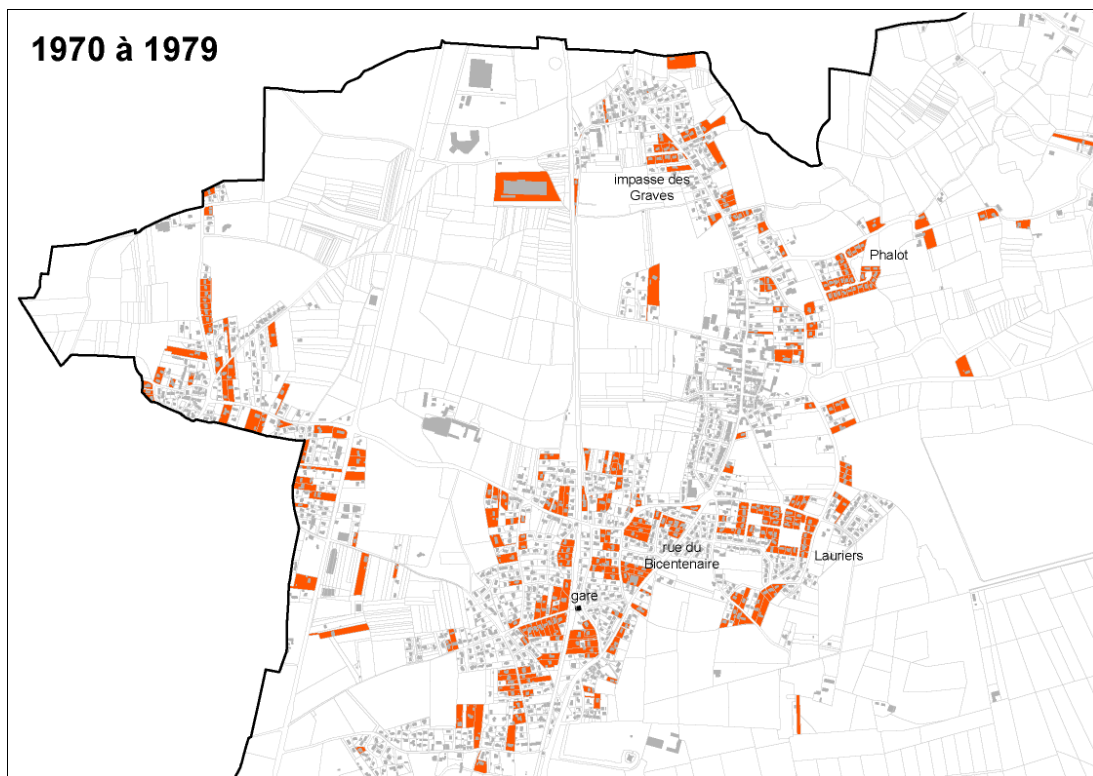


La majeure partie des logements construits depuis les années 1960 l'ont été sous forme individuelle diffuse par le biais de simples découpages parcellaires. L'urbanisation est donc plutôt récente et s'est concentrée sur de l'habitat plus resserré et ramassé sur des parcelles de plus petites dimensions. Certaines transactions ont certes relevé d'une déclaration administrative de lotissement (c'est-à-dire, au moins trois lots et plus à construire) mais sans création de voirie et/ou réseau commun, chaque terrain se desservant directement sur les VRD publics existants.

La production immobilière d'ensemble compte cependant des opérations significatives à l'échelle locale qui se sont étalées sur les quatre dernières décennies :

1. Sous l'empire du RNU (Règlement National d'Urbanisme): jusqu'aux années 1970
 - La plus ancienne (une dizaine de lots, soit un programme relativement important à l'époque considérée) s'est développée à la fin des années 1950 au contact du lieu-dit Lafont en interstice du tissu lâche ancien développé le long de la RD210. Il s'agit du lotissement de l'impasse des Graves dont on peut penser que le projet initial de prolongement de la voie a butté sur le maintien d'un cru local d'excellence (propriété Lavanceau) toujours exploité.
 - Les lotissements de Phalot et des Lauriers (décennie 1970) comptent un total d'une centaine de lots (respectivement 35 et 65). Tous deux constituent des extensions urbaines notables à relative proximité du bourg et annoncent le fort développement à venir. Si les Lauriers occupent les prémices des terrasses alluviales du Haut Médoc, soit un bon terroir viticole, Phalot s'inscrit plutôt en zone humide de palus mais pas encore réglementée à l'époque.

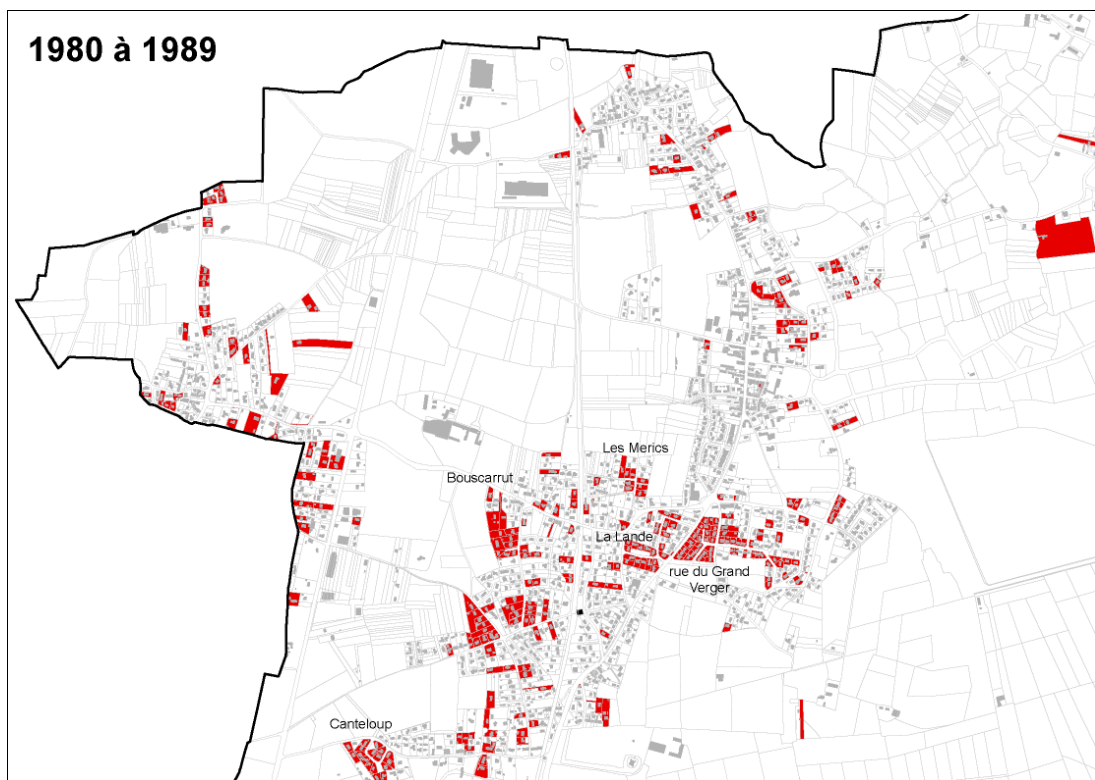
- Fin des années 1970/début années 1980, l'opération de la rue du Bicentenaire (une vingtaine de lots) permet d'achever le processus d'urbanisation du secteur sis entre les avenues du 11 Novembre et de l'Europe, jusqu'alors bâti sous forme diffuse. Ce lotissement permet alors de constituer l'ensemble urbain le plus important de la commune après le bourg, en fédérant en sus les quartiers de la Gare et de La Taste progressivement développés dans les années 1950/1960 par simple divisions parcellaires le long des voies. A noter une opération « Castor » de 4 à 6 lots sur l'avenue du 11 Novembre dans les années 1960.



2. Les premiers produits du Pos (Plan d'Occupation des Sols) : les années 1980 et 1990

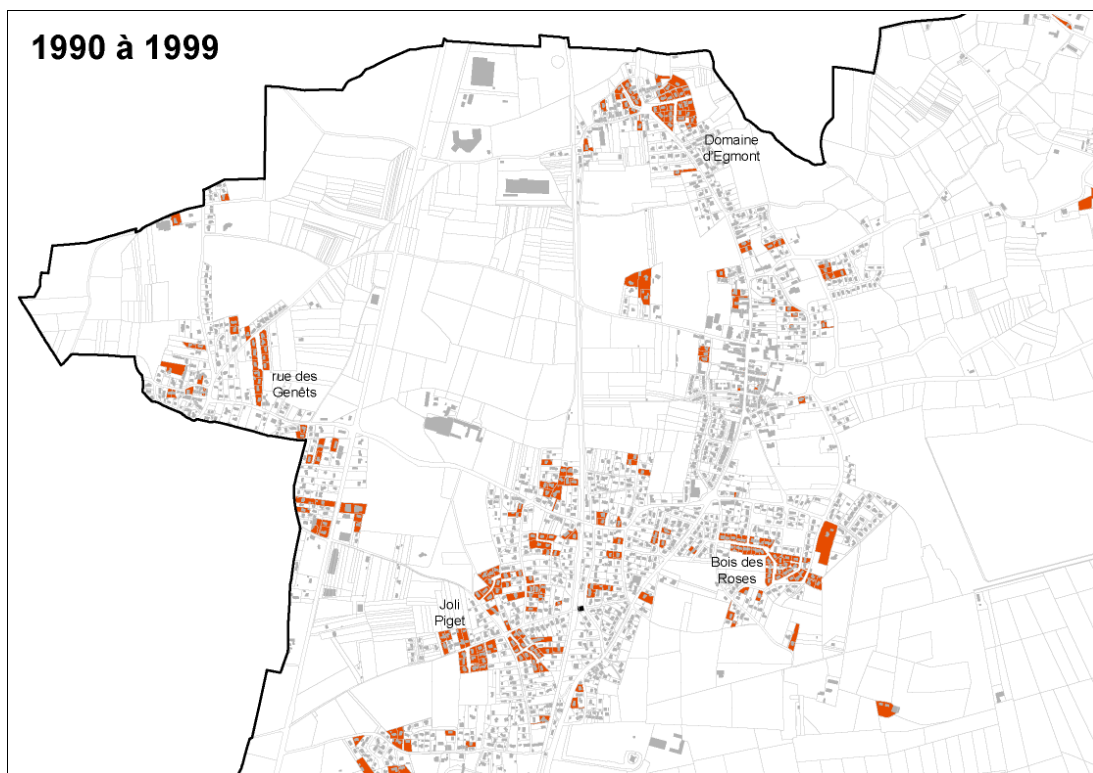
Depuis les 25 dernières années, la construction s'est faite à 90 % sur les zones urbaines dessinées au Pos et plus rarement en zone à urbaniser (NA).

- Courant des années 1980, les 26 lots sis sur une prairie de fauche entre l'avenue du 11 Novembre et la rue du Grand Verger complètent l'ensemble précédent et raccrochent les Lauriers à la tâche urbaine communale. Il sera complété au début des années 1990 avec le lotissement « Le bois des roses » (une trentaine de maisons).
- Parallèlement, le lotissement de Canteloup (extrême sud de la commune, à l'ouest de la voie ferrée) constitue l'ultime avancée urbaine au cœur des vignobles de Malleret. Cette opération, d'une dizaine de lots, est alors la seule opération d'ensemble (voirie de desserte interne) de ce secteur développé de façon informelle par simple découpage sur façade de rue et en bandes d'accès.



- Les programmes de la décennie 1990 permettent de renforcer Lafont (rues des Petits Verdots et Cabernets-Sauvignon, soit une trentaine de lots sur le le Domaine d'Egmont), Paloumey (une quinzaine de pavillons sur la rue des Genêts) ainsi que le sud-ouest du bourg ancien, en direction de la RD2 vers les quartiers de La Lande, Les Merics, Bouscarrut (avec notamment le lotissement Joli Piget en 1996 par Béoletto).

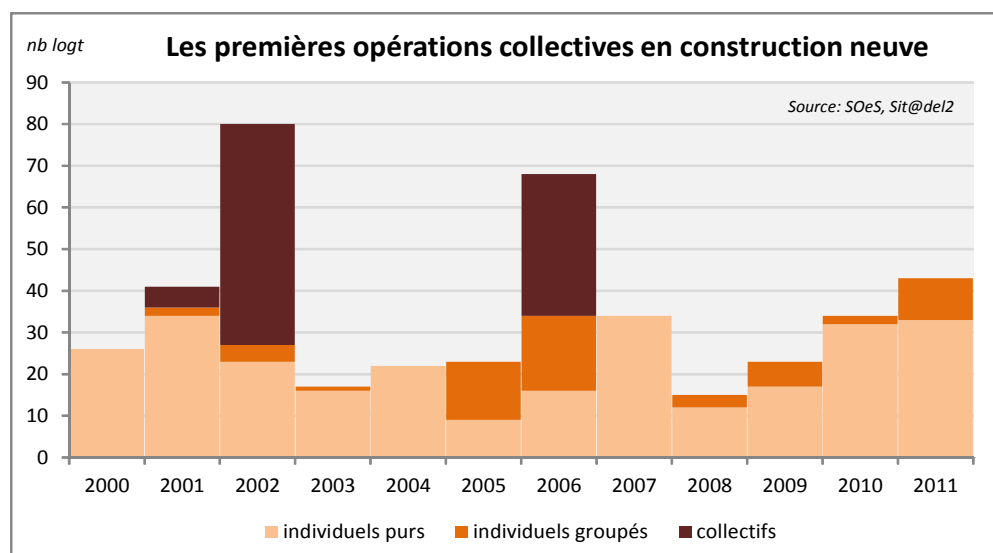
La philosophie de l'époque visait à proposer aux nouvelles populations un cadre plus rural et plus spacieux basé sur l'individuel et sur des terrains suffisamment grands (au moins 800 m² si possible).



3. L'avènement du PLU et de son projet urbain et une plus grande diversification urbaine (forme et typologie) : les années 2000

Depuis une dizaine d'années, le rythme de construction est assez soutenu avec 36 logements par an en moyenne (près de 430 au total entre 2000 et 2011). Cela correspond à une volonté de la mairie de limiter la production à une trentaine de permis annuels afin de ne pas saturer les équipements et services existants sur la commune. Quasiment la totalité des permis déposés l'ont été par des particuliers originaires de Gironde. L'origine géographique des nouveaux acquéreurs se résume à deux échelles : une petite majorité (45 %) de ménages issus directement du Médoc qui quitte des communes rurales pour plus d'aménités urbaines sans intégrer la grande agglomération ; une arrivée non négligeable de personnes provenant de l'agglomération bordelaise (39 % d'entre eux) qui cherchent plus d'espaces et de nature en sortant de la ville, des terrains moins chers tout en ayant des services de proximité. Parmi eux, certains résidaient déjà à Ludon auparavant (un cinquième des dépositaires de permis) et ont accédé à la propriété sans changer de commune.

La production de maisons individuelles est encore majoritaire (64 % des nouvelles constructions) mais des opérations plus importantes gonflent instantanément le rythme de production annuel. Les années 2000 ont vu éclore les premières opérations mixtes rassemblant des logements collectifs (en R+2 maximum) et, innovation sur la commune, les premiers ensembles de maisons de villes vendues sur plans. Ceci correspond d'abord à une volonté municipale de conforter l'offre d'habitat face à la pression démographique constante, tout en préservant l'espace et en optimisant le potentiel foncier à disposition.



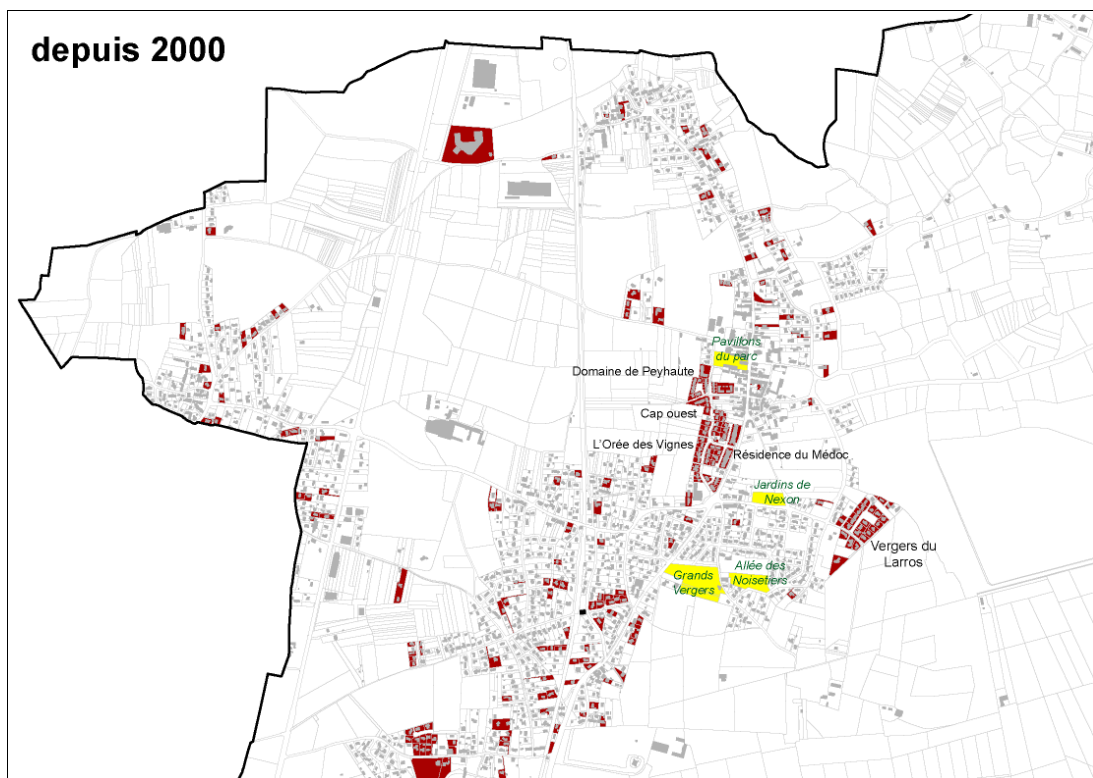
Le programme le plus important consolide l'espace urbain central entre le bourg ancien et l'avenue de l'Europe. Entre 2001 et 2004, 73 logements sont en construction sur deux sites contigus :

- les Résidences du Médoc : 47 appartements en vente sur deux bâtiments entre la rue Baillot et la route départementale, construits par une SCI dédiée ;
- le lotissement de l'Orée des Vignes : 26 maisons construites autour de la rue François Mitterrand.

Cet ensemble a été conforté immédiatement au nord (vers la rue de la Lagune et le stade) par le Domaine de Peyhaute en 2007 : 34 appartements et 18 maisons groupées vendus par un promoteur.

Ont été aussi construites six maisons sur le petit lotissement de Cap Ouest (par Béoletto) entre les deux programmes cités.

Ces productions ont ainsi permis de diversifier aussi les statuts et la mixité d'occupation de ces logements en injectant du locatif dans ces nouvelles opérations grâce à quelques produits d'investissement (notamment dans le collectif) qui ont limité la hausse des loyers.



Dans les années 2000, on ne compte que quelques autres opérations destinées à la location en bordure du tissu urbain :

- 4 appartements au Clos d'Egmont en 2000 ;
- 9 maisons regroupées en 2005 (5 avenue de l'Europe), par SCI Hestia ;
- un immeuble de 6 appartements par la SNC Khor Immobilier (constructeur filiale de Francelot) en 2002 dans la rue de Carraye ;
- juste à côté : 5 maisons regroupées en 2005 (rue de Carraye), par un particulier ;
- en 2011, Béoletto met en location 4 maisons aux Grands Vergers.

Le dernier secteur en développement concerne le sud-est du bourg.

C'est là que s'est installé le lotissement des Vergers du Larros (rue des Tonnayes) avec une vingtaine de pavillons en 2000. C'est l'extension urbaine la plus excentrée à l'est de la commune, inscrite en zone jaune du PPRI depuis l'arrêt de ce dernier en 2005.

Les dernières opérations qui sortent de terre (en zone AU) s'installent sur une prairie de fauche sise entre la rue du Grand Verger et l'avenue du 11 Novembre :

- les Grands Vergers, avec une cinquantaine de logements rassemblant un panel d'individuels (par Béoletto, maisons construites fin 2012), de collectifs en R+1 dont une offre locative sociale et de logements adaptés aux seniors (par Domofrance) ;
- l'Allée des Noisetiers avec 14 terrains à bâtir aménagés par Béoletto, dont quatre maisons sont construites fin 2012.

Sur les Jardins de Nexon (rue des Marais), avec 14 maisons individuelles proposées par Negocim, les terrains sont actuellement en cours de vente.

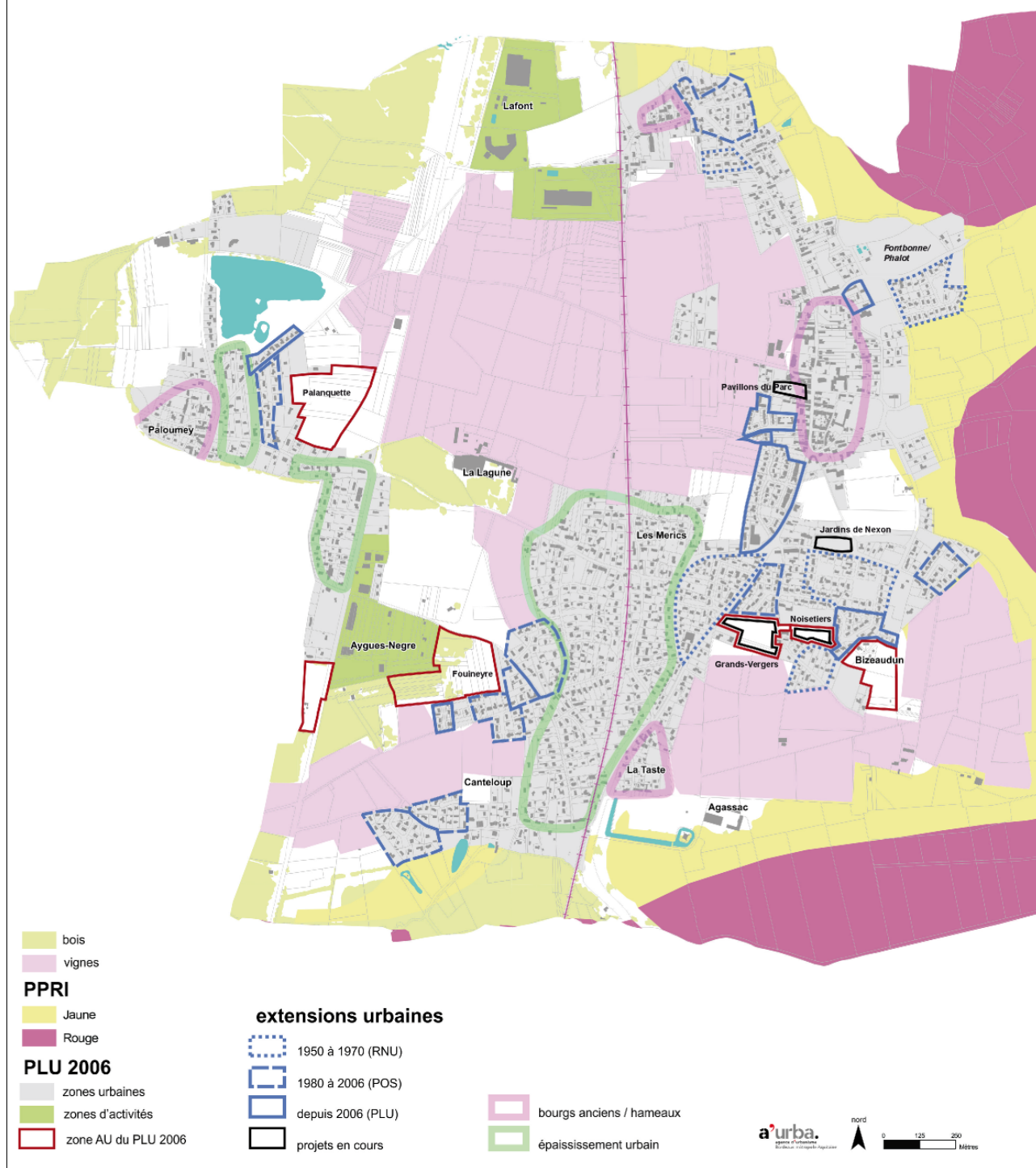
Début 2013, les prochains projets en cours concernent la zone AU/UC centrale dite « Fouineyre » sur laquelle 80 lots sont prévus pour être développés en trois phases dans les années qui viennent. L'objectif sur cette zone est d'apporter une certaine

mixité. Mixité de formes en gardant un front bâti pavillonnaire sur le chemin de Chambre Neuve puis des lots plus petits et de l'habitat intermédiaire en cœur de zone. Mixité de statut en proposant des produits en accession et du locatif dont du social (le bailleur Gironde Habitat étant positionné sur le projet).

A terme, le développement urbain de la commune s'appuierait sur plusieurs modes :

- en remplissage / consolidation des zones classées urbaines dans le PLU actuel : la zone AU/UB de Bizeaudun au sud-est ; la zone UB sur Fontbonne/Phalot à l'est est régie par des orientations d'aménagement mais contrainte à la construction par la zone jaune actuelle du PPRI qui impose des surcoûts de construction pour la mise à la côte pour des opérations d'ensemble ;
- sur l'évolution du zonage de quelques zones agricoles vers des zones urbaines comme dans la partie centrale vers Nexon ;
- le dernier grand secteur de développement de la commune est le quartier de Paloumey : idéalement situé à proximité de l'axe de la RD2, il est protégé de toute contrainte géographique, il propose un cadre paysager attractif (autour de la gravière) et offre les dernières réserves foncières du territoire avec près de 4 ha déjà en zone UC mais pas encore construits, une zone AU déjà définie (Palanquette sur 5,6 ha), des zones agricoles non dédiées à la viticulture qui pourraient être investies à terme. Sur ce secteur, des évolutions réglementaires devront être mises en œuvre (et qui s'imposeront de facto avec la mise en compatibilité à venir du PLU avec le futur Scot de l'aire métropolitaine bordelaise) et surtout, la commune devra, et souhaite d'ores et déjà, avoir une stratégie et une approche plus volontariste et constructive sur ce périmètre qu'elle n'a pu en avoir par le passé sur d'autres parties du territoire communal ;
- la dernière solution qui s'ébauche consiste à densifier le tissu existant, qui s'est beaucoup construit sur un parcellaire de grandes dimensions. On assiste déjà à des découpages de parcelles par leurs propriétaires pour de la revente. A terme, il s'agirait, pour la collectivité, de penser et d'organiser plus globalement cette démarche en y injectant un cadre réglementaire et peut-être des outils plus opérationnels afin que ces productions ne relèvent plus seulement d'initiatives privées.

Évolutions urbaines et contextes spatiaux



2.2.6 | Gouvernance et stratégies locales

La commune dépend administrativement du canton de Blanquefort et de l'arrondissement de Bordeaux.

Elle fait partie du **Pays Médoc** : piloté par un syndicat mixte, avec une charte validée en juin 2003 et un contrat de Pays signé avec le Conseil Régional en décembre 2004 puis reconduit en juin 2008. Celui-ci stipule notamment de renforcer l'identité médocaine et développer l'attractivité du Médoc en matière d'habitat. Il cherche ainsi à ne pas transformer les communes en une « campagne annexée » de l'agglomération de Bordeaux.

Les besoins portent notamment sur les logements accessibles (qui sont en déficit structurel dans les communes proches de l'agglomération bordelaise). Les grands chantiers identifiés sont : l'action foncière au service de l'habitat ; le développement du parc locatif à loyers maîtrisés ; la mobilisation du parc privé et l'appui à la requalification des centres ; l'animation des politiques d'habitat. Ces orientations devraient être mises en œuvre dans des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) portés par les communautés de communes. Un diagnostic provisoire et les premières pistes de réflexions ayant été posés fin 2006.

Ludon-Médoc adhère à la **Communauté de Commune Médoc-Estuaire** (11 communes au total) depuis sa création fin 2002. Celle-ci a lancé la procédure de création d'un PLH.

Ludon-Médoc adhère au Sysdau qui pilote le **Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise 2010-2020** (Sdau). Il a été approuvé en 2001, un bilan a été fait en 2008 et une révision est en cours en 2012 pour devenir un Scot.

En 2001, l'objectif démographique pour Ludon-Médoc se portait à 4 500 habitants à l'horizon 2020. Le schéma prévoyait des extensions urbaines périphériques sur la commune : principalement à l'ouest en remplissage entre la RD2 et le quartier de Paloumey et l'étang ; en jonction entre la RD2 et l'ouest du bourg (Chemin des chambres neuves) ; vers la zone d'activité de Lafont et en remplissage de la zone urbanisée existante.

Ces éléments ont été en partie repris (en zone AU) dans le PLU approuvé en 2006. Dans le Scot 2013 en préparation : Ludon-Médoc est à classer parmi les communes dont le développement devra être mesuré afin de préserver les qualités de leur environnement (agricole, naturel et forestier) et d'assurer un développement cohérent des équipements et services accompagnant le développement démographique. La croissance résidentielle devra y être plus modérée et maîtrisée pour maintenir la population, le développement du secteur s'appuyant plutôt sur les centralités de Parempuyre et Le Pian-Médoc. L'accent serait plutôt mis sur les capacités de développement touristique/nature de Ludon en l'inscrivant dans une logique à l'échelle Médoc-Estuaire en lien avec le fleuve, la valorisation de son environnement et des continuités paysagères.

Ludon-Médoc est à la limite de la Cub et donc de nombreuses compétences/dispositifs dépendants d'une communauté urbaine : PLH, PDU/PTU, PLUi. Ce choix de se raccrocher à une autre intercommunalité est volontaire et assumé par la commune.

Ludon-Médoc s'est doté d'un PLU (Plan Local de l'Urbanisme), décidé en 2002 et approuvé en 2006, il a été modifié deux fois en 2010 et 2011. Auparavant, il existait un premier Pos instauré en 1980, modifié en 1993 et révisé en 1995.

Le **PLU de 2006** reprend les projections de population du Sdau en les adaptant au contexte communal et aux dernières évolutions démographiques de

l'agglomération. Il vise 4 700 habitants à l'horizon 2015, ce qui nécessiterait une production de près de 300 logements entre 2005 et 2015 (265 ont déjà été construits entre 2005 et 2011). Au delà des objectifs affichés dans les documents réglementaires, la mairie affirme qu'à terme la croissance démographique devrait se stabiliser vers un maximum de 6 000 habitants sur la commune (sachant que le territoire est assaini à 98 % pour une capacité d'accueil de 7 000 personnes maxi).

Les grands principes du PLU en termes de maîtrise du développement urbain sont :

- conforter le bourg et Paloumey ;
- favoriser la diversité de l'habitat ;
- améliorer le cadre de vie ;
- permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- valoriser le loisir et le tourisme de nature.

L'objectif était de limiter la croissance urbaine et de mieux la maîtriser désormais, en évitant d'abord le mitage. Le développement urbain envisagé cherchait d'abord à consolider la périphérie immédiate du bourg (de par les contraintes d'inondabilité à l'est et d'occupation par la vigne au centre de la commune) : en continuité immédiate du bourg (zone UB au lieu-dit Phalot et zone UB avec orientations d'aménagement à Fontbonne) ; en complément/remplissage de la zone bâtie au sud-est (Bizeaudun) ; en consolidation urbaine pour faire le lien entre le bourg et le hameau de Paloumey (lieu-dit « A la Fouineyre »). Une zone d'extension à l'est de la zone bâtie de Paloumey (« la Palanquette ») est prévue entre le plan d'eau et la RD2, hors du « sanctuaire viticole ».

Les surfaces à urbaniser, zones AU, identifiées dans le PLU de 2006, (et légèrement modifiées une première fois en 2010) s'élèvent ainsi à 28 ha.

En matière d'activité, la ZA d'Aygue-Nègre prévue à l'extension sur les terrains les plus éloignés de la route et en contiguïté avec la zone AU centrale, se remplit progressivement avec des entreprises dédiées à la filière bois, aux transports, à l'industrie légère et au BTP.

Ainsi, la commune visait à accueillir une population plutôt jeune et familiale. Pour ce faire, elle cherchait d'abord à faire évoluer l'offre d'habitat sur le territoire en injectant plus de locatif (très peu présent jusqu'alors) qui permet ainsi un turnover plus important de la population qui a plutôt tendance à s'installer et à vieillir sur place dans le parc de propriétaires occupants.

L'objectif est d'assurer un bon équilibre entre croissance démographique et offre urbaine basée sur les équipements, services et transports. Au final, cette offre publique est principalement centralisée sur le bourg et a pu être mise en place grâce à la mutualisation de moyens fournis par l'intercommunalité (notamment sur les services scolaires et périscolaires).

En termes de gouvernance locale, les dernières décennies ont été portées par deux **équipes municipales** distinctes dont la sociologie évolutive a marqué la gestion de la commune :

- 1944-1974, municipalité André Hertig : le conseil municipal était majoritairement constitué de ludonnais de souche et d'agriculteurs ;
- 1974-1977 : après le décès de M. Hertig, le conseil municipal est maintenu et une période de transition s'installe avec M. Cricq comme maire et qui inscrit la municipalité en « continuité des affaires courantes » ;
- depuis 1977 : municipalité Joseph Forter avec une équipe fédérant quelques anciens conseillers et des « rurbains » nouvellement installés sur la commune et travaillant à Bordeaux (fonctionnaires, employés d'entreprises publiques...).

Cette nouvelle équipe (correspondant à la forte poussée démographique des années 1970) a impulsé une dynamique à la commune et rompu progressivement avec l'attachement « agraire » du terroir. A titre d'exemple, la reconfiguration de la fête communale tournée traditionnellement vers l'agriculture comme « Fête de la terre » en une manifestation plus ouverte à l'ensemble de la nouvelle population.

2.2.7 | Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune

Synthèse des dynamiques de Ludon-Médoc :

- *La géographie physique coupe la commune en deux parties : la plaine alluviale basse et inondable à l'est ; les premières terrasses de la Garonne à l'ouest principalement dédiées à la viticulture.*
- *Les paysages restent très influencés par la proximité du fleuve et l'importance de la viti-viticulture.*
- *L'organisation urbaine est typique des bourgs de l'estuaire, avec un centre urbain sur la RD210 et un pôle secondaire à l'ouest (Paloumey), contigu à la commune voisine.*
- *Le parc de logements est très majoritairement individuel et occupé par ses propriétaires.*
- *La commune est limitrophe de la Cub et appartient à l'aire urbaine de Bordeaux : elle subit un fort phénomène de développement de la banlieue périurbaine avec une population en forte augmentation depuis 40 ans et travaillant dans l'agglomération.*

Jusqu'à la dernière décennie, la régulation urbaine était plutôt du fait des contraintes du territoire : les zones inondables à l'est et le « sanctuaire viticole » au centre de la commune.

On observe beaucoup de ventes de terrains nus, par découpes parcellaires, par les aménageurs (qui prennent juste en charge la voirie et le raccordement aux réseaux). Les constructions se font ensuite au cas par cas, sans règle architecturale. Le seul véritable programme d'ensemble est le lotissement de l'Orée des vignes (73 logements mixtes) qui proposait des Vefa au début des années 2000.

Il n'y a globalement pas de traitements paysagers des lisières urbaines, ce qui se traduit par des séquences assez abruptes au passage entre les lotissements et zones bâties et les terrains agricoles immédiats, principalement en vignes. Ces remarques, qui n'étaient pas intégrées lors des sorties de terre des opérations à l'époque, sont désormais identifiées et prises en compte, non pas dans le règlement (qui doit évoluer) mais dans les négociations en amont avec les aménageurs.

La croissance continue de la commune depuis 40 ans s'est donc principalement faite de façon empirique et par opportunité.

La principale période d'extension (à la fin des années 1970) n'était régie par aucun document d'urbanisme local. Les constructions ont été nombreuses mais non pensées globalement.

La dernière période, qui connaît encore une croissance forte depuis 10 ans, s'inscrit dans le cadre d'un PLU et d'un schéma directeur. Les extensions « sauvages » sont

ainsi limitées et c'est la première fois dans l'histoire communale que la production résidentielle ne se fait pas uniquement en construction libre de maisons individuelles sur lot découpé. La mise en œuvre opérationnelle de ces développements se fait désormais de façon un peu plus globale (avec quelques opérations d'ensemble plus importantes). On voit apparaître les premières diversifications de formes urbaines (maisons en bande, collectif) et des démarches plus collectives, de formes architecturales différenciées et des ventes sur plan.

Le cadre est désormais plus directif et appuyé par un projet de territoire plus précis mais les effets restent encore mesurés. La diversité de formes et de types d'offre de logements est principalement concentrée sur deux opérations seulement, sur le même secteur (autour de L'Orée des Vignes et de Peyhaute). Les dernières zones à urbaniser (notamment La Fouineyre) sont un peu plus éloignées et ne semblent pas préparer de nouvelles opérations d'ensembles plus innovantes. L'absence d'outils plus prescriptifs (comme des orientations d'aménagement ou des servitudes de mixité sociale par exemple) n'a peut-être pas permis à la collectivité de construire des programmes plus ambitieux sur ces nouveaux secteurs de développement.

Jusqu'alors, la maîtrise du développement dépendait principalement des propriétaires fonciers (souvent des particuliers) qui découpaient leur terrains et des nouveaux propriétaires particuliers qui construisaient directement sur terrains nus. La démarche a, semble-t-il, beaucoup été utilisée par des familles ludonnaises qui s'étaient constituées un patrimoine foncier important et qui ont su faire fructifier leurs investissements sur des terrains qui ont pris de la valeur au fil des ans, alors que les obligations réglementaires de l'époque étaient moins prégnantes (notamment en matière d'inondabilité).

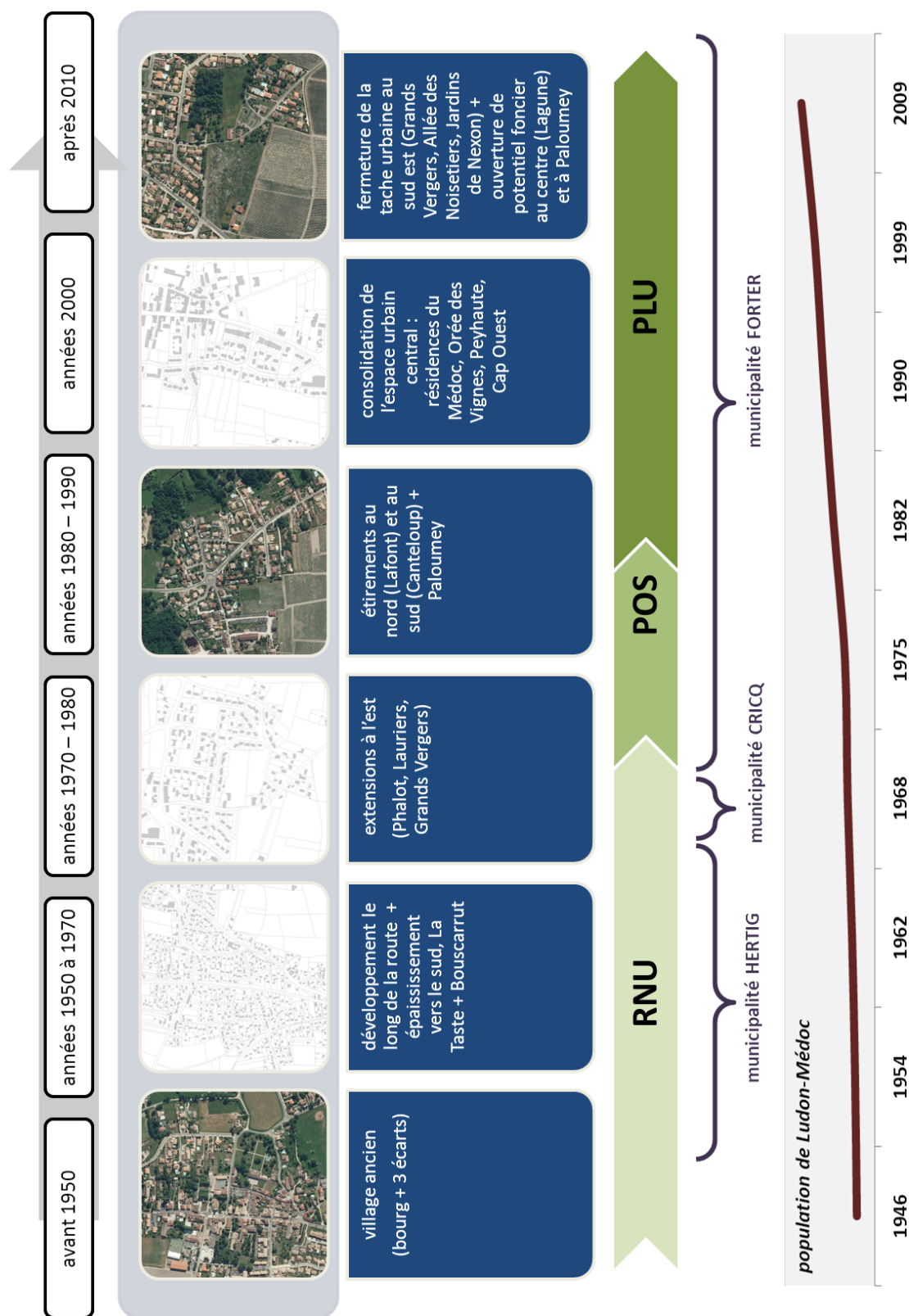
On constate aussi une forte présence de la SA Béoletto (SA familiale du Haillan d'aménageur-constructeur) : présente sur trois lotissements depuis quelques années (Les Grands Vergers, L'Allée des Noisetiers, Cap Ouest) avec 44 lots demandés en autorisation de lotir. L'entreprise avait déjà sorti une dizaine de lots au Joli Piget vers 1997.

En complément, quelques entreprises girondines (aménageurs, lotisseurs) font leur apparition depuis quelques années pour des petites opérations d'une dizaine de lots en moyenne : Negocim (Les Jardins de Nexon) ; Cogedim (Domaine de Peyhaute) ; Sogil (Pavillons du parc).

Enfin, Domofrance installera les premiers logements sociaux de la commune avec 22 logements collectifs aux Grands Vergers, dont quatre en résidences seniors.

RÉSUMÉ

La commune a longtemps connu un développement opportuniste né d'initiatives individuelles privées. Seules les évolutions réglementaires récentes (sur les inondations et les espaces sanctuarisés) ont permis de ralentir l'extension en concentrant un peu plus la croissance vers les espaces centraux.



2.3 | Les secteurs périurbains récents

Illustration avec la commune de La Sauve-Majeure.

2.3.1 | Historique de la commune

Le nom de la commune se rapporte à la forêt initiale (« silva major ») qui couvrait l'Entre-deux-Mers au XI^e siècle. La naissance de la commune a véritablement lieu en 1079 avec la construction de l'abbaye de Notre Dame de la Grande Sauve sur le lieu-dit de Hauteville, à quelques kilomètres de ce qui sera la bastide de Créon au XIV^e siècle.

L'abbaye deviendra un haut lieu monastique, accueillant jusqu'à 300 moines, et la commune aura un rôle de contrôle du territoire local important au Moyen-Âge (notamment grâce à la levée de l'impôt). Elle perdra de son importance à la fin du XVIII^e siècle avec la Révolution française.

Cet ensemble roman tombé en ruines imposantes, sera classé monument historique dès 1920 et inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco en 1998, au titre des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, avec l'église Saint-Pierre construite à la même époque.

La commune a ensuite connu un certain développement avec la construction d'une première portion de voie de chemin de fer Bordeaux-La Sauve en 1873 (poursuivie 25 ans après jusqu'à Eymet en Dordogne). Celle-ci permettait d'alimenter la capitale girondine, alors en pleine croissance, en pierres de taille issues du plateau calcaire de l'Entre-deux-Mers, encore très enclavé. Les gares locales ont ainsi profité de cette ouverture vers les territoires et villes voisines.

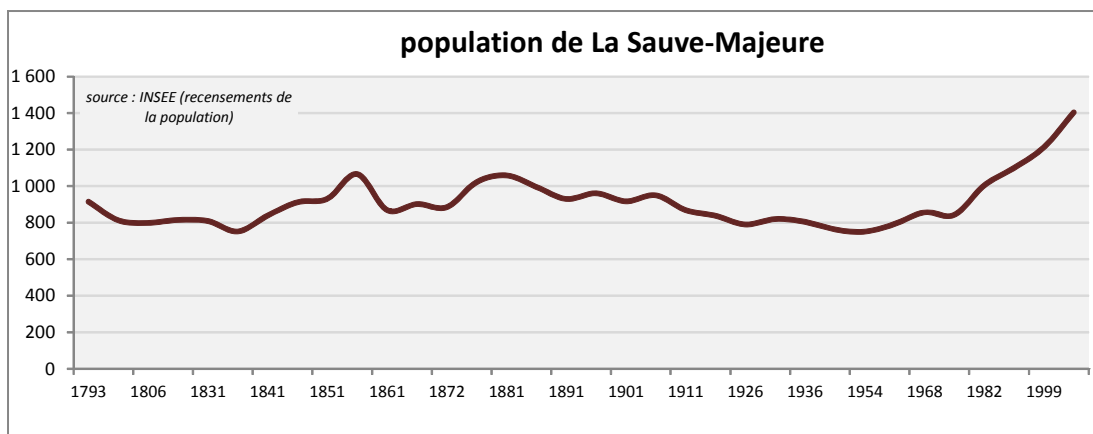
Après la fermeture de la ligne ferroviaire dans la première moitié du XX^e siècle, la commune gardera son aspect rural et des activités principalement agricoles.

2.3.2 | Les évolutions urbaines contemporaines

La Sauve appartient à l'aire urbaine de Bordeaux (au moins 40 % de sa population active travaille dans l'agglomération bordelaise). La commune n'appartient à aucune unité urbaine (au sens de l'Insee), n'atteignant pas le seuil des 2 000 habitants agglomérés et étant contiguë à l'unité urbaine de Créon, sans l'intégrer (par absence de continuité bâtie avec cette dernière).

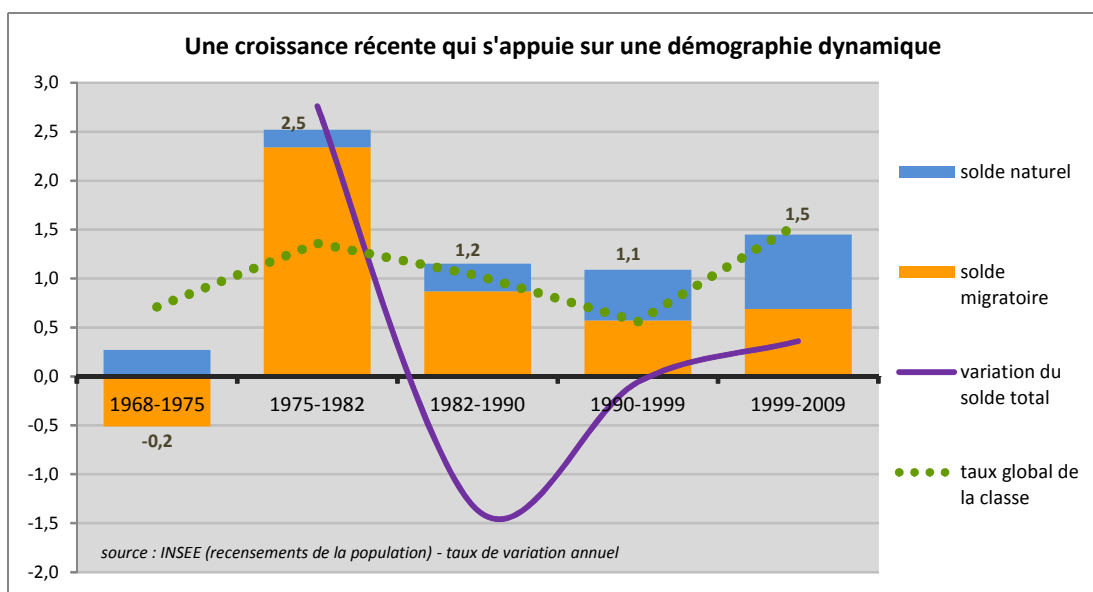
Évolutions démographiques

La commune compte 1 417 habitants au premier janvier 2010.



Elle a connu un certain dynamisme démographique dans la deuxième partie du XIX^e siècle, en atteignant les 1 000 habitants (avec la présence de l'école normale sur l'abbaye notamment). Avec la fermeture de la voie ferrée, elle stagne jusqu'aux années 1970.

Depuis 40 ans, le taux de variation annuel de la population est de +1,2 % par an, soit l'équivalent de l'ensemble des communes classées en « périurbain récent ». La Sauve se démarque quelque peu avec une croissance maximale entre 1975 et 1982, avec une hausse de 2,5 % par an du nombre d'habitants, quasiment uniquement grâce au solde migratoire.



La commune se caractérise aussi par un développement récent assez soutenu avec une croissance annuelle de 1,5 % du nombre d'habitants ces 10 dernières années. Sur la Sauve, cette hausse s'appuie principalement sur le solde naturel plutôt élevé (plus 0,8 % par an contre 0,3 % en Gironde). La cause se trouvant certainement dans une part plus importante des jeunes adultes de 15 à 45 ans sur la commune (et un taux de natalité en hausse de 1,7 point en 10 ans pour seulement 0,2 point dans le département) et un nombre moins élevé des plus de 60 ans.

Emplois et activités

La commune compte 280 emplois sur son territoire en 2009. Le poids de ceux-ci a beaucoup baissé ces dernières décennies et est même moins important que pour l'ensemble des communes classées en « périurbain récent ». Ainsi l'indicateur de concentration d'emplois s'élève en 2009 à 44 emplois présents sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi et y résidant (mais pouvant travailler ailleurs).

La structure de l'emploi local a elle-même beaucoup évolué en 40 ans.

<i>part des emplois</i>	1968	2009
Agriculture	39 %	25 %
Industrie / Construction	23 %	14%
Tertiaire	38 %	61 %
<i>source : Insee (recensements de la population)</i>		

L'agriculture se maintient et reste encore très présente (avec un taux cinq fois supérieur à la moyenne départementale).

L'industrie a fortement diminué en perdant un tiers de ces effectifs en 40 ans, contre moins d'un cinquième dans le département.

Comme ailleurs, c'est le tertiaire qui a le plus augmenté, mais il reste encore relativement modeste avec une part inférieure de 16 points à la moyenne girondine.

Le tissu économique communal est constitué principalement de petites entreprises, d'artisans et de professions libérales (services à la personne et professions médicales) :

- on compte nombre d'activités autour de la viticulture avec quelques gros vignobles (une vingtaine d'exploitations), la présence d'un centre de formation avec la Maison Familiale Rurale de l'Entre-deux-Mers et du tourisme avec la Maison des Vins de l'Entre-deux-Mers ;
- le tourisme est aussi porté par l'abbaye qui accueille du public.

La commune compte une petite zone d'activité située à 1,5 km du bourg, en continuité avec la zone de Créon. D'une emprise globale d'environ 6 ha elle est constituée de la zone du Pastin (au sud de la RD671) principalement dédiée à l'artisanat et de la zone du Petit Greley au nord, qui s'est rempli récemment avec des activités plutôt commerciales.

Les mobilités

La commune est notamment traversée par la RD671 qui relie Sauveterre-de-Guyenne (et La Réole plus en amont) à Créon puis à l'agglomération de Bordeaux.

La Sauve-Majeure est ainsi une commune qui connaît de nombreux déplacements quotidiens liés au travail. En 2009, plus de 550 sauvois travaillent en dehors de la commune (soit près de 80 % de la population active résidente ayant un emploi). Parmi ceux-ci, 70 % (soit 390 personnes) se rendent quotidiennement dans l'agglomération bordelaise pour travailler. On compte aussi une cinquantaine de migrants quotidiens qui s'orientent vers des pôles secondaires plus proches (Créon, Cadillac, Libourne).

Elle est aussi traversée par la piste cyclable Bordeaux – Sauveterre-de-Guyenne (dite piste Roger Lapebie) depuis 2000. Cette voie verte est installée sur l'ancienne voie ferrée Bordeaux – Eymet. Inaugurée au XIX^e siècle, principalement à vocation industrielle, elle a été abandonnée après la première guerre.

SYNTHESE

La Sauve-Majeure est une commune périurbaine, qui a gardé un caractère très rural. Encore marquée par une activité agricole (liée au vignoble) et touristique (patrimoniale) importante, elle a aussi évolué vers des fonctions économiques et sociales beaucoup plus résidentielles, avec une plus grande dépendance à l'agglomération bordelaise pour l'emploi et un fonctionnement lié aussi à Créon (le chef-lieu de canton voisin) pour les équipements et services.

2.3.3 | Organisation du territoire

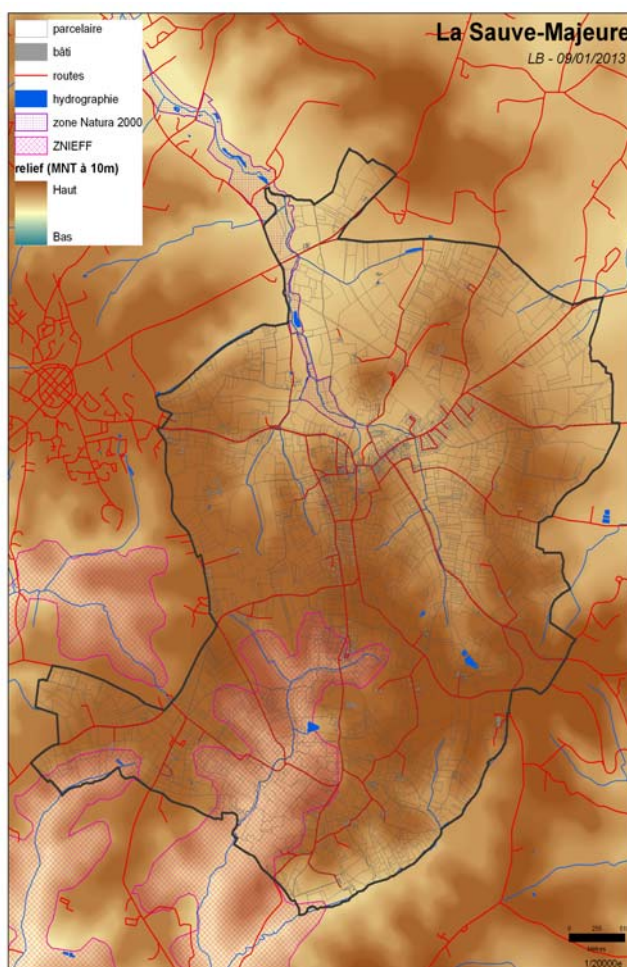
La surface du ban communal est de 1 861 ha, avec des altitudes de 60 à 110 m.

La commune est installée au cœur du plateau de l'Entre-deux-Mers en regardant vers les vallées des deux fleuves qui l'entourent. Elle s'étend en latitude (sur plus de 6 km) et est marquée par deux vallées : celle du ruisseau de Colineau au sud (sur le bassin versant de la Garonne) qui dessine un relief plus découpé et un paysage plus boisé et fermé ; celle du Gestas dans la partie nord (affluent de la Dordogne) aux altitudes les plus basses et aux formes plus amples.

Le village s'est d'abord installé sur le talweg séparant les deux vallées et sur les coteaux donnant sur le Gestas (appelé aussi ruisseau de Vayres sur la commune).

La vallée du Gestas est concernée par la zone Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas » depuis 2002 et inscrite en zone naturelle dans le Pos.

La vallée du ruisseau de Colineau, au sud, s'inscrit dans une ZNIEFF 2 (zone humide) « Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert ».



La présence de deux monuments majeurs inscrits au Patrimoine Mondial de l'UNESCO (l'Abbaye et l'Église St-Pierre) a imposé des espaces protégés à proximité. Ces derniers se traduisent en zone NDa dans le Pos qui limitent les constructions et utilisations des sols :

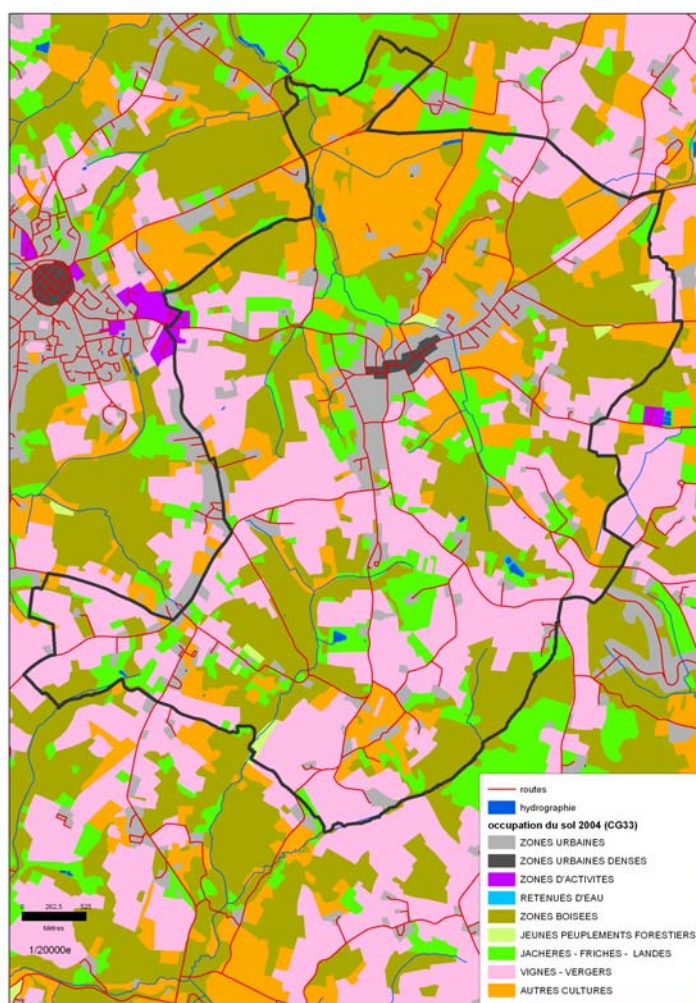
- à proximité de l'église ;
- à l'arrière de l'abbaye et sur le coteau en vis-à-vis afin d'assurer la protection des vues depuis les accès routiers en direction de l'abbaye (respect des cônes de vue en intervisibilité et du parti architectural).

Auparavant, l'inscription de La Sauve en tant que site protégé par le Service Départemental d'Architecture a certainement déjà appuyé certains refus de certificats d'urbanisme jusque dans les années 1990.

Plus de la moitié de la surface communale est consacrée à l'agriculture, complétée par environ 30 % d'espaces boisés (*source : occupation du sol CG33 en 2004*).

La vigne couvre actuellement plus de 500 ha environ (soit moins de 30 % de la surface communale), principalement situé sur la partie la plus haute, au sud du bourg. La moitié du vignoble bénéficie d'une AOC (majoritairement Entre-deux-Mers et Bordeaux).

Le tissu urbain, avec environ 170 ha, ne représente qu'un dixième de la commune. Plus de la moitié de ces espaces artificialisés sont concentrés sur le bourg qui s'étire du nord-est au sud-ouest mais reste relativement aggloméré. Le restant de l'habitat est un peu plus dispersé sur l'ensemble du territoire, notamment dans la partie plus méridionale.

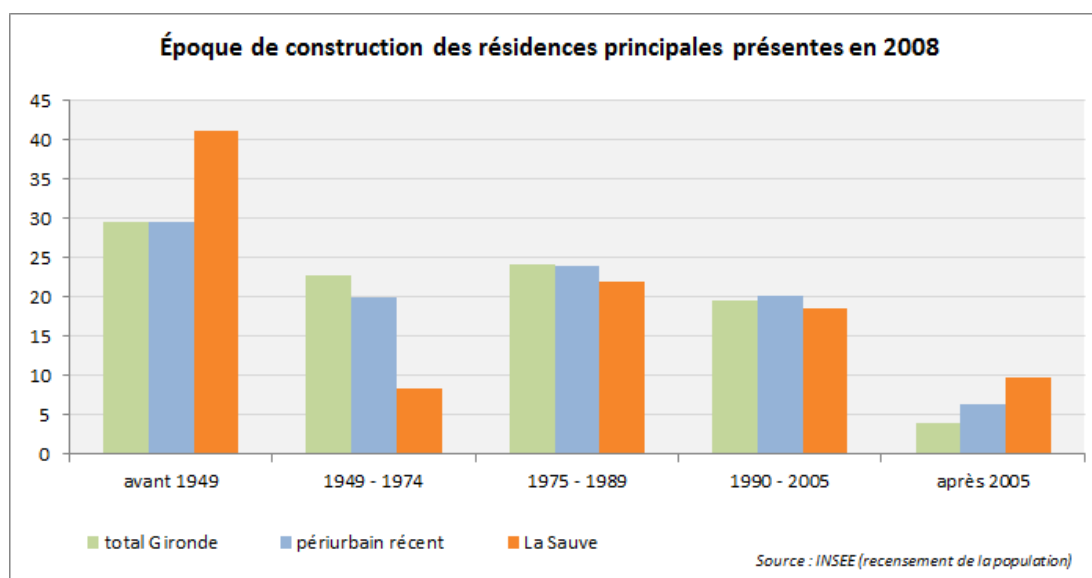


2.3.4 | Le parc de logements et la production résidentielle

La Sauve-Majeure compte 590 logements en 2009 (source Insee). Ces 40 dernières années, son parc a crû de 340 logements. La hausse a été maximale à la fin des années 1970 (3,1 % de croissance annuel) et sur la dernière période. Depuis 10 ans, le nombre de logements augmente de 2,2 % par an pour 1,5 % pour l'ensemble de la Gironde.

Le parc 2009 est très largement composé de maisons individuelles (à 92 %) et occupé par ses propriétaires (71 %). La population a en partie changé dans les 10 dernières années puisque ce sont 47 % des logements qui ont changé d'occupants sur cette période.

On compte aussi depuis quelques années, 25 logements sociaux sur la commune (soit 4,3 % du parc), gérés par Clairsienne. Sont recensées aussi quelques dizaines de personnes logées « à titre gratuit » qui concernent la Maison Familiale.



Le parc de La Sauve est encore assez ancien avec une part des logements construits avant 1949 qui s'élève à 41 %, soit 10 points de plus que la moyenne départementale et la part des autres communes de la même classe. Le parc sauvois se caractérise surtout par la faible représentation des logements construits juste après guerre : la croissance est plus récente et s'est plutôt faite à partir de la moitié des années 1970.

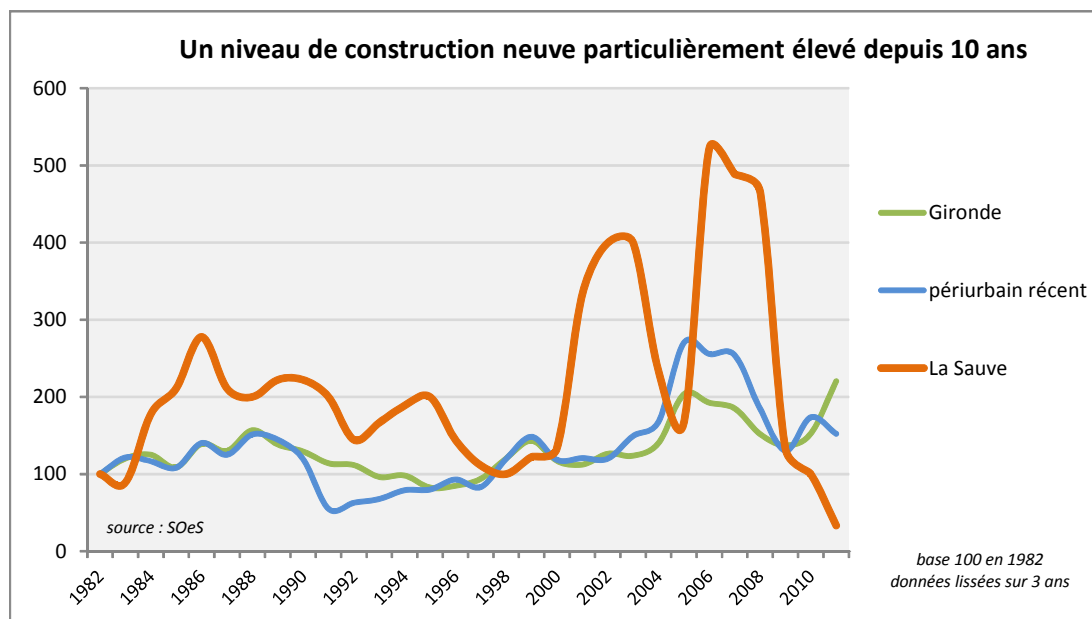
Avec plus de 13 % de son parc construit dans les années 2000, la commune connaît ainsi un renouvellement non négligeable de son offre en logements sur la période la plus récente.

Celle-ci arrive en complément de l'offre dans le parc le plus ancien, qui doit certainement faire appel à des réhabilitations. Avec plus de 35 logements, il représente les trois-quarts des logements encore vacants de la commune.

La construction neuve depuis 30 ans :

Entre 1982 et 2011, avec près de 200 nouveaux logements sur la commune, le taux de construction de logements neufs se porte à 54 % du parc initial, soit 7 nouveaux logements construits en moyenne chaque année.

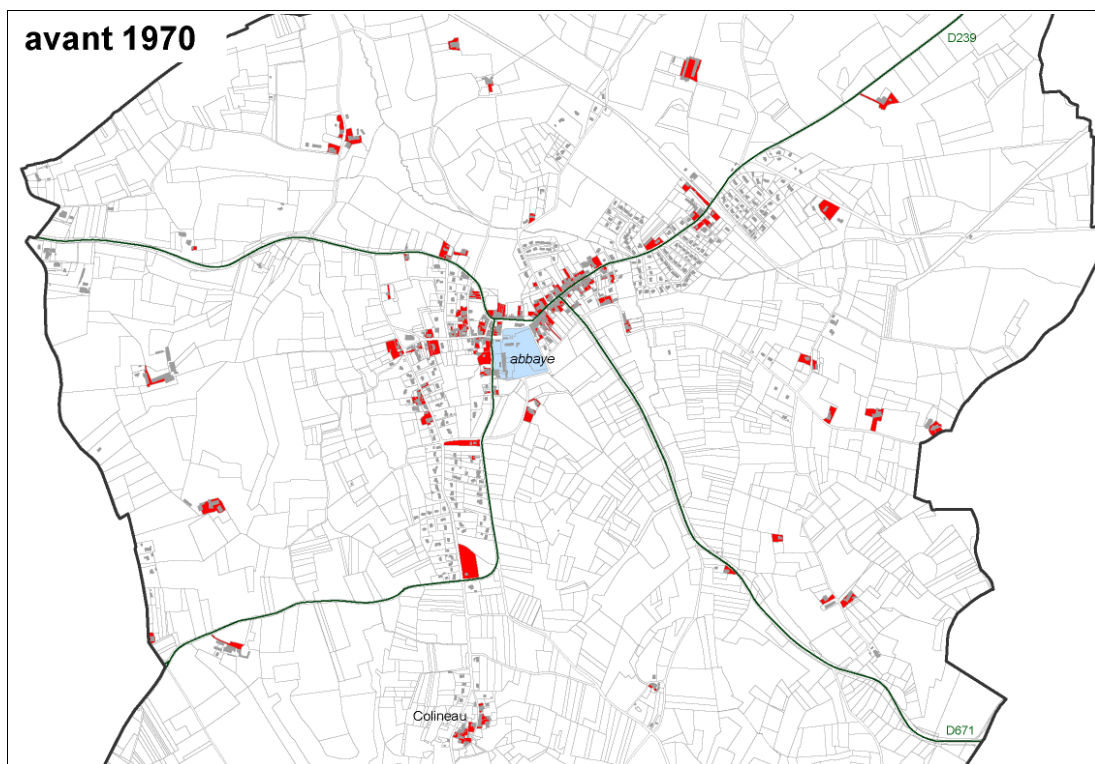
Le rythme devient véritablement soutenu à partir des années 2000 grâce à quelques pics de production en 2002-2003 et 2007 correspondant à des opérations d'ensemble (lotissements et/ou collectifs) significatifs à l'échelle d'une commune de cette taille.



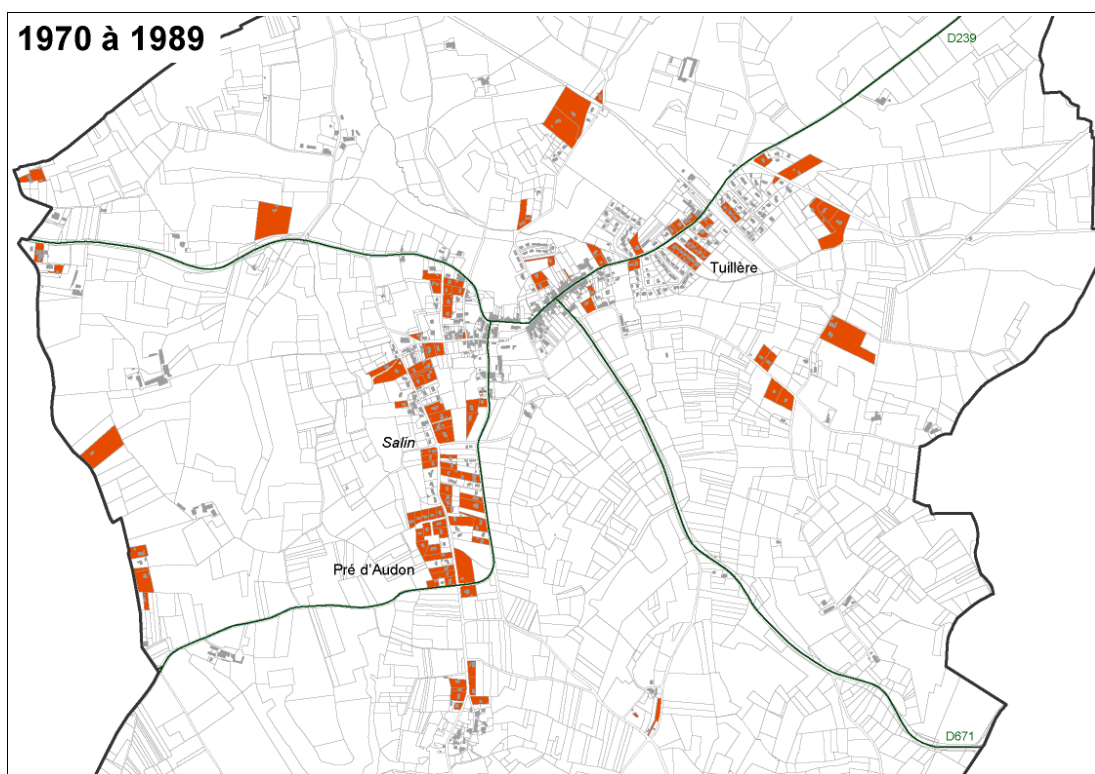
2.3.5 | Organisation / Évolution du bâti

L'espace urbain de la commune est principalement agrégé en habitat linéaire autour de la RD239, tout en s'épaississant au croisement avec la RD671 (qui relie Sauveterre-de-Guyenne à l'agglomération bordelaise en traversant l'Entre-deux-Mers).

C'est à partir de cette intersection, autour de l'abbaye historique, que s'est constitué le premier noyau urbain du bourg ancien. Par ailleurs, la commune compte un habitat traditionnel (datant d'avant 1950 pour la plupart) composé de grosses propriétés isolées et dispersées sur l'ensemble du territoire. Les nombreuses voies communales irriguant tout l'espace, la diversité du relief, la présence d'une assise forestière initiale importante morcelant encore le paysage et le développement de la vigne ont contribué à disperser l'habitat local. Parmi eux, on peut citer, avec plus d'une vingtaine de bâtiments, le hameau de Colineau au sud, qui regarde déjà vers l'autre bassin versant.

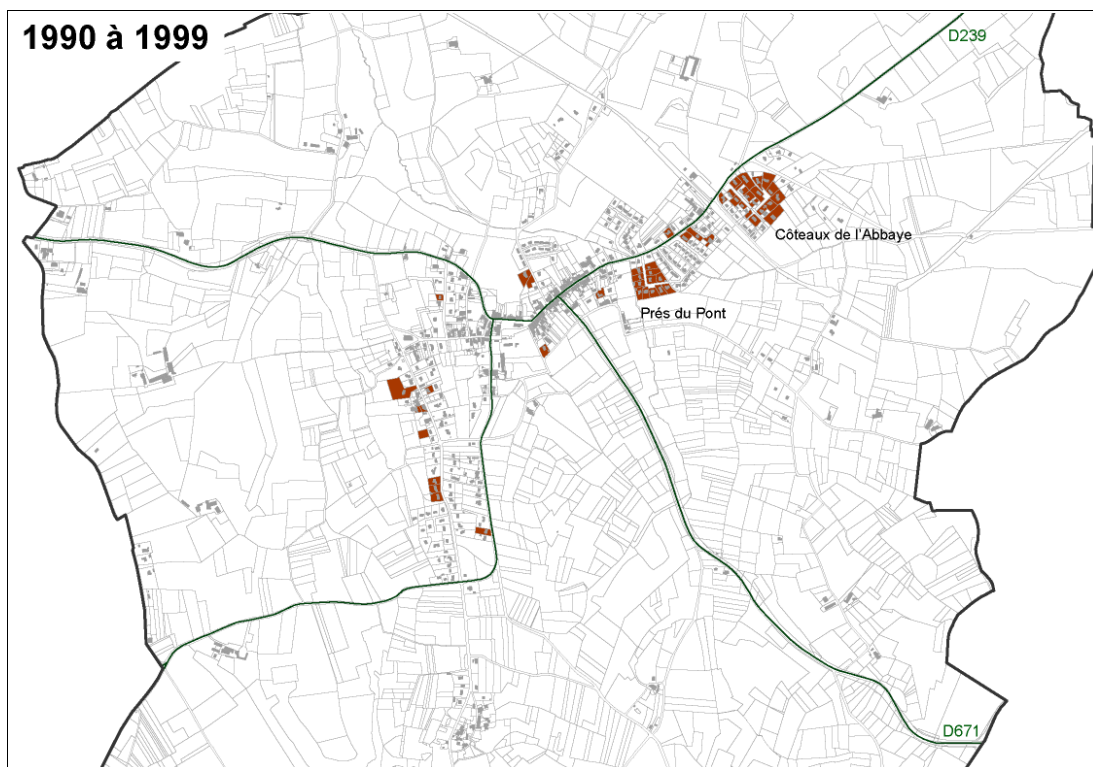


Il faut attendre les années 1970 et les premiers effets de la périurbanisation pour voir le bourg s'étendre en linéaire. D'abord avec le lotissement de la Tuillière au milieu de la décennie (12 maisons) : un peu à l'écart du bourg (au nord-est) il s'accroche à la RD239, en direction de Daignac. Puis dans les années 1980, plus au sud : sur la rue Salin d'abord, qui mène à Capian, avec le lotissement du Pré d'Audon (une douzaine de maisons individuelles) puis quelques maisons individualisées sur la route et quelques-unes au lieu-dit Colineau.

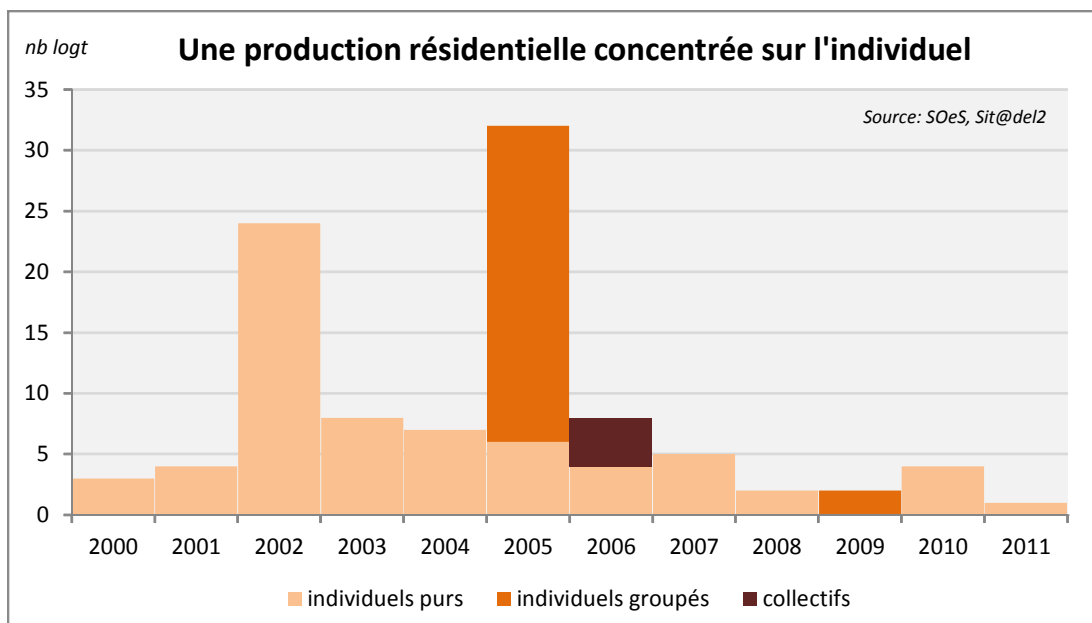


Par la suite, avec le classement de la RD671 en « route à grande circulation » et les évolutions du Code de l'urbanisme (article L.111.1.4 en vigueur à partir de 1997), les constructions et installations sont interdites, notamment en matière d'habitat, dans une bande de 75 m autour de cet axe.

Le développement de la commune s'est donc ensuite fait exclusivement (pour les opérations d'ensemble) en s'appuyant sur la RD239 au nord-est du bourg. D'abord avec le lotissement du Pré du pont avec une quinzaine de maisons en continuité du bourg dès le début des années 1990. Puis, à partir de 1994, le lotissement des Côteaux de l'Abbaye se remplit plus progressivement (jusqu'à une vingtaine de maisons) et de façon moins dense sur des espaces un peu plus éloignés, de l'autre côté de l'ancienne voie ferrée.



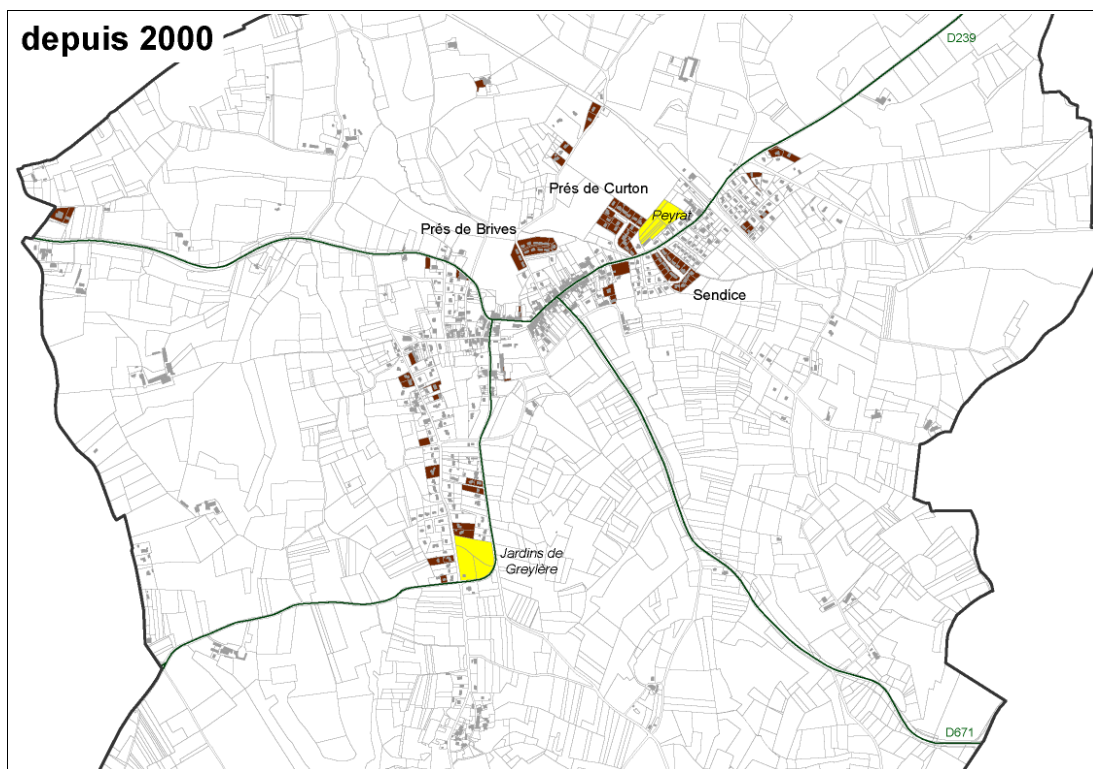
Le Pos est approuvé en 1997 et à partir des années 2000, la production de logements neufs va s'accélérer. On compte une centaine de logements construits sur les 10 dernières années, quasiment exclusivement des maisons individuelles pures (soit 72 % de la production résidentielle).



Le principal de la production s'est fait d'abord sur deux lotissements en 2002 :

- le lotissement de la Sendice avec 17 maisons qui complètent l'espace urbain entre les lotissements de la Tuilière et le Pré du pont ;
- le lotissement des Prés de Curton, dont les terrains des 20 maisons remplissent la moitié de la zone INA prévue au Pos (pour une urbanisation à court terme).

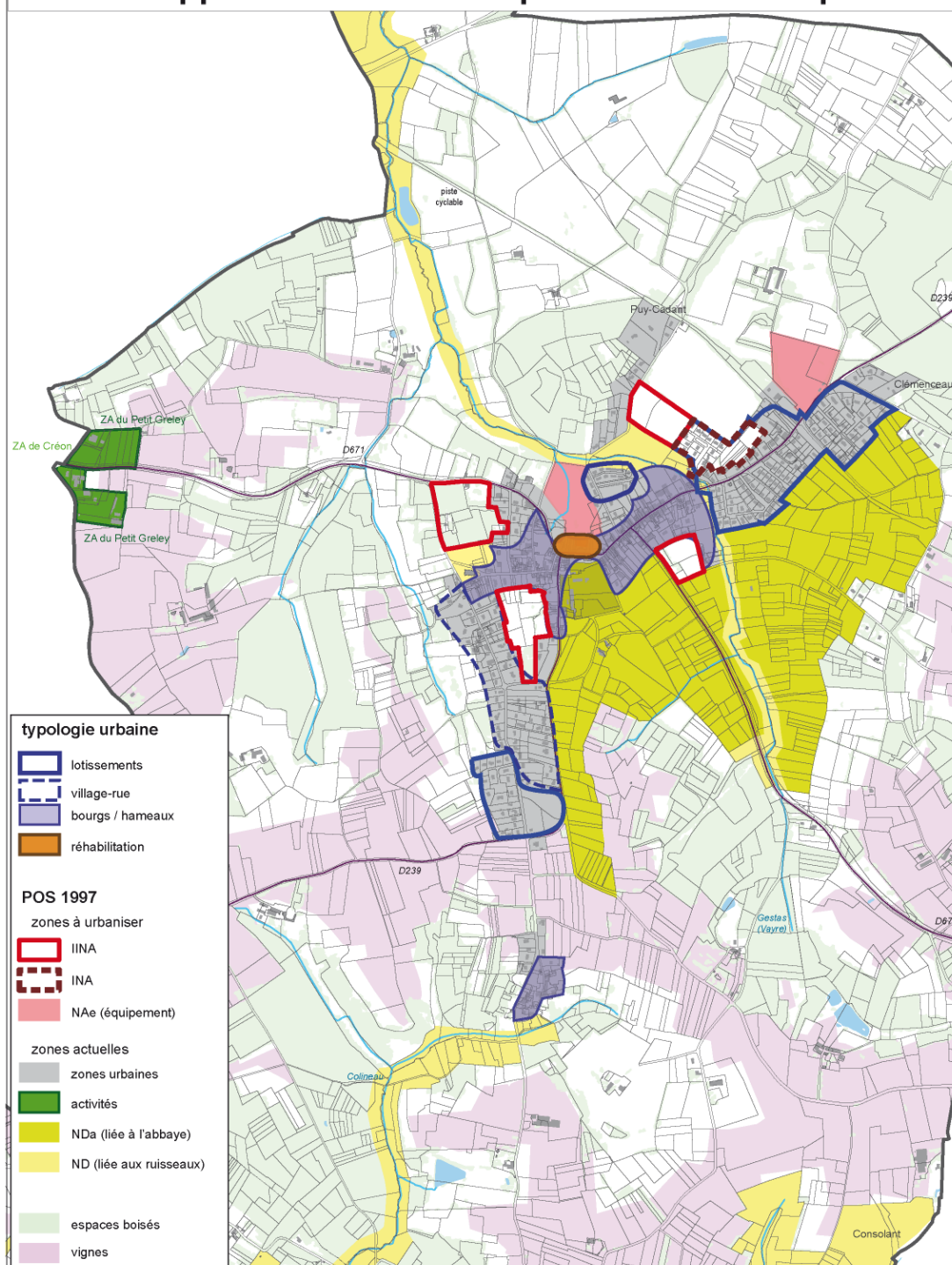
La période sera aussi marquée par une double nouveauté dans la production résidentielle. Le lotissement des Prés de Brives (à la limite nord du bourg, mais en zone U) est sorti de terre en 2005 avec le bailleur Clairienne qui a produit 26 logements individuels groupés. Ces 13 maisons, mitoyennes ou en bande, apportent ainsi une innovation en matière de forme urbaine sur la commune (avec une homogénéité architecturale). Ce sont aussi les premiers logements sociaux produits sur La Sauve. Ils sont principalement destinés à la location et à quelques possibilités d'accession à la propriété.



En parallèle, huit appartements ont été réhabilités en 2004 dans le centre-bourg, tous destinés à la location : quatre par Clairsienne (en HLM) et quatre par la SCI Fage.

Début 2013, deux projets sont en cours sur la commune. Une autorisation de lotir a été délivrée pour l'opération des Jardins de Greylères. Celle-ci complète la zone UB au sud du bourg, qui atteint là son extension maximale. Il s'agit de 13 lots à vendre pour des maisons individuelles (aménagés par un lotisseur privé, Grisel). En janvier 2013, la voirie interne et le raccordement aux réseaux ont été effectués et les terrains sont en cours de commercialisation (aucune sortie de terre constatée). Enfin, le lotissement de Peyrat (16 lots vendus par Sud Ouest Lotissements) est en attente de permis d'aménager. En continuité du lotissement des Prés de Curton (sortie de terre en 2004), il remplit la zone INA du Pos qui était destinée à une urbanisation à court terme.

Développements urbains et protections des espaces



2.3.6 | Gouvernance et stratégies locales

La commune dépend administrativement du canton de Créon et de l'arrondissement de Bordeaux.

Elle s'inscrit au sein du **pays « Cœur entre deux mers »**. Celui-ci couvre 71 communes et sept intercommunalités depuis l'adoption de sa charte en 2004. Il porte d'abord sur un cadre de vie rural préservé marqué par une forte identité paysagère s'appuyant sur le vignoble, les forêts et cours d'eau vallonnant cet espace. Les enjeux du territoire mettent en avant le dynamisme démographique de cet espace, la pression foncière qui y croît et une attractivité difficile à gérer alors que le potentiel socio-économique est sous valorisé. Les trois axes de travail des contrats de pays sont donc les suivants : affirmer et conforter son identité, l'organiser en réseaux, valoriser son attractivité pour des activités économiques. Dans ce cadre, le contrôle de l'urbanisation (et ses impacts environnementaux via l'optimisation des transports et la protection des ressources) est un objectif affiché de l'Agenda 21 du pays.

Un PLH a été dessiné en 2005. Il n'a pas valeur réglementaire mais permet d'élaborer des orientations et fiches d'action en cohérence avec les outils locaux plus opérationnels. A titre d'exemple, une réflexion a été menée en 2007 quant à l'opportunité et les besoins de mettre en place un EPFL local.

La Sauve-Majeure appartient aussi à la **Communauté de Communes du Créonnais** depuis sa création en 2001 avec 13 autres communes. Le territoire communautaire connaît une situation géographique diverse car en transition entre des espaces périurbains et des secteurs plus ruraux. Ainsi, neuf de ses communes sont inscrites dans le Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme de l'aire métropolitaine bordelaise alors que les cinq autres ne sont concernées par aucun Scot. C'est le cas notamment de La Sauve.

La Communauté de Commune du Créonnais a mis en place plusieurs démarches de planification de son urbanisme. D'abord par un Agenda 21 voté en 2010. Puis par des actions sur l'habitat, notamment une Opah. Celle-ci est active mais encore peu mobilisée et lente à s'installer. Dans le centre-bourg de La Sauve, elle s'est traduite par des découpes de maisons de villes par leurs propriétaires (des particuliers) en appartements à louer. Le résultat ne semble pas tout à fait probant puisque les logements ainsi produits sont de petites tailles, avec un loyer non négligeable et connaissent un important turnover qui ne stabilise pas la population sur le centre.

Le PLH intercommunal insiste, quant à lui, notamment sur les enjeux en matière de diversification de l'offre d'habitat : diversifier les statuts (grâce à des partenariats avec les bailleurs sociaux) ; maîtriser les prix de l'accession à la propriété ; améliorer l'offre aux publics spécifiques ; travailler sur la réhabilitation du parc ancien ; stopper le mitage et densifier les bourgs. Créon, qui est la commune qui a connu la plus forte progression de population, doit être conforté dans sa situation de centralité et nécessite d'importants projets de renouvellement urbain (notamment autour de la bastide).

La Sauve s'est aussi dotée d'un document d'urbanisme communal avec un premier **Plan d'Occupation des Sols (Pos)** approuvé en 1997. La démarche avait été initiée par délibération dès 1989 avec l'arrivée de la nouvelle municipalité (encore en place en 2013). Il a été modifié en 2002, et c'est ce document qui reste en vigueur en 2013.

Le Pos de 1997 ambitionnait de conforter l'emprise urbaine du bourg : en mobilisant certains terrains à bâtir (en intégrant les réseaux et en ménageant des accès) ; en incitant à la réhabilitation du parc ancien. Ceci devait aussi permettre de veiller à la protection de l'environnement paysager lié à l'abbaye (par la qualité des vues et le respect du patrimoine bâti). Par ailleurs, la limitation du développement urbain doit permettre une meilleure valorisation des sols de la commune en affichant une priorité sur la qualité du patrimoine viticole de cette dernière.

Cela se traduit dans le zonage par des zones urbaines, enveloppant le bâti existant du bourg de l'époque, étant appelées à être consolidées. Quelques zones de hameaux, partiellement bâties, indirectement reliés aux réseaux existants, servent de limites d'extension maximales de la tache urbaine de la commune (Colinneau au sud, Puy Cadant au nord et Clémenceau au nord-est). L'activité économique est canalisée sur la zone artisanale adossée à celle de Créon. Quelques zones à urbaniser, encore naturelles, servent de réserves foncières et pourront, à terme, consolider l'armature urbaine existante du bourg. Des zones naturelles sont préservées et dédiées aux paysages liés à l'abbaye et à des ressources naturelles de qualité (les fonds de vallée du Vayres et du Colineau, le coteau boisé de Consolant au sud-est). Le reste du territoire est plutôt dévolu aux espaces agricoles.

La surface des zones à urbaniser définies dans le Pos s'élevait à 28 ha.

Les activités économiques ont volontairement été concentrées sur les zones du Pastin et du Petit Greley, en continuité avec la zone de Créon. La démarche a conduit à la constitution d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur entre les deux communes (conformément aux évolutions de qualification de la RD671). Sur La Sauve, ceci a notamment amené à la modification du Pos en 2002.

Deux zones, d'une surface total de 8 ha, sont dédiées à des équipements sportifs légers (notamment terrains de football et de tennis) et de loisir.

Concernant l'habitat, seule la zone INA de 3,5 ha se remplit progressivement : d'abord par le lotissement Le Pré de Curton (soit une vingtaine de maisons depuis 2003) puis par le lotissement de Peyrat à venir.

Le potentiel foncier identifié de la commune se rapporte donc principalement aux 13 ha des zones IINA, non équipées, qui demanderont des adaptations réglementaires spécifiques. Celles-ci pourraient cependant changer avec des évolutions possibles du document d'urbanisme à venir.

La zone à l'est de la RD671 (vers Naulin) n'a plus vraiment d'intérêt urbain car située en entrée de village, elle pourrait dénaturer les abords de la route (notamment à proximité de la zone de vue de l'abbaye).

Le secteur central (vers Salin) entre plusieurs zones U ne s'avère plus très pertinent non plus. Situé dans un creux, au bas de l'abbaye, il peut s'avérer difficile et cher à aménager (même si la commune a déjà engagé des frais fonciers en instaurant des emplacements réservés pour faciliter les accès).

Enfin, il reste quelques espaces libres en zones U qui pourraient plus facilement être mobilisés. Ou qui pourraient être repensés, notamment des terrains constitués de fonds de parcelle, au pied de la butte de l'abbaye, qui devraient être revus pour éviter des découpages parcellaires privés intempestifs et des constructions inadéquates.

2.3.7 | Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune

Synthèse des dynamiques de La Sauve-Majeure :

- *Le paysage vallonné, boisé et agraire de la commune a facilité un certain éclatement de l'habitat avec de nombreuses implantations isolées.*
- *Le bourg ancien s'est cependant développé à partir de l'historique implantation de l'abbaye sur un coteau.*
- *Depuis une quarantaine d'années, le développement urbain s'est principalement appuyé sur les linéaires de routes en procédant par grappes de lotissements complémentaires.*
- *L'habitat local est encore très marqué par son contexte rural de par l'importance du parc ancien et par une prédominance de l'habitat individuel plus ou moins lâche.*
- *L'évolution de la population marque deux grands épisodes de la périurbanisation bordelaise : la fin des années 1970 ; la période des 10 dernières années.*

La commune connaît une situation géographique particulière, dans un secteur de transition entre les communes dynamiques de la rive droite bordelaise, qui s'urbanisent de plus en plus (notamment Créon, la voisine qui connaît une croissance particulièrement forte depuis 10 ans) et les communes plus rurales de la périphérie girondine. Elle se situe sur la RD671 qui demeure un axe prioritaire de développement et de désenclavement de l'Entre-deux-Mers sur la dernière période.

La croissance récente de la commune illustre la généralisation du phénomène de périurbanisation vers la deuxième couronne. Elle avait déjà bénéficié d'un fort développement démographique à la fin des années 1970. Depuis 10 ans, le rythme élevé de la production résidentielle est alimenté par une arrivée de population externe (environ 60 % d'entre eux proviennent de l'agglomération de Bordeaux, comme le montrent les permis de construire des derniers lotissements). Mais pour un quart des nouvelles constructions, il s'appuie aussi sur l'installation de ménages plus locaux provenant de la commune (notamment dans les HLM) ou de Créon, et sur un dynamisme démographique naturel non négligeable (à relier avec l'implantation de jeunes ménages dans certains lotissements des années 1990).

La Sauve semble ici profiter aussi d'une meilleure offre urbaine que ses voisines, grâce au maintien de quelques commerces de proximité, de services à la population (notamment scolaire avec l'école au bas des lotissements) et d'un accès direct au pôle rural qu'est Créon.

Depuis 20 ans, l'intégralité du développement urbain s'est fait par l'implantation de lotissements modestes (10 à 20 maisons en général), tous implantés à proximité d'une route principale (en l'occurrence la RD239).

Ces lotissements prennent souvent la forme de petites unités indépendantes, à l'écart ou indirectement raccrochées au réseau de rues existants. Ils sont souvent constitués de quelques artères (nouvellement créées) en impasse qui se raccrochent sur le réseau viaire existant par une entrée généralement unique.

Le parcellaire y est, en général, de taille assez importante (en général plus de 1 000 m²), avec des espaces publics larges et très aérés qui donnent une impression d'ensemble de faible densité.

Excepté le lotissement HLM de Clairienne, on ne note pas d'uniformité architecturale particulière. Les maisons ont été construites par leurs propriétaires de façon individuelle et personnelle.

Le seul principe de démarche d'ensemble vient de la vente de lots de terrains à découper par des propriétaires fonciers locaux. Sont intervenus ensuite quelques aménageurs – lotisseurs locaux comme Grisel Immobilier, Nebout, Sud Ouest Logements ou Francelot. Seuls les lotissements les plus anciens (à l'exception toujours des Prés de Brives par un bailleur social) ont vu s'investir des partenaires plus ou moins publics : avec le premier lotissement en 1973, La Tuilière, développé alors par le CNRO (Caisse Nationale de Retraite Ouvriers du Bâtiment) pour ses bénéficiaires ; puis en 1980 avec le lotissement communal du Pré d'Audon.

L'ensemble de ces lotissements ont marqué et consolidé l'extension urbaine maximale de la commune, vers l'est notamment, en la figeant dans le zonage du Pos dans les années 1990.

Cette démarche a concrètement été mise en œuvre dans les documents réglementaires par la nouvelle équipe municipale. Auparavant (jusqu'à la fin des années 1980), l'urbanisme local était encadré par le régime du Règlement national d'urbanisme. L'ancienne municipalité, composée notamment de propriétaires de vignobles, avait cependant déjà à l'esprit d'éviter le mitage du territoire communal.

La commune organise sa stratégie territoriale de façon assez indépendante en utilisant des moyens opérationnels et réglementaires simples. Elle fait partie des quelques rares communes restantes en Gironde qui ne s'inscrivent pas dans un document de planification supracommunal comme un Scot. A la limite de tous les schémas directeurs se succédant autour de Bordeaux (ceux-ci s'arrêtant à Créon), elle n'a jusqu'alors adhéré à aucune de ces démarches. La construction en cours du Scot Sud-Gironde ne semble pas directement la concerner et elle pourrait, à terme, plutôt regarder vers le Scot de l'Aire métropolitaine bordelaise.

Son document d'urbanisme s'organise donc seul dans le contexte intercommunal. Document d'urbanisme « d'ancienne génération » (c'est un Pos approuvé quelques années avant l'instauration de la loi SRU), il a cependant planifié le développement du territoire en y intégrant quelques objectifs de sobriété de consommation d'espaces.

Avec une petite commune rurale et des moyens limités, l'ingénierie urbaine a souvent été confiée aux services de l'État (Ministère de l'Équipement à l'époque) et les Architectes des Bâtiments de France qui interviennent régulièrement pour contrôler les constructions à proximité de l'abbaye. La commune a aussi utilisé une convention d'aménagement (qui doit être reconduite) pour bénéficier de l'expertise de partenaires techniques sur certains aménagements urbains.

Cette commune, devenue surtout résidentielle pour sa population, a organisé sa croissance urbaine en lui donnant désormais des limites géographiques (avec encore quelques marges d'évolution et un potentiel de construction sur quelques zones à urbaniser). Ces principales fonctions sociales et économiques se traduisent par des espaces quelque peu « sanctuarisés » afin de protéger ses héritages patrimoniaux et leurs valeurs touristiques : un patrimoine architectural et historique d'exception, un capital agricole avec le vignoble (déjà revendiqué par les grands propriétaires de vignobles sur la commune), des qualités paysagères forestières et vallonnées. L'ensemble de la démarche permet ainsi de préserver la « carte de visite » de la commune face à des pressions territoriales externes... même si des questionnements subsistent sur la capacité de la commune à y résister à l'avenir.

RÉSUMÉ

La commune a connu une croissance raisonnable malgré une pression périurbaine très présente. Elle préserve ainsi son atout principal qu'est son cadre de vie grâce à des dispositifs de protection patrimoniale et un document d'urbanisme plutôt volontariste.

2.4 | Les communes rurales et à activités anciennes

Illustration avec la commune de Flaujagues.

2.4.1 | Historique de la commune

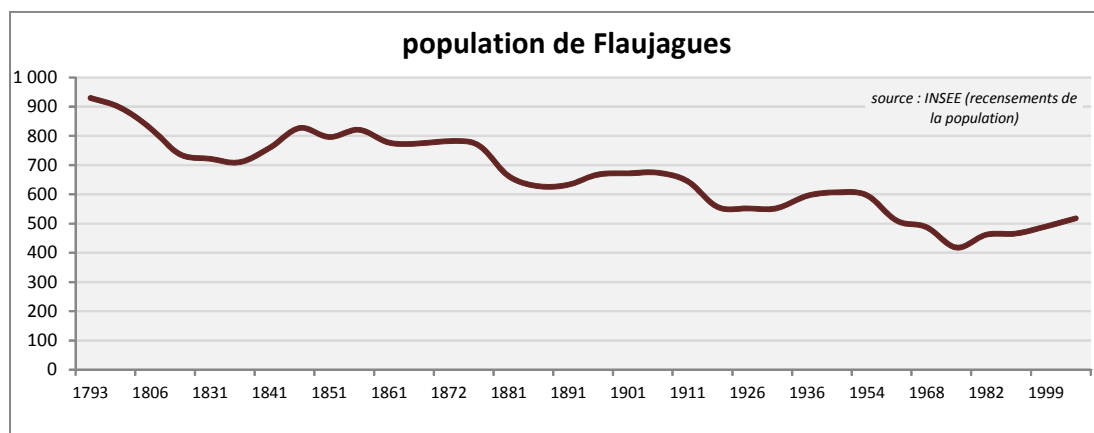
Les premières implantations humaines observées sur Flaujagues remontent à l'époque gallo-romaine, mais le bourg s'est réellement développé à partir d'une ancienne paroisse du XII^e siècle. L'étymologie du nom de la commune renvoie à l'eau et au flot, et notamment au mascaret de la Dordogne qui viendrait terminer sa course ici. Ceci traduit bien le rapport privilégié de la commune avec le fleuve puisque avec près de 5 km de berges, ce sont 40 % des frontières communales qui se trouvent au bord de l'eau (toute la partie nord et est). Ainsi, jusqu'au XIX^e siècle Flaujagues était un port de commerce relativement important en amont de Libourne. C'était un point de transfert notable du bois du plateau de l'Entre-deux-Mers vers d'autres territoires extérieurs et un point d'entrée des matières exotiques vers ces terres plus isolées avant l'arrivée du chemin de fer.

2.4.2 | Les évolutions urbaines contemporaines

Située à 57 km de Bordeaux, la commune, à caractère rural, n'est rattachée à aucune unité urbaine ou aire urbaine en particulier. Elle est classée par l'Insee comme « autre commune multipolarisée », ce qui signifie que ses principaux échanges quotidiens ne vont pas de préférence vers une destination en particulier (même si elle se rapproche plus de Castillon-la-Bataille pour l'offre en équipements, en étant inscrite dans son bassin de vie par l'Insee en 2012).

Évolutions démographiques

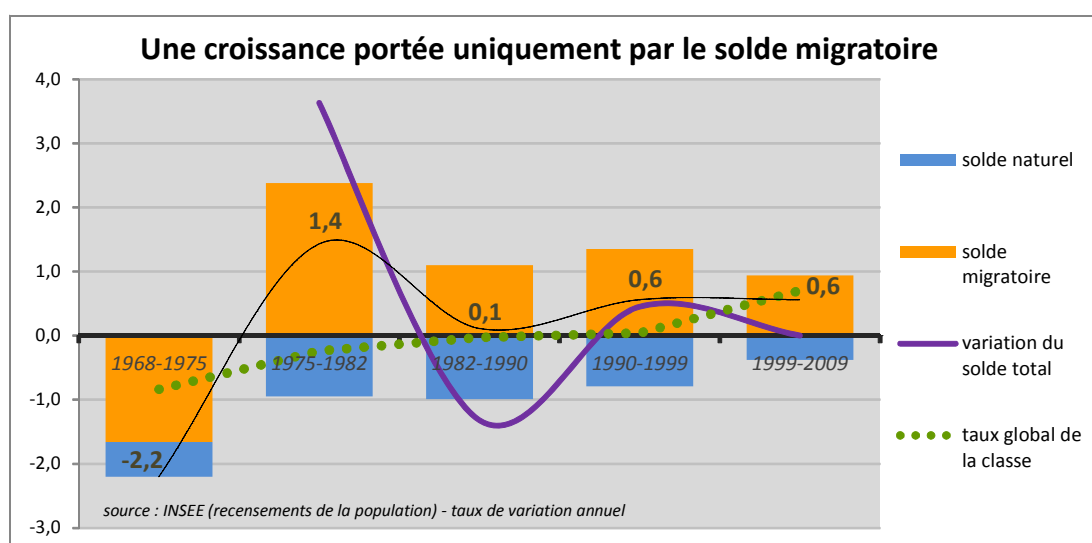
La commune compte officiellement 544 habitants au 1^{er} janvier 2010 (environ 600 en janvier 2013 selon la mairie).



Avec un maximum de 930 habitants à la fin du XVIII^e siècle, la commune connaît une baisse de population globalement constante jusqu'à la fin des années 1970 (418 habitants en 1975).

L'évolution redevient constamment positive depuis ce recensement avec un maximum observé entre 1975 et 1982 de +1,4 % par an (soit 44 habitants supplémentaires en sept ans). Ce retour de croissance s'explique uniquement par un solde migratoire qui redevient positif (c'est-à-dire par plus d'arrivées de population que de départs). Il a été le plus élevé entre 1975 et 1982 puisque ce solde a atteint +2,4 % sur cette période alors qu'il était en très légère baisse pour l'ensemble des communes rurales de la classe.

Entre 2003 et 2008, ce sont 184 nouvelles personnes qui sont arrivées sur la commune (contre 96 départs). Parmi elles, une trentaine proviennent de l'agglomération bordelaise et une autre trentaine de Libourne (le phénomène se serait encore accentué ces dernières années). Tous ceux-ci trouvent ainsi à Flaujagues un cadre de vie plus rural, avec de l'espace et des prix du foncier bien plus abordables.



On observe un solde naturel négatif de façon permanente depuis au moins 40 ans (de par une population âgée encore assez importante), même si le déficit se ralentit sur les 10 dernières années. En effet, depuis une dizaine d'années, l'implantation de nouveaux ménages concerne principalement des familles avec de jeunes parents et des enfants.

Emplois et activités

Avec 119 emplois proposés sur la commune en 2009, l'indice de concentration d'emplois de Flaujagues est de 59 emplois pour 100 travailleurs résidents sur le territoire. Celui-ci a, par ailleurs, régulièrement baissé depuis une quarantaine d'années. La commune a donc des fonctions de production limitées en termes d'emplois pour subvenir aux besoins de la population locale.

Les activités sur la commune ont fortement évolué en 40 ans, avec une diminution du poids de l'agriculture et un rôle de plus en plus important du tertiaire dans l'emploi (mais qui reste relativement modeste au regard des 58 % des communes de la classe « rural » et des 77 % de l'ensemble de la Gironde).

part des emplois	1968	2009
Agriculture	66 %	34 %
Industrie / Construction	18 %	20 %
Tertiaire	16 %	46 %
source : Insee (recensements de la population)		

La cinquantaine d'établissements présents sur la commune est majoritairement représentée par des petites structures : 87 % comptent 1 ou 2 travailleurs. L'agriculture, encore très présente (1/3 des emplois contre 1/4 dans la classe), est représentée par 17 établissements dont 10 concernent la viticulture. On compte aussi une dizaine d'artisans, principalement dans le bâtiment. Enfin, la cinquantaine d'emplois tertiaires (répartie sur 18 établissements) concerne diverses activités de services.

Avec la baisse d'activité sur le territoire (dont quelques fermetures d'établissements non repris) puis la disparition et la non compensation des versements de taxe professionnelle, les finances de la communes connaissent une baisse régulière depuis une dizaine d'années.

Les mobilités

Près de 50 % des emplois présents sur la commune sont occupés par des habitants de Flaujagues. L'autre moitié attire des employés résidant à moins de 20 km. Le flux de travailleurs quotidiens sortant est bien plus important, presque trois fois plus, avec 170 flaujaguais qui travaillent à l'extérieur. Plus d'un tiers d'entre eux se dirigent vers Libourne et un cinquième vers Castillon-la-Bataille. Le reste se rend vers différentes communes à proximité, toutes à moins de 25 km.

Par ailleurs, la commune n'est drainée par aucune grande artère de communication. Elle connaît ainsi une situation de « frontière » de la Gironde avec l'effet de coupure du fleuve (atténué uniquement par deux ponts à respectivement 6 et 8 km à l'est et à l'ouest) et par la présence de communes d'un autre département sur l'autre rive.

SYNTHESE

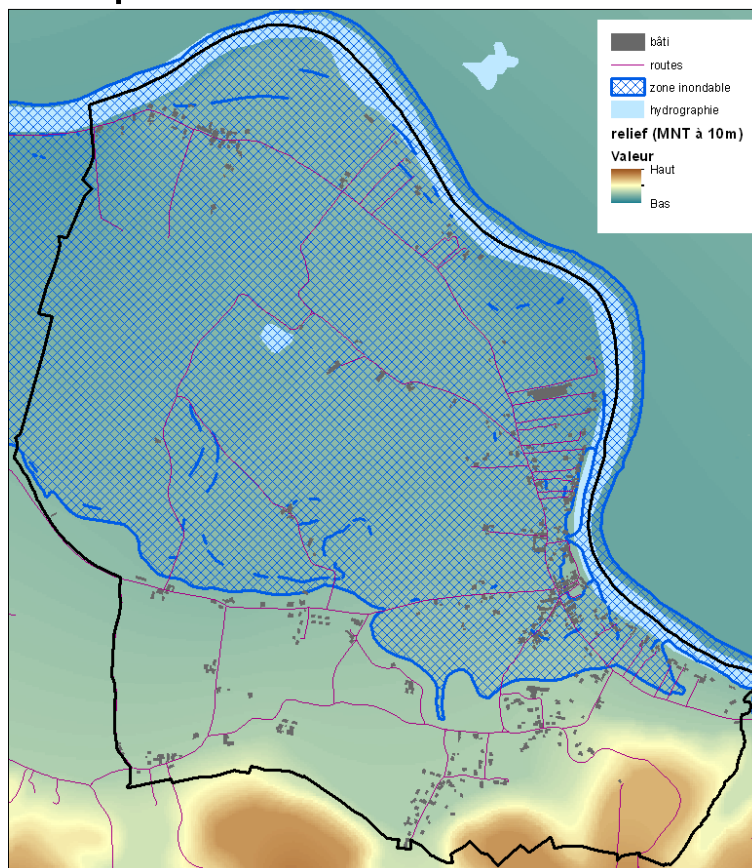
Flaujagues est une commune rurale qui n'a pas connu de croissance urbaine particulière ces dernières décennies. Sans être en déprise pour autant, la population a augmenté depuis 35 ans, elle a surtout évolué dans ces structures démographiques et économiques, comme nombre de territoires ruraux. Encore fortement liée à ses activités viticoles, elle subsiste hors des grands mouvements urbains, un peu isolée dans la périphérie girondine.

2.4.3 | Organisation du territoire

Le ban communal de Flaujagues se porte à 770 ha, comptant des altitudes de 5 à 80 m à l'extrême sud-est de la commune, sur des coteaux orientés au nord (au lieu-dit Picon), là où débute le plateau de l'Entre-deux-Mers.

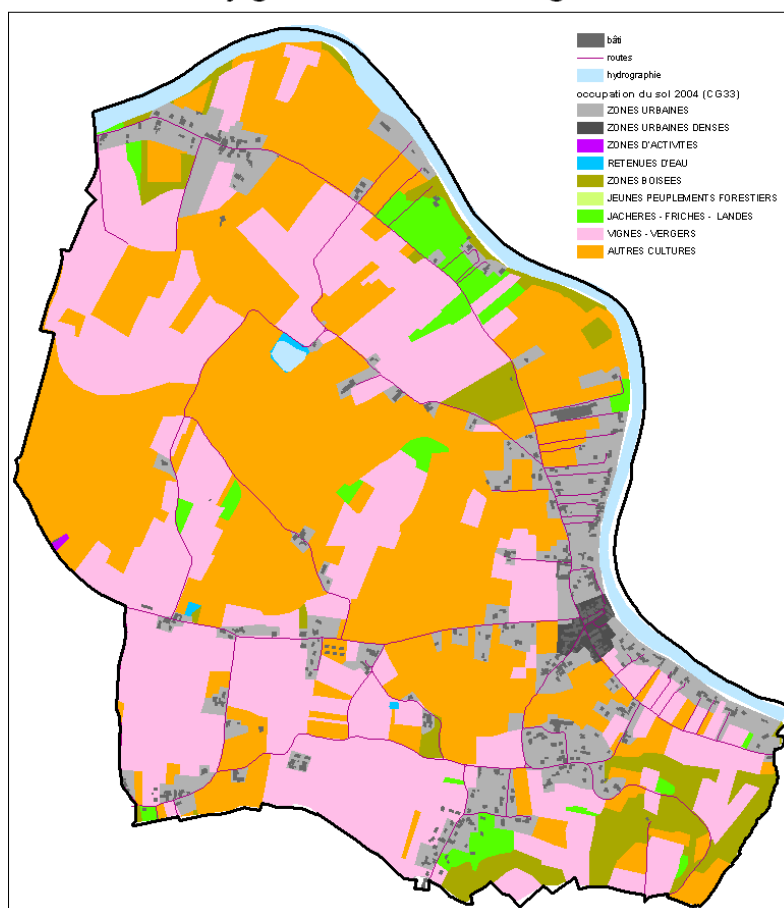
Cette faible déclivité en rive gauche de la Dordogne inscrit la majeure partie de la commune en zone inondable (notamment en zone rouge, c'est-à-dire inconstructible, du PPRI Dordogne Castillon/Ste-Foy approuvé en 2000), soit 69 % de son territoire sur une emprise de 530 ha qui correspond à la plaine alluviale du fleuve.

Un espace intimement lié au fleuve



Près de 80 % de la commune (soit 580 ha) étaient dédiés à l'agriculture en 2004 (source *Occupation du sol CG33*). La majorité de ces espaces (plus de 300 ha) concerne des terres labourables à vocation de plantation de céréales, maïs et fourrage notamment. La vigne, avec plus de 30 % de l'espace communal, garde une place non négligeable dans la production locale (notamment en termes d'emplois et d'exploitations) en s'inscrivant majoritairement en AOC « Bordeaux » et « Bordeaux supérieur ». Les surfaces de vignoble auraient ainsi augmenté de 15 %, environ 25 ha, entre 1990 et 2006 (source *Corine Land Cover*). La situation de la commune, majoritairement dans la plaine alluviale de la Dordogne, explique cette relative faible part de la viticulture par rapport à d'autres espaces de l'Entre-deux-Mers.

Le territoire flaujaguais : une vocation agricole avant tout

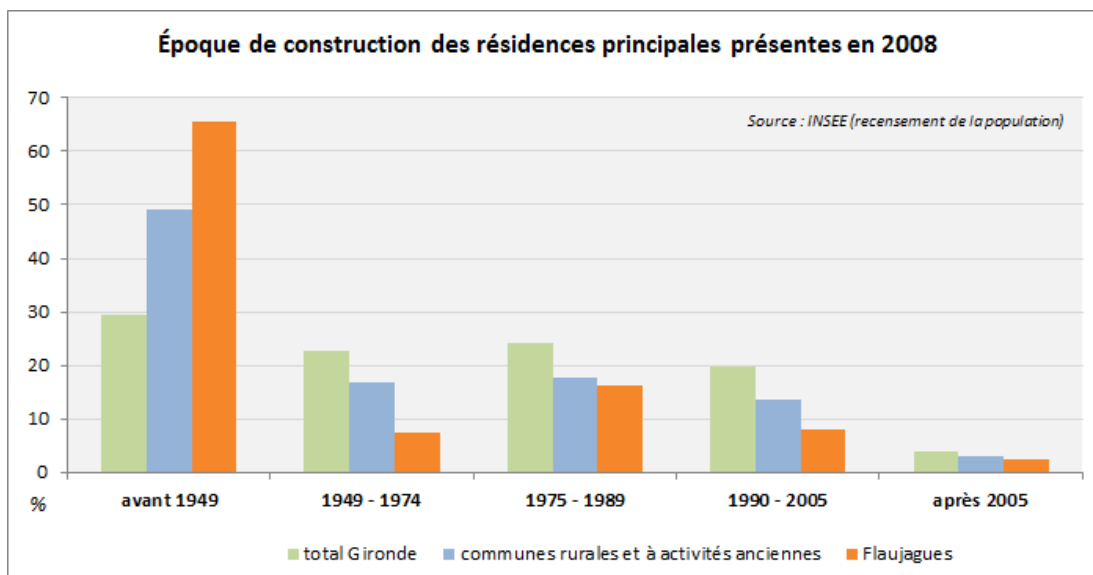


L'espace urbanisé de la commune couvre une centaine d'hectares (environ 13 % de la surface communale) et a peu évolué depuis une vingtaine d'années. Il est concentré principalement sur un méandre du fleuve à l'est de la commune, avec un point central plus dense (au croisement des routes) correspondant au vieux bourg. On compte aussi quelques hameaux plus importants : Guinot avec Arnaudet et Francesa au sud, hors zone inondable, et Micouveau plus isolé au nord. Le reste de l'habitat est constitué de quelques petits écarts individualisés raccrochés au réseau viaire.

2.4.4 | Le parc de logements et la production résidentielle

La commune compte 276 logements en 2009. Composés à 97 % de maisons individuelles, les logements sont relativement grands (5 pièces en moyenne). Le parc est principalement occupé par ses propriétaires (à 73 %). On note une part importante de résidences secondaires sur la commune, avec un taux de 12 % alors que la moyenne du secteur est légèrement supérieure à 5 % et de 4,8 % sur l'ensemble de la classe « communes rurales ». De même, la vacance à hauteur de 4,5 % est relativement faible comparée aux 10 % moyens du secteur et aux 8,3 % de la classe.

Le parc flaujaguais est un parc ancien puisque les 2/3 tiers des logements datent d'avant 1949 (voire même d'avant 1900), alors que pour l'ensemble des communes rurales cette part s'élève à la moitié du parc total et à 30 % pour le total départemental.

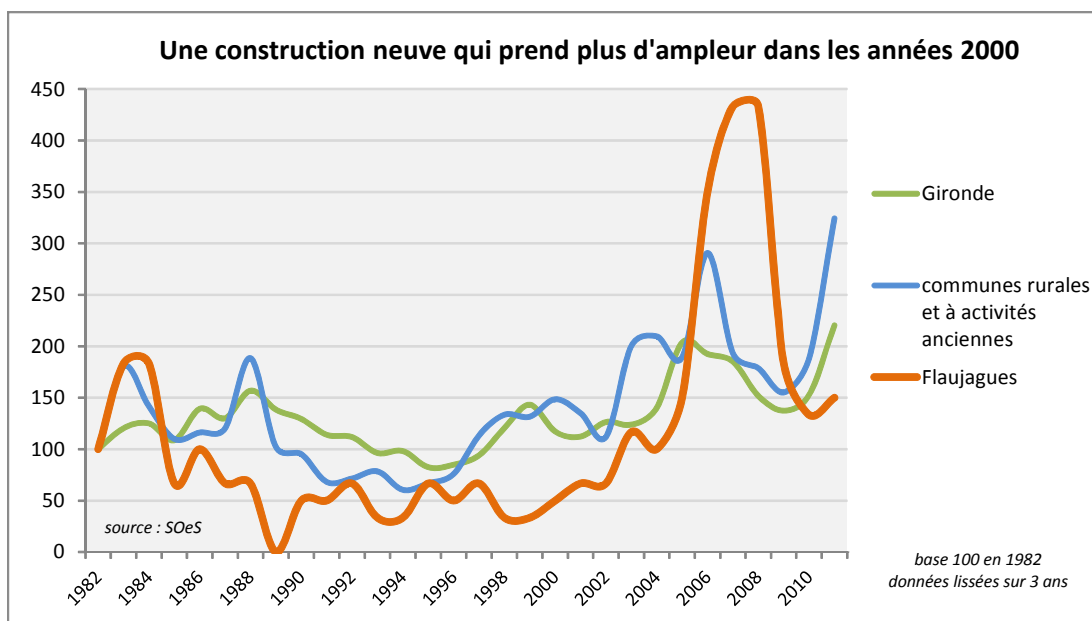


Le parc de logements de Flaujacques est donc relativement stabilisé dans le temps. Il repose principalement sur un patrimoine ancien et traditionnel. Il est cependant bien mobilisé puisque la vacance est faible et les résidences secondaires relativement bien présentes sont occupées de façon régulière par des familles qui ont des attaches familiales flaujaguaises.

Le parc le plus récent est donc plus modeste avec seulement 11 % de logements construits après 1990. Ainsi, entre 1968 et 2009, le parc a crû de 22 %.

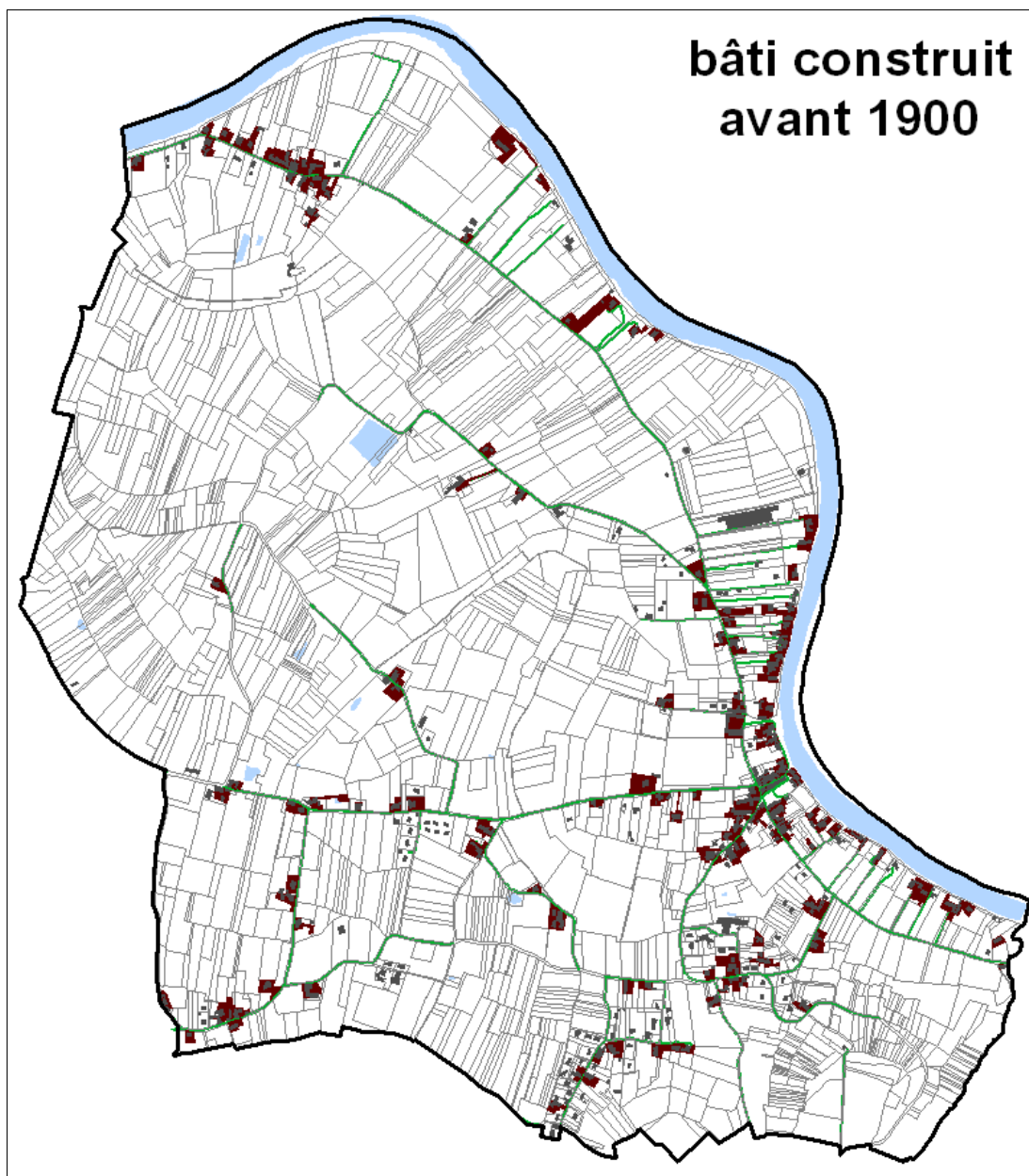
Le taux de construction neuve sur la commune entre 1982 et 2011 est de 30 %, ce qui s'est traduit par la sortie de terre de 70 logements sur la période, soit une moyenne de 2 par an. Flaujacques est ainsi dans la moyenne des communes classées en zone rurale.

La production a augmenté dans les années 2000 puisque la moyenne annuelle est passée de 1,5 à 3,7 logements construits par an.



2.4.5 | Organisation / Évolution du bâti

L'implantation urbaine initiale sur la commune s'est faite dans le centre-bourg dont les logements subsistants datent principalement du XIX^e siècle, époque où la commune était la plus active. Ancien port de commerce, celui-ci se situe au croisement des deux routes départementales qui irriguent la commune.



Moyennement dense, il s'appuie sur deux orientations :

- une étendue le long d'un méandre de la Dordogne avec des implantations bâties en bordure d'eau et qui se raccrochent à la voirie publique à l'autre extrémité des parcelles (au lieu-dit Chartrons au nord du bourg) ;
- autour d'une rue centrale et dans la première partie de la route D130e2 (secteur nommé bourg sud) : c'est la partie la plus dense avec un front urbain plus continu qui donne accès aux différentes fonctions urbaines (la place de la mairie et de l'église, un commerce multiservices supérette/ relais-poste/restaurant, le camping...).

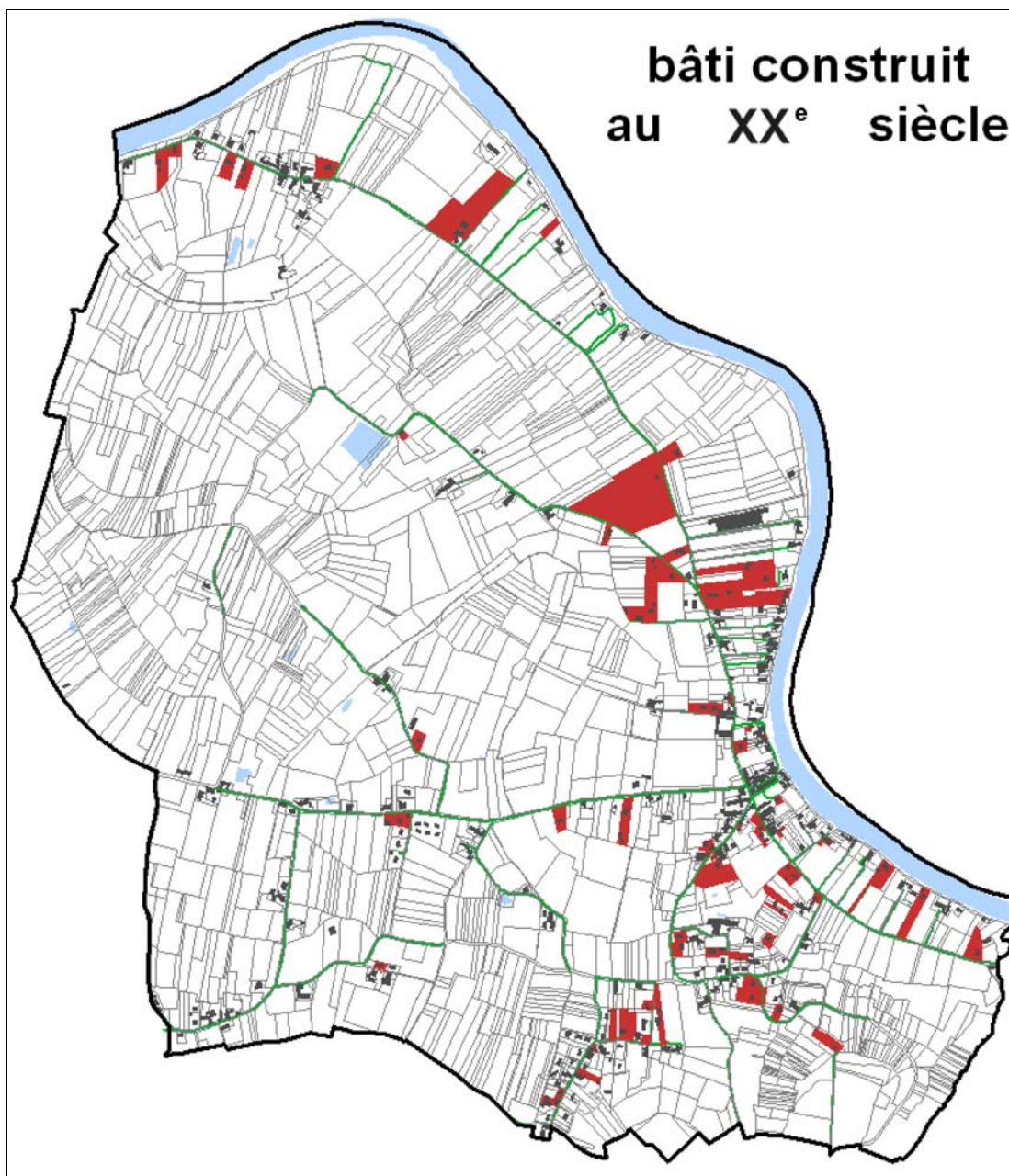
Majoritairement constitué avant 1900, celui-ci a peu évolué depuis et les implantations urbaines plus récentes se sont faites ailleurs. Constitué d'un patrimoine architectural de qualité (notamment celui du XIX^e siècle), il donne une impression de stabilité et de pérennité mais qui semble parfois quelque peu mise à mal par des traitements de bordure moins soignés, des réhabilitations de façades moins homogènes ou des espaces quasiment abandonnés.

À 700 m au sud du bourg, on trouve un premier hameau ancien (« Guinot ») qui s'appuie sur les premiers coteaux boisés orientés au nord.

L'autre implantation ancienne sur la commune se situe au hameau « Micouveau » au nord de la commune, à 2,5 km du bourg sur la route D130e3. Constitué d'une quinzaine de bâtiments traditionnellement dédiés à l'agriculture ou de belle facture architecturale, ce dernier relève désormais plutôt de fonctions résidentielles.

Le reste du patrimoine bâti est beaucoup plus épars sur la commune et correspond à des anciens corps de fermes ou châteaux viticoles traditionnels girondins bien espacés les uns des autres et s'éparpillant le long des voies de communication.

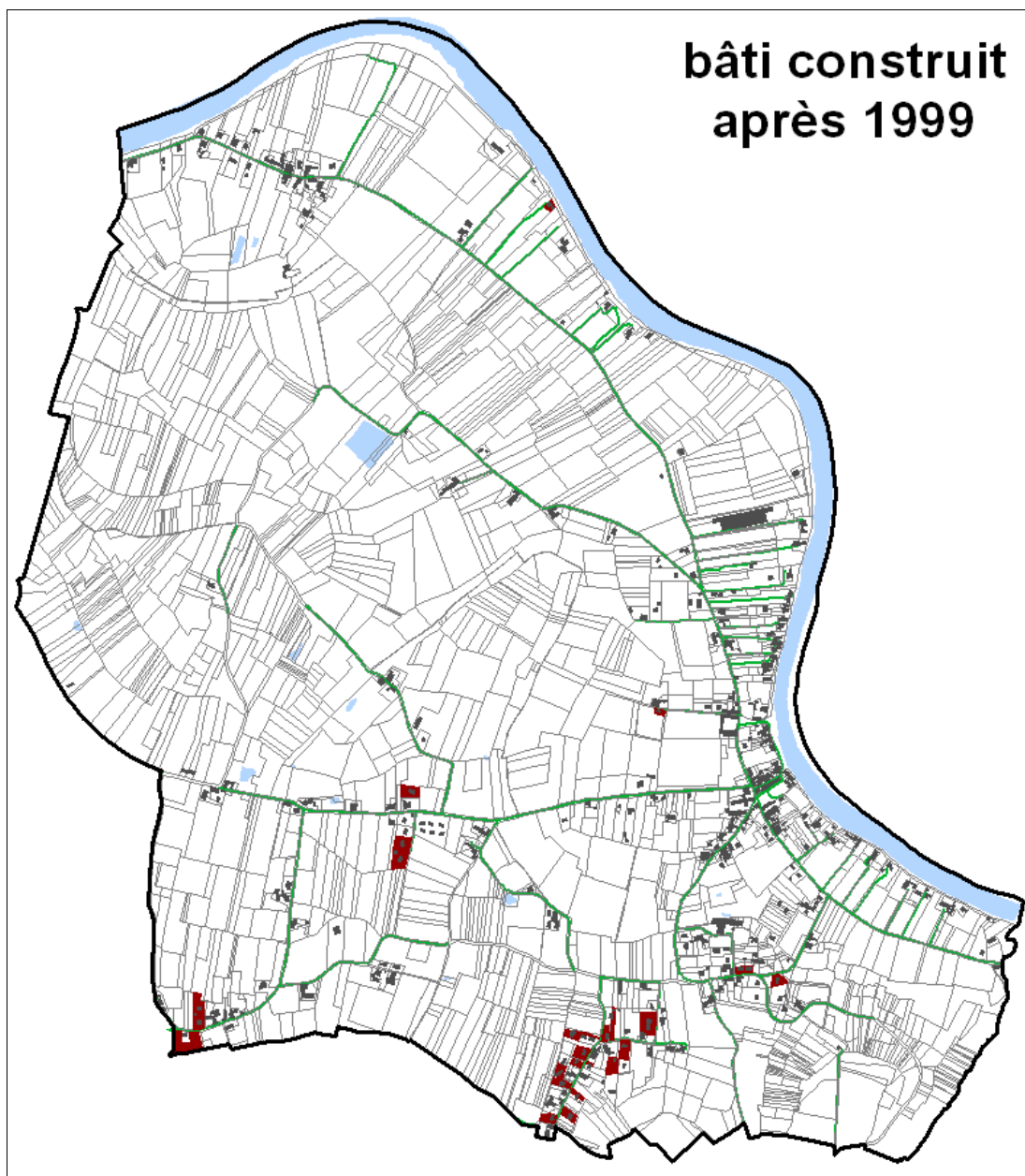
Au XX^e siècle, les constructions sont beaucoup moins nombreuses (quelques dizaines de logements) et très dispersées sur le territoire communal. Elles se raccrochent aux principales routes existantes et quelques écarts plus constitués.



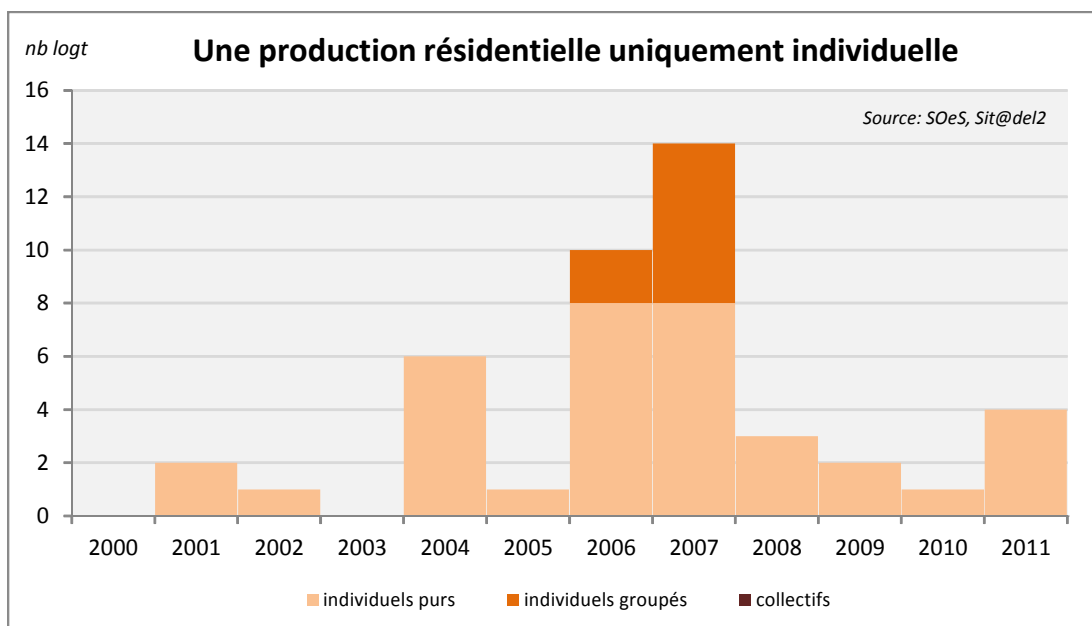
Depuis les dix dernières années et avec l'approbation du PPRI Dordogne Castillon/Ste-Foy en 2000, toutes les nouvelles constructions se sont faites au sud de la commune, hors de la zone inondable.

Elles se rassemblent principalement sur deux sites :

- au lieu-dit « Lagnera » (sur la route de Castillon, à 1 km à l'ouest du bourg) : une dizaine de maisons individuelles. On compte notamment six maisons construites sur le même modèle en 2007 par la SCI Bachalex de Mérignac (spécialisée dans la gestion immobilière). À noter que c'est la seule opération d'aménagement globale sur la commune, maîtrisée par un professionnel (à partir de l'achat de parcelles privées) et proposant des productions destinées à la vente. Apparemment, déjà deux ou trois maisons seraient proposées à la revente en 2013 ;

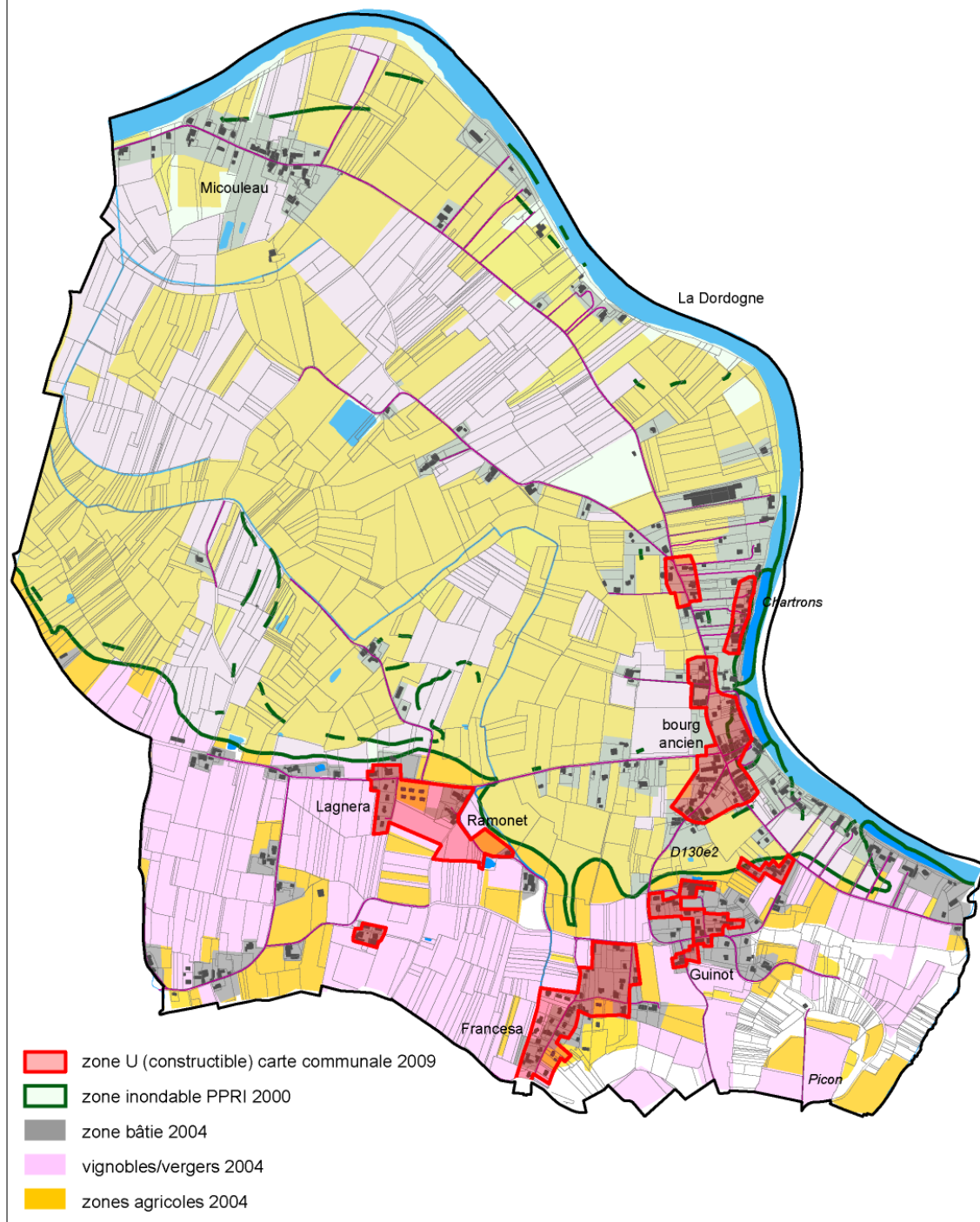


- au lieu-dit « Francesa » à 1 km au sud du bourg. Cet écart coïncé entre vignes et bois se situe au pied des premiers coteaux du plateau de l'Entre-deux-Mers en s'orientant vers l'ouest. Il fait un peu figure de bout du monde puisque la route qui y mène se termine en impasse en périphérie du territoire communal (quelques maisons de la commune voisine de Ste-Radegonde y sont desservies aussi). S'appuyant historiquement sur quelques bâtiments à vocation agricole (sept d'entre eux ont été construits avant 1900), c'est le seul secteur de développement urbain récent conséquent de Flaujagues. Une quinzaine de maisons individuelles y sont sorties de terre depuis 2000. Sans aménagement d'ensemble, elles ont été construites progressivement au cours de la décennie sur le secteur, sans ordre particulier. Leur développement a donc été quelque peu désordonné (avec notamment un raccordement électrique coûteux pour la commune) et les implantations se découpent autour de voies d'accès privées partagées par quelques maisons.



45 maisons, uniquement individuelles, sont ainsi sorties de terre entre 2000 et 2011. Elles sont le fruit de productions indépendantes, sans aménagement global (sauf à Lagnera). Elles ont été principalement construites par des propriétaires particuliers, directement pour leur occupation personnelle, quasiment tous originaires de ce secteur de la Gironde (dont une dizaine de Flaujagues même).

Une urbanisation mesurée, entre fleuve et vignes



2.4.6 | Gouvernance et stratégies locales

Flaujagues est insérée dans le **Pays du Libournais** depuis la création de ce dernier en 2001 (il concerne 132 communes et plus de 150 000 habitants actuellement). C'est un territoire mêlant communes urbaines traditionnelles et communes rurales qui se modernisent, terroirs viticoles et pôles industriels. Un espace tout autant de contacts (à la porte du bordelais et de sa pression urbaine), de transition (vers la Dordogne de Bergerac et Périgueux) et de convergences (notamment géographiques avec ces deux vallées de la Dordogne et de l'Isle mais aussi avec des infrastructures de transports de grandes dimensions). Il s'est doté de plusieurs outils stratégiques et d'actions comme une charte de développement, des contrats de pays, un projet de PLH avec une étude de cadrage Habitat. Ces documents visent à affirmer la position charnière du pays en renforçant et s'appuyant sur son identité, tout en améliorant les conditions d'accueil et en veillant aux équilibres, à l'équité, la solidarité et l'excellence.

Dans cet espace, Flaujagues se trouve à mi-chemin entre le pôle libournais et l'est girondin qui regarde aussi vers Bergerac.

Depuis 2005, le Pays a décidé de se doter d'un **Scot du Pays Libournais** pour planifier son développement (sur son propre périmètre de compétence) dont l'élaboration est engagée depuis 2007. Après quelques années de battement, l'arrivée d'une nouvelle équipe d'élus a relancé la démarche. Le diagnostic a été validé en 2010, les réflexions et discussions pour le PADD ont été engagées en 2012 et 2013.

Flaujagues adhère à la **Communauté de Communes Castillon-Pujols** depuis sa création en 2002 (14 500 habitants et 23 communes en 2011). En 2007, le projet de territoire communautaire est voté et doit notamment être mis en œuvre au travers des documents d'urbanisme communaux (une consultation globale, financée par l'intercommunalité, est lancée pour trouver un prestataire unique, l'agence Escoffier). Ses objectifs principaux visent un souci d'équilibre et de respect de son identité urbaine et rurale, en maîtrisant la gestion de ces espaces afin d'anticiper et de prévoir les besoins liés au développement des communes dans le respect des qualités paysagères et environnementales du territoire.

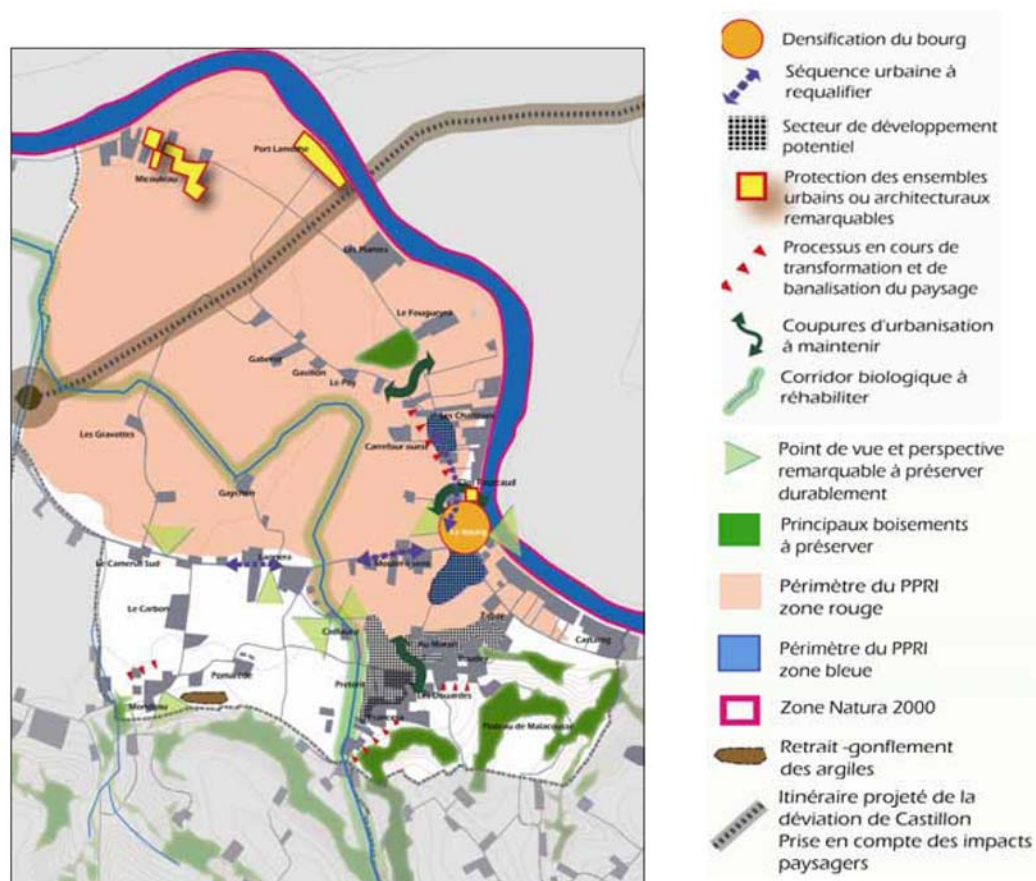
Ceci s'exprime notamment par la lutte contre l'étalement urbain, en interdisant par exemple la poursuite d'une urbanisation linéaire le long des axes routiers et en privilégiant le développement en épaisseur. Les nouvelles zones à urbaniser sont à prévoir en continuité de l'urbanisation existante, en consolidant notamment les centre-bourgs et les hameaux anciens. Le patrimoine ancien de qualité doit également être valorisé comme un élément identitaire fort du territoire, au même titre que ses qualités écologiques : mise en place d'une Opah qui a permis de réhabiliter un bâtiment en entrée de bourg à Flaujagues ; lancement d'un PIG en 2004 pour lutter contre l'insalubrité mais qui n'a pas été mobilisé sur la commune.

Dans ce contexte, la commune de Flaujagues a délibéré en 2005 la prescription d'un document d'urbanisme communal (le territoire étant jusqu'alors soumis uniquement au RNU). La démarche a abouti en **2009 à l'approbation d'une carte communale**. Cette procédure simple s'appuie sur un rapport de présentation et un document graphique identifiant les zones dites d'Espace Naturel non constructibles

(N) et les zones dites d'Habitat (U) plus ou moins déjà urbanisées, là où les permis de construire peuvent être délivrés. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme.

L'objet de ce zonage est d'abord de préserver le caractère rural et viticole du territoire, notamment en valorisant les espaces naturels : les zones plus escarpées et boisées des coteaux, les berges des cours d'eau ... Il veille aussi à protéger certains ensembles urbains et architecturaux remarquables en les excluant des zones constructibles, comme le hameau ancien de Micouleau et quelques châteaux viticoles. Il cherche à limiter l'urbanisation non maîtrisée au sud de la commune (entre les lieux-dits Francesa et Guinot) dans un secteur de qualités paysagères, ouvert vers le plateau et les espaces boisés.

Enfin, il doit aussi permettre à la commune d'avoir une marge de croissance urbaine en extension pour assurer son développement futur. Un plafond de 700 habitants maximum est évoqué à terme afin d'optimiser l'usage des équipements et réseaux publics existant. Mais au regard des sollicitations faites depuis quelques années, la mairie estime que la demande théorique faite sur la commune pourrait porter sa population jusqu'à un millier d'habitants.



extrait du rapport de présentation de la carte communale 2009

Ainsi, huit zones constructibles sont dessinées sur une surface totale de 31 ha (soit 4 % de la surface communale). Elles ne sont pas entièrement urbanisées jusqu'ici et laissent au moins 6 ha de terrains disponibles (soit 0,8 % de la surface communale). Elles permettent, d'une part, de construire quelques annexes aux bâtiments existants dans les zones les plus denses. Elles ouvrent aussi des zones de

densification au cœur de secteurs déjà partiellement bâtis (nord de Francesa, périphéries du bourg en zone bleue du PPRI moins restreinte). Enfin, la principale zone d'extension urbaine se situe à Ramonet, sur 3,2 ha, en position centrale sur la commune, sur un secteur bien desservi par les réseaux. Ce potentiel global permettrait à la commune de construire une quarantaine de nouveaux logements pour accueillir 70 nouveaux habitants.

La commune cherche cependant à optimiser l'utilisation de ses équipements existants et à améliorer d'abord les services à sa population. Avec le rajeunissement de sa population, les effectifs scolaires ont crû et un Rassemblement Pédagogique Intercommunal a été mis en place avec la commune voisine de Mouliets-et-Villemartin, ainsi que l'amélioration des services périscolaires. Avec Mouliets encore, un service de transport à la demande a été instauré pour rejoindre des pôles externes comme Castillon-la-Bataille ou Ste-Foye-la-Grande. Enfin, la commune a aussi investi dans quelques bâtiments pour améliorer les services à la personne, avec par exemple la création d'un point multiservices au centre du village en 2003.

2.4.7 | Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune

Synthèse des dynamiques de Flaujagues :

- *Un paysage de vallée, ouvert et intimement lié à la Dordogne.*
- *Un territoire rural dédié à l'agriculture de production (vignes et cultures).*
- *Une croissance démographique depuis 35 ans, mais qui reste mesurée.*
- *Un développement urbain récent, limité et très localisé.*

Comme nombre de communes classées comme « rurales et à activités anciennes », le développement de Flaujagues a été le plus intense jusqu'à la fin du XIX^e siècle. La population a atteint son maximum à l'époque et les éléments bâtis construits jusqu'alors constituent encore la majorité du parc au début du XXI^e siècle.

La commune n'en est pas devenue pour autant un territoire déserté mais qui évolue dans ses fonctions et gère ces évolutions.

Avec la reprise démographique depuis la fin des années 1970, la croissance urbaine jusqu'en 2000 a eu une faible ampleur et s'est traduite par une production résidentielle plutôt disparate, uniquement faite de constructions pavillonnaires individuelles, sans encadrement particulier et sans logique spatiale spécifique puisque s'implantant au bord des principales routes, n'importe où sur la commune.

Avec l'approbation du PPRI en 2000, les 2/3 de la commune se sont retrouvés contraints sans possibilité de nouvelles constructions. Les dernières productions résidentielles se sont donc retrouvées hors zone inondable au sud de la commune.

On les retrouve d'une part sur les hameaux de Guinot et surtout Francesa. On y observe un peu plus de proximité et un certain nombre de constructions mais le développement s'y est fait sans limitation, sans stratégie et sans sobriété puisque les parcelles nouvellement bâties sont plutôt grandes (1 300 m² en moyenne), plus ou moins éloignées les unes des autres et implantées de façon irrégulière. Chaque acquéreur a ainsi eu toute liberté pour s'installer et construire sa maison sans règle de cohérence urbaine particulière. Sur Francesa, on note cependant une présence importante du constructeur de maisons individuelles MCA (qui a une antenne à Castillon) qui propose des modèles standardisés clés en main. Les autres

constructions sont principalement faites par quelques artisans locaux.

L'autre secteur de développement récent se concentre sur le petit écart de Lagnera. Le quartier est ainsi passé de 8 à 18 maisons en quelques années. Celles-ci sont plus ramassées en se raccrochant à une desserte publique unique ou en étant produites lors d'une opération unique par un seul maître d'ouvrage qui a investi sur une parcelle pour revendre six maisons individuelles.

On voit bien que la maîtrise du développement urbain jusqu'alors ne dépendait pas du pouvoir public (tous les acteurs qui ont construit sur la commune sont privés). Le premier élément de réglementation avec le PPRI a repoussé les constructions vers la partie sud de la commune mais sans apporter de capacités de gestion raisonnées pour la collectivité.

C'est tout l'objet de la carte communale mise en place en 2009. Elle donne un peu plus corps, via un document réglementaire a minima, aux projets territoriaux plus larges en réflexion sur le Scot du Pays Libournais, ou dessinés dans le projet de territoire de la Communauté de Communes Castillon-Pujols et inspirés par les dernières évolutions légales liées, notamment, à la loi SRU. La mairie aurait préféré mettre en place un PLU. Mais au moment du lancement de la démarche, la rapidité et la souplesse de la carte communale ont été privilégiées dans les négociations avec la préfecture afin de faciliter l'installation de deux nouvelles entreprises sur la commune (qui finalement ont préféré s'installer ailleurs). Selon la mairie, un outil plus stratégique et plus encadrant comme le PLU aurait pu permettre une meilleure maîtrise du développement local, par exemple sur Francesa où l'agencement, à la fois trop imbriqué et trop désordonné des constructions, aurait pu être amélioré.

Il s'agit désormais de protéger et valoriser le patrimoine bâti ancien et le patrimoine paysager (agricole et lié au fleuve). La majeure partie de la commune est figée en s'inscrivant en zone inondable et en étant exclue des zones constructibles. Le dessin des zones constructibles sur de petites dimensions vise d'abord à densifier au mieux le bourg constitué et à limiter l'urbanisation sauvage des hameaux de Francesa et Guinot. Il définit ainsi le dernier espace d'extension urbaine d'ampleur de la commune sur le secteur central de Ramonet avec quelques hectares disponibles et facilement accessibles aux réseaux, sans qu'il y ait pour l'instant de projet particulier défini (quelques maisons sont cependant en cours de construction début 2013).

RÉSUMÉ

La croissance urbaine de la commune est très mesurée et n'a jamais été organisée car uniquement dépendante de décisions privées individuelles. La mise en place de réglementations récentes (PPRI, carte communale) a cependant dessiné les limites et orientations possibles de l'urbanisation à venir.

2.5 | Les secteurs périphériques

Illustration avec la commune de **Léognan**.

2.5.1 | Historique de la commune

La commune est peuplée dès le néolithique, mais c'est l'époque gallo-romaine et l'intérêt des romains pour le vin qui va signifier l'apparition du bourg originel. Le Moyen-Âge sera marqué par la construction de nombreux châteaux qui gèrent les populations alentour, principalement occupées à l'exploitation des terres agricoles. Le bourg est, à l'origine, un lieu de passage et de halte, implanté sur la rive gauche de l'Eau Blanche. Il en résulte une certaine architecture romane avec notamment l'église St-Martin au XI^e siècle, classée aujourd'hui monument historique.

La forêt est ensuite peu à peu arrachée pour être remplacée par la vigne. Au XVIII^e siècle, Léognan a déjà un vignoble très développé, qui sera à la base du développement du vignoble bordelais (grâce notamment à d'anciens domaines très prégnants comme le Château Olivier).

Le déploiement du pin maritime au XIX^e siècle va permettre le développement du massif des Landes de Gascogne qui recouvre une partie de la commune, qui fut un site expérimental d'implantation de cette essence dès la fin du XVIII^e siècle.

Avec la croissance de l'économie viticole et l'exploitation de la forêt, la commune va se développer au XIX^e siècle, en voyant sa population augmenter de 75 % en un siècle (plus 1 000 habitants).

Implantée entre vignes et forêts, la commune a ensuite conservé son caractère de « village des Graves ». L'héritage rural et agricole s'inscrit encore actuellement dans la structure urbaine de Léognan au travers des anciens chemins ruraux devenus axes directeurs et les anciens châteaux, supports des hameaux, devenus quartiers urbains.

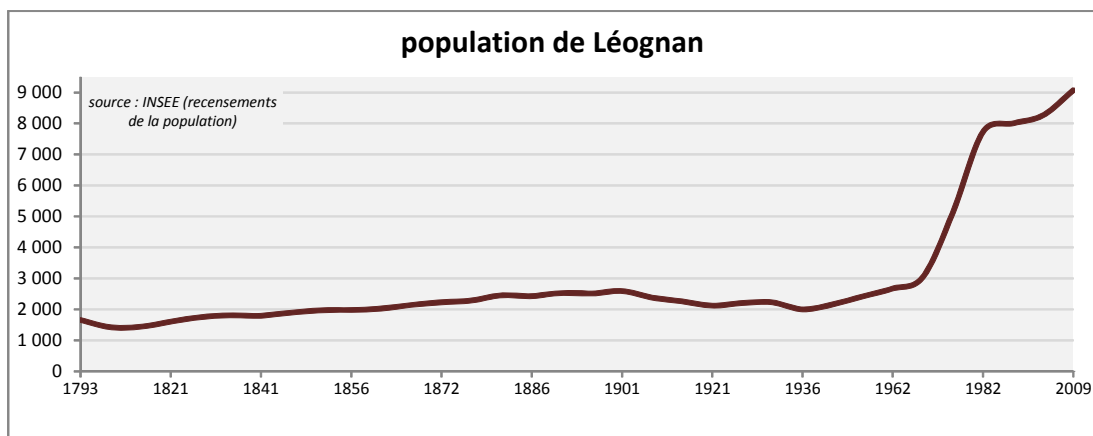
2.5.2 | Les évolutions urbaines contemporaines

Située à moins de 5 km de la rocade bordelaise, Léognan est véritablement intégrée à l'agglomération de Bordeaux (au sens géographique du terme) depuis une trentaine d'année. De par la continuité de bâti qui existe avec les communes voisines de la banlieue bordelaise (notamment Gradignan et Villenave-d'Ornon), elle fait ainsi partie de l'unité urbaine de Bordeaux identifiée par l'Insee.

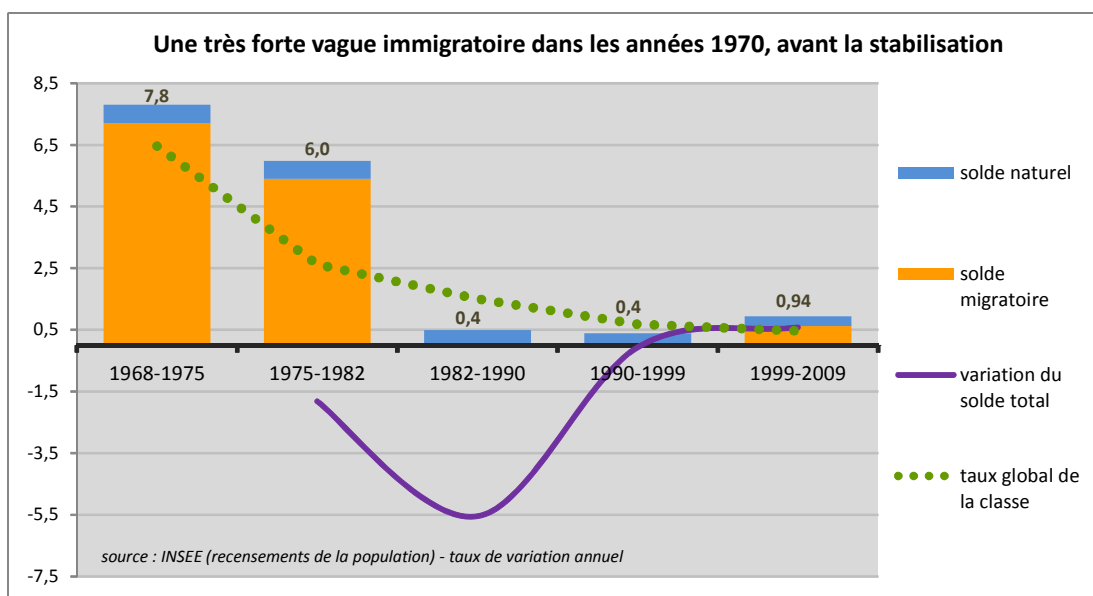
Évolutions démographiques

La commune compte 9 309 habitants au 1^{er} janvier 2010.

La croissance démographique de Léognan a véritablement débuté durant le XIX^e siècle puisqu'en 100 ans, la commune est passée de 1 400 à 2 500 habitants. La première moitié du XX^e siècle a ensuite été moins fastueuse en affichant une certaine stagnation, voire une décroissance (vers 2 000 habitants dans les années 1930) pour connaître de nouveau des gains de population après la seconde guerre.



Le véritable saut de croissance s'est fait après 1968. La période inter-censitaire 1968-1975 a battu un record avec un taux de croissance annuel de 7,8 % par an, qui s'est quasiment maintenu ensuite entre 1975 et 1982 à 6 % par an. En 14 ans, la commune a gagné 4 700 habitants, c'est-à-dire qu'elle a multiplié sa population par 2,5. Il est à noter que c'est le solde migratoire qui est quasiment seul porteur de cette croissance (à 90 %). Le solde naturel (avec un taux annuel moyen d'environ 0,6 % par an) est, quant à lui, resté relativement stable ces 40 dernières années. Le flux s'est ensuite tari et le solde migratoire qui apportait 300 nouveaux habitants externes par an durant les années 1970 est devenu nul durant les 20 années suivantes. Le développement a donc été plus mesuré ensuite, ne reposant que sur les bénéfices du solde naturel (plus de naissances que de décès).



La croissance a ensuite un peu repris depuis une dizaine d'années en atteignant presque 1 % par an (un peu moins que la moyenne départementale, mais deux fois plus que la moyenne de la classe « périphéries »).

Là encore, c'est la hausse du solde migratoire qui a été moteur de la croissance.

La proximité géographique a ici un rôle primordial puisque sur les 1 700 nouveaux habitants de Léognan en 2008 qui résidaient dans une autre commune cinq ans auparavant, près de 60 % proviennent de l'unité urbaine de Bordeaux. Avec 170 personnes, la ville de Bordeaux a fourni l'un des plus gros contingent (soit 10 %). Mais les communes voisines (et urbaines) suivent immédiatement : Villenave-d'Ornon avec 15 % des arrivants, Gradignan avec 7 %, Pessac avec 6 % et Bègles et Talence avec 5 % chacune.

Emplois et activités

Léognan est depuis longtemps une commune dévolue principalement à des fonctions résidentielles. Le rapport entre emplois locaux et population d'actifs occupés est quasiment le même actuellement qu'à la fin des années 1960, c'est-à-dire 6 emplois pour 10 travailleurs résidents. Ce rapport a fortement diminué au début des années 1980 (vers 3,5) suite à la hausse très rapide de la population durant les dix années précédentes. L'emploi a, quant à lui, suivi une progression plus régulière (2,6 % par an pendant les 40 dernières années).

La commune compte 2 360 emplois en 2009. On n'en comptait que 720 en 1968.

L'évolution des 40 dernières années a surtout été marquée par la forte tertiairisation de l'emploi local. Avec 71 % du total, le secteur tertiaire est très largement majoritaire et se rapproche de la moyenne de la classe « périphérie » (à 73 %). Avec près de 480 établissements, l'activité de services est surtout constituée de petites unités de 1 ou 2 personnes, 84 % des établissements, notamment de professions libérales consacrées aux services à la personne et à la santé (avec la présence du Centre de Soins et de Réadaptation de Châteauneuf et plus d'une centaine d'employés). Le commerce est aussi très présent avec près de 150 magasins parmi les 800 établissements léognanais (source Insee Sirène 2012) dont les trois-quarts ne comptent qu'un ou deux employés. On note aussi une grande surface sur la zone commerciale (avec plus de 100 salariés) installée au nord, en entrée de ville depuis une vingtaine d'années.

<i>part des emplois</i>	1968	2009
Agriculture	32 %	14 %
Industrie / Construction	24 %	16 %
Tertiaire	44 %	71 %
<i>source : Insee (recensements de la population)</i>		

La spécificité de Léognan va plutôt apparaître avec le poids de l'agriculture. Les 14 % d'emplois agricoles sur la commune (320 emplois) sont largement au dessus des 2 % des communes périphériques habituelles. La culture de la vigne prend ici toute son importance en concernant plus de 60 % des exploitations agricoles léognanaises.

Par conséquent, c'est l'industrie qui reste la plus sous représentée avec seulement 175 emplois sur la commune. Ces derniers se distribuent parmi une quarantaine d'établissements qui, à 80 %, comptent moins de 5 salariés. Le tissu industriel se rapproche plus d'une structure basée sur l'artisanat et ses petites unités que de gros centres de production plus implantés. On ne note qu'une zone à vocation artisanale et industrielle, identifiée au PLU sur 13 ha, la zone de La Rivière, qui compte plus d'une cinquantaine d'établissements divers (zone d'activité d'intérêt communautaire de la Communauté de Communes de Montesquieu). Celle-ci, apparue dans les années 1980 pour une vocation initialement artisanale, a évolué vers un peu plus de mixité (avec l'accueil de logements adjoints aux locaux d'activités) et l'implantation de bâtiments plus grands à la fin des années 1990.

Les mobilités

Localisée à une quinzaine de kilomètres de Bordeaux (de centre-ville à centre-ville), Léognan est encadrée par diverses grandes infrastructures de transports. Deux autoroutes sont accessibles rapidement : l'A62 (direction Toulouse ou Pau) à 6 km à l'est sur Martillac ; l'A63 (direction Arcachon et Bayonne) à 9 km à l'ouest. Le réseau ferroviaire est accessible par la gare de Cadaujac à 6 km (18 allers/retours quotidiens vers Bordeaux), ou directement via la gare St-Jean de Bordeaux à une douzaine de kilomètres. Etant juste à l'extérieur du périmètre de la Cub, la commune n'accueille pas le réseau urbain TBC (qui s'arrête à Villenave-d'Ornon) mais est desservie par le réseau départemental TransGironde. Elle est concernée par deux lignes qui proposent entre 6 et 12 allers-retours quotidiens entre Bordeaux d'une part et La Brède ou Hostens de l'autre.

Le territoire communal est traversé par la D651 qui relie l'agglomération vers le sud du département (direction Hostens) et par les départementales transversales D214 et D109 qui relient Cestas à l'ouest à St-Médard-d'Eyrans pour rejoindre la vallée de la Garonne.

La commune accueille l'aérodrome de Bordeaux-Léognan-Saucats. Sur 80 ha, ce dernier est destiné à l'accueil de l'aviation légère de loisirs, à l'aviation d'affaires et à des entreprises de travail aérien.

Au quotidien, on compte plus de 3 000 léognanais qui quittent la commune pour aller travailler à l'extérieur (source Insee 2009). Les résidents externes qui viennent travailler sur Léognan sont deux fois moins nombreux. Le solde se creuse avec l'agglomération bordelaise puisqu'il se porte à 1 700 départs supplémentaires vers le reste de l'unité urbaine de Bordeaux.

L'unité urbaine de Bordeaux est la première destination des résidents léognanais en concernant 91 % des départs. Ceux-ci se dirigent principalement vers Bordeaux (860 d'entre eux), 260 vont sur Mérignac et une majorité vers le sud de l'agglomération plus proche : près de 1 600 personnes (soit près de 53 % des sortants) sur une huitaine de communes à moins de 10 km. Martillac, siège de la Technopole communautaire Bordeaux-Montesquieu et qui touche l'aérodrome sur la commune de Léognan, ne reçoit que 88 travailleurs léognanais (pour un total de 700 emplois environ).

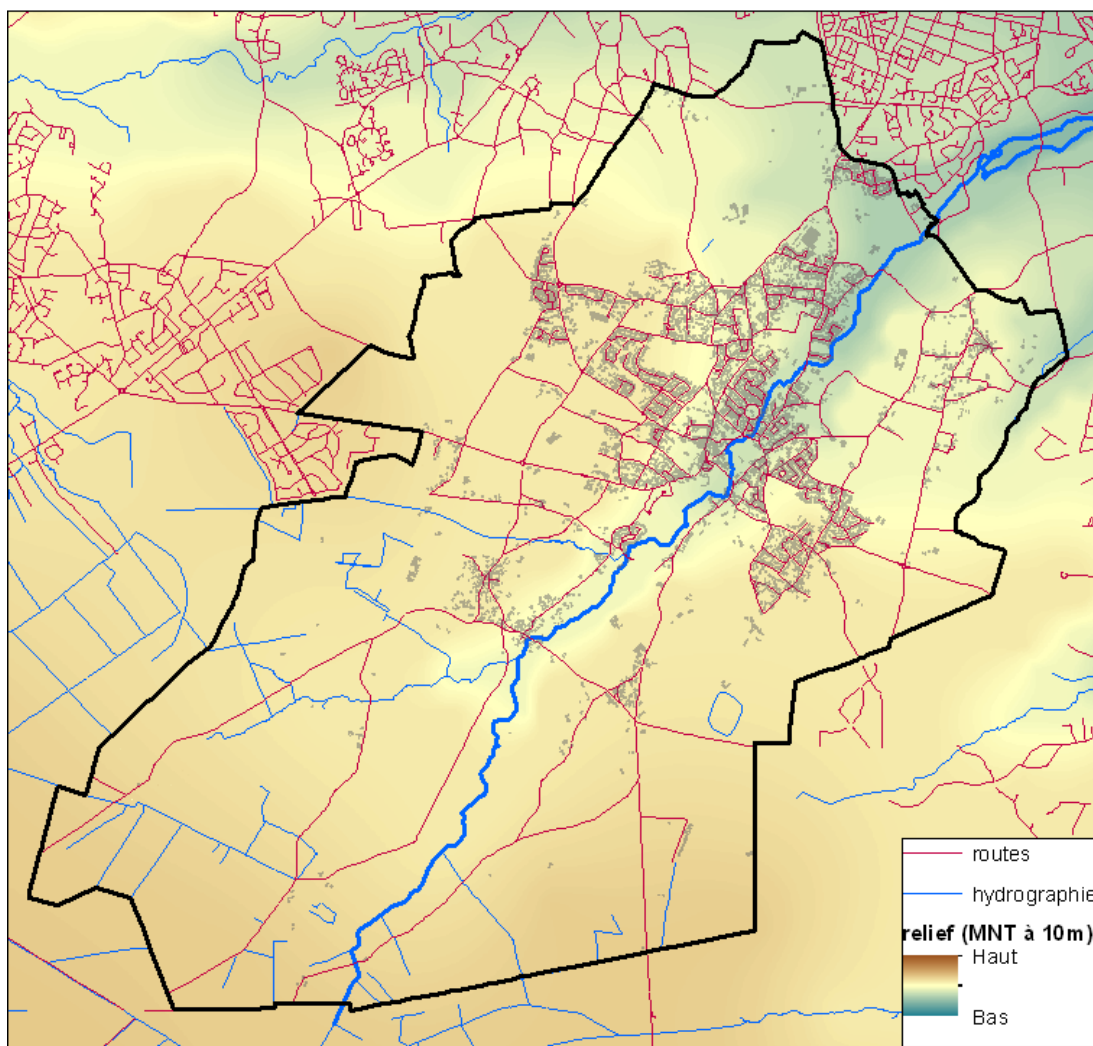
SYNTHESE

- Une croissance démographique fulgurante en 15 ans dans les années 1970.
- Une commune devenue surtout résidentielle, qui alimente les emplois de l'agglomération bordelaise en salariés.
- Des activités locales principalement orientées vers l'économie présentielle et les services à la population.
- Un rôle encore marquant de l'agriculture dans l'économie locale.

2.5.3 | Organisation du territoire

La commune est constituée d'une vaste plaine en rive gauche de la Garonne, grimpant doucement d'altitudes de 15 à 60 m du nord au sud, correspondant au début du plateau landais. L'implantation humaine s'est faite premièrement sur les bords de la rivière L'Eau Blanche qui traverse la commune du sud au nord et se jette dans la Garonne à 7 km du bourg.

Un contexte géographique peu contraint

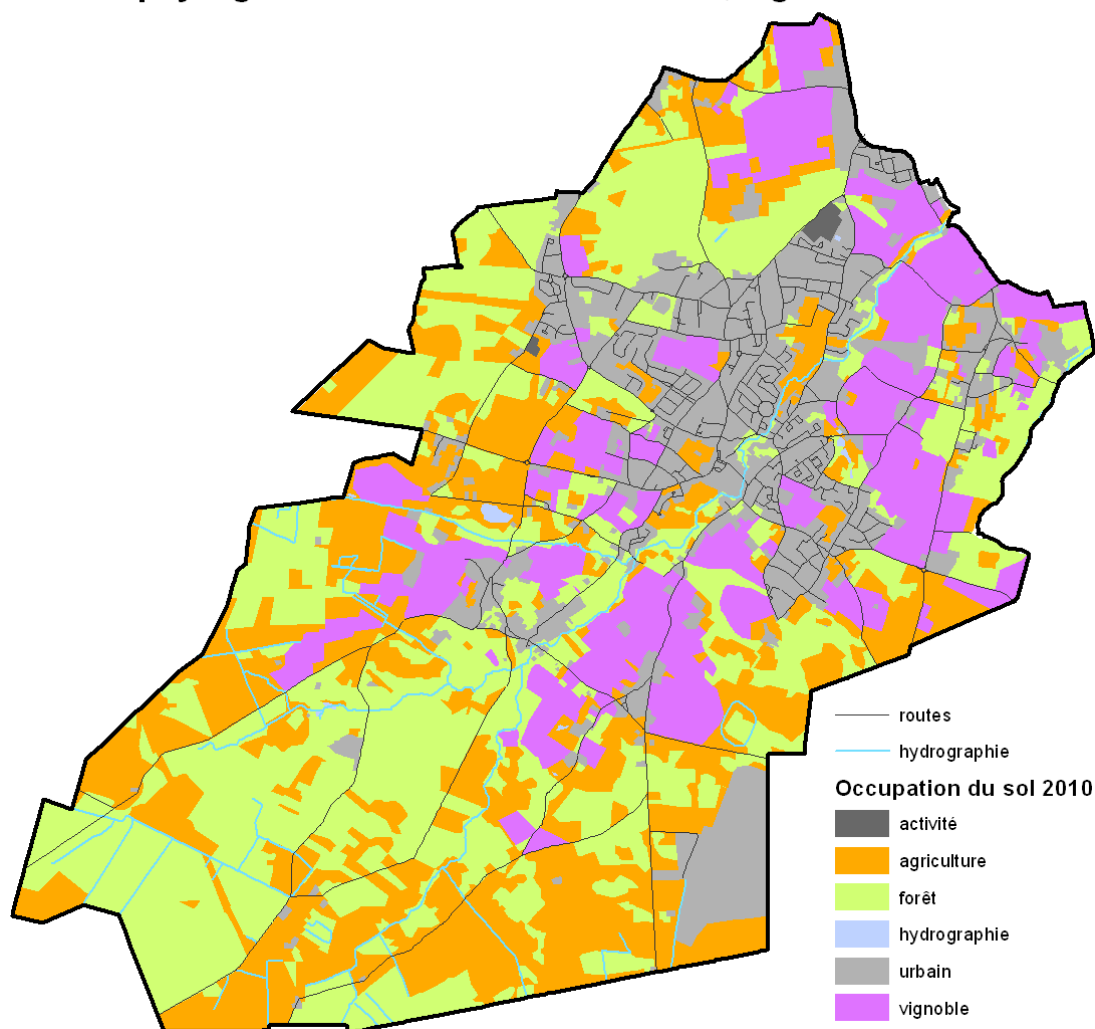


La superficie de la commune de Léognan se porte à 4 146 ha.

Le paysage est d'abord marqué par la forêt implantée sur des sols sableux sur plus d'un tiers de la surface communale (près de 1 500 ha). Elle se concentre notamment dans la grande pinède du sud de la commune (sur près de 900 ha). Ces boisements artificiels destinés à la production, avec la présence du pin maritime, correspondent à la lisière du massif forestier des Landes de Gascogne.

Les terres de graves argileuses au nord ont dessiné quelques croupes dégagées investies par le vignoble, qui donnent son image de marque à la commune. Ce dernier couvre près de 17 % du ban communal (source *Occupation du Sol Sysdau 2010*) et a augmenté d'un tiers en 15 ans, soit plus 170 ha. Ce vignoble a gagné ses lettres de noblesse et sa renommée internationale au fil des années. Ses grands vins ont été labellisés en Crus Classés des Graves dès les années 1950 et l'AOC Pessac-Léognan est instaurée en 1987 (avec neuf autres communes).

Des paysages de transition : entre urbain, vignobles et forêts



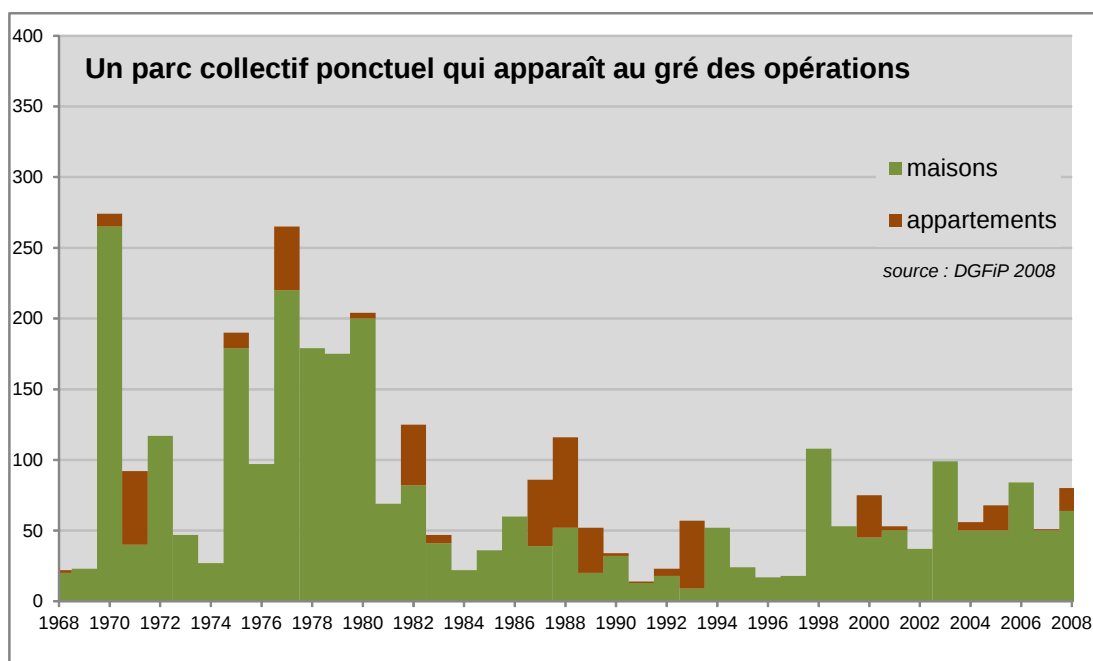
Les autres clairières, implantées sur les graves, ont été utilisées par l'urbanisation autour de la rivière. Les espaces urbains représentent 660 ha en 2010, et ont crû de 14 % sur les 14 dernières années. Les paysages urbains offrent des ambiances assez fragmentées entre les subsistances forestières, principalement constituées de feuillus dans la partie plus septentrionale de la commune. Ils se caractérisent par une certaine répétition de formes de lotissements modernes soulignant le développement récent de l'habitat sur la commune et son caractère désormais principalement résidentiel. L'impression d'ensemble offre un caractère plutôt rural où la proximité et l'imbrication de paysages de campagne et de résidentiel peu dense ne permettent pas d'identifier ici un territoire de plus de 9 000 habitants.

2.5.4 | Le parc de logements et la production résidentielle

Le parc de Léognan se porte à 3 700 logements en 2009. Signe d'une certaine pression et du bon maintien du marché local de l'habitat, c'est un parc particulièrement bien occupé : la vacance y est de 3,4 % (légèrement inférieure aux moyennes de la classe et des autres communes du secteur) et les résidences secondaires ne représentent que 1 % du parc total.

Avec 88 % de maisons individuelles et une occupation à 75 % par des propriétaires, il est représentatif d'un habitat principalement basé sur le lotissement individuel (alors qu'une autre frange de la classe « périphéries » est plus concernée par des appartements en locatif, notamment HLM).

Plus des deux-tiers des 430 appartements léognanais sont principalement concentrés dans six grandes opérations collectives significatives, ayant toutes au moins une vingtaine de logements. Le dernier tiers concerne des petites copropriétés privées plus disséminées sur le territoire communal. On note la présence de trois opérations mixtes, collectifs et individuels. Parmi ces dernières : Château Branon dans la deuxième moitié des années 1980 ; la résidence des Fougères autour de 2000 ; le Hameau de Margès dans la première moitié des années 2000.



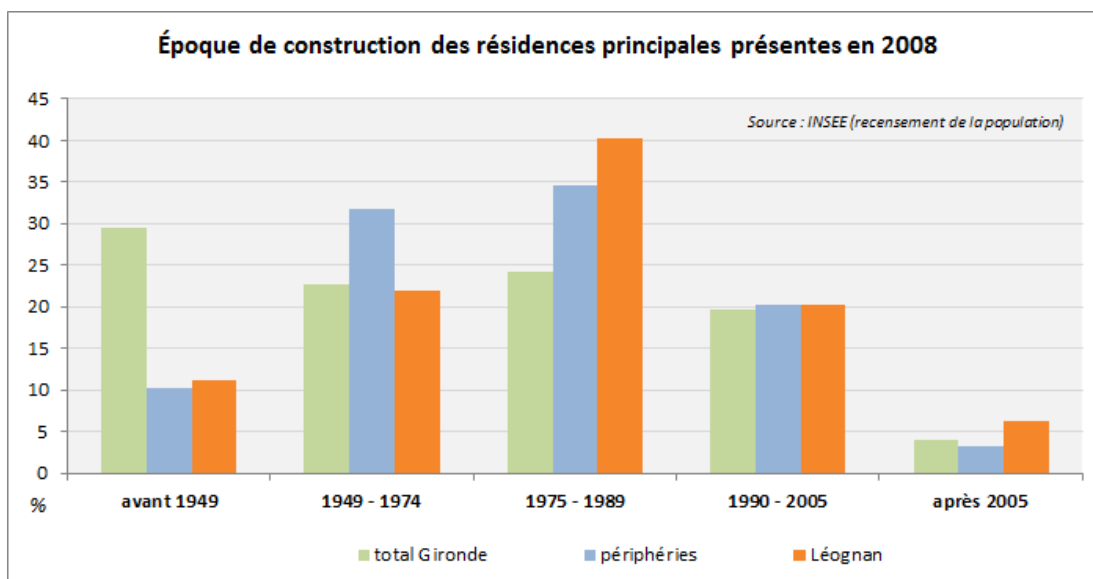
Toutes ces opérations concernent des logements sociaux. Ainsi, les 415 logements en HLM de Léognan, soit plus de 12 % du parc total (source SOeS-RPLS 2012), sont quasiment tous regroupés sur ces six quartiers.

Celles-ci comptent en moyenne 39 appartements en locatif, dans des petits immeubles collectifs en R+3 maximum. Elles sont gérées par quelques grands bailleurs historiques : Gironde Habitat (Office Public HLM du département) qui gère 37 % du parc social à Léognan ; la Sem de construction de Bruges est aussi très présente avec 27 % des logements, Mésolia (ESH du sud-ouest) est propriétaire de 16 % des logements, enfin, la SA HLM Le Foyer de la Gironde a été la première à produire des logements sociaux sur la commune en 1971.

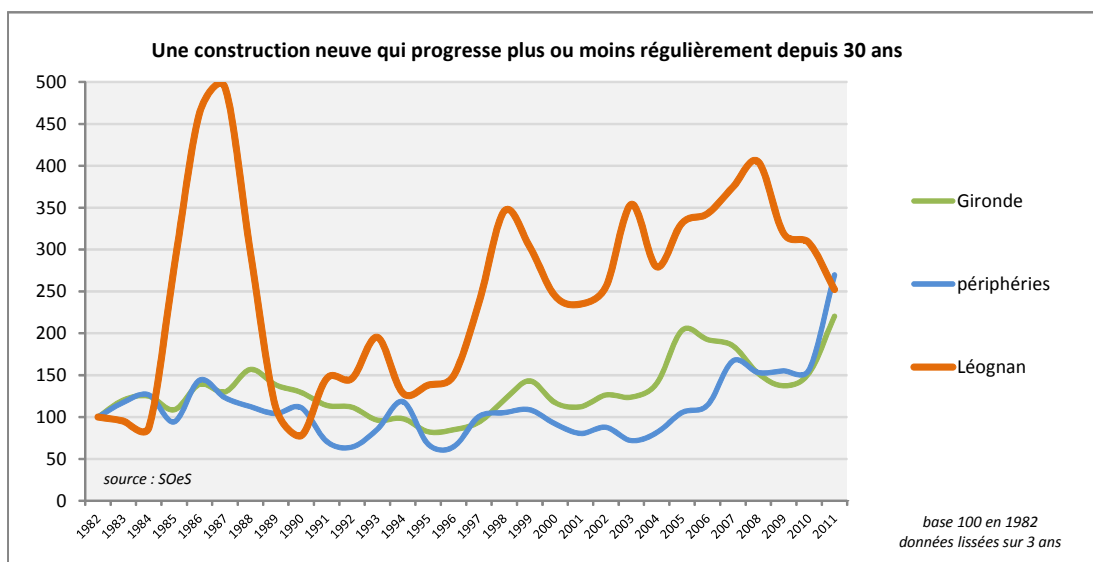
Un habitat collectif concentré sur quelques sites uniquement



La constitution du parc de logements de Léognan s'est concentrée sur une période assez courte puisque 54 % des logements présents ont été construits en seulement 20 ans (entre 1968 et 1989). Le parc le plus ancien (avant 1968) est donc largement minoritaire avec 22 % des logements. On note, par ailleurs, une assez bonne présence du parc récent, puisque 15 % des logements ont été construits dans les 20 dernières années (source DGFIP 2008).



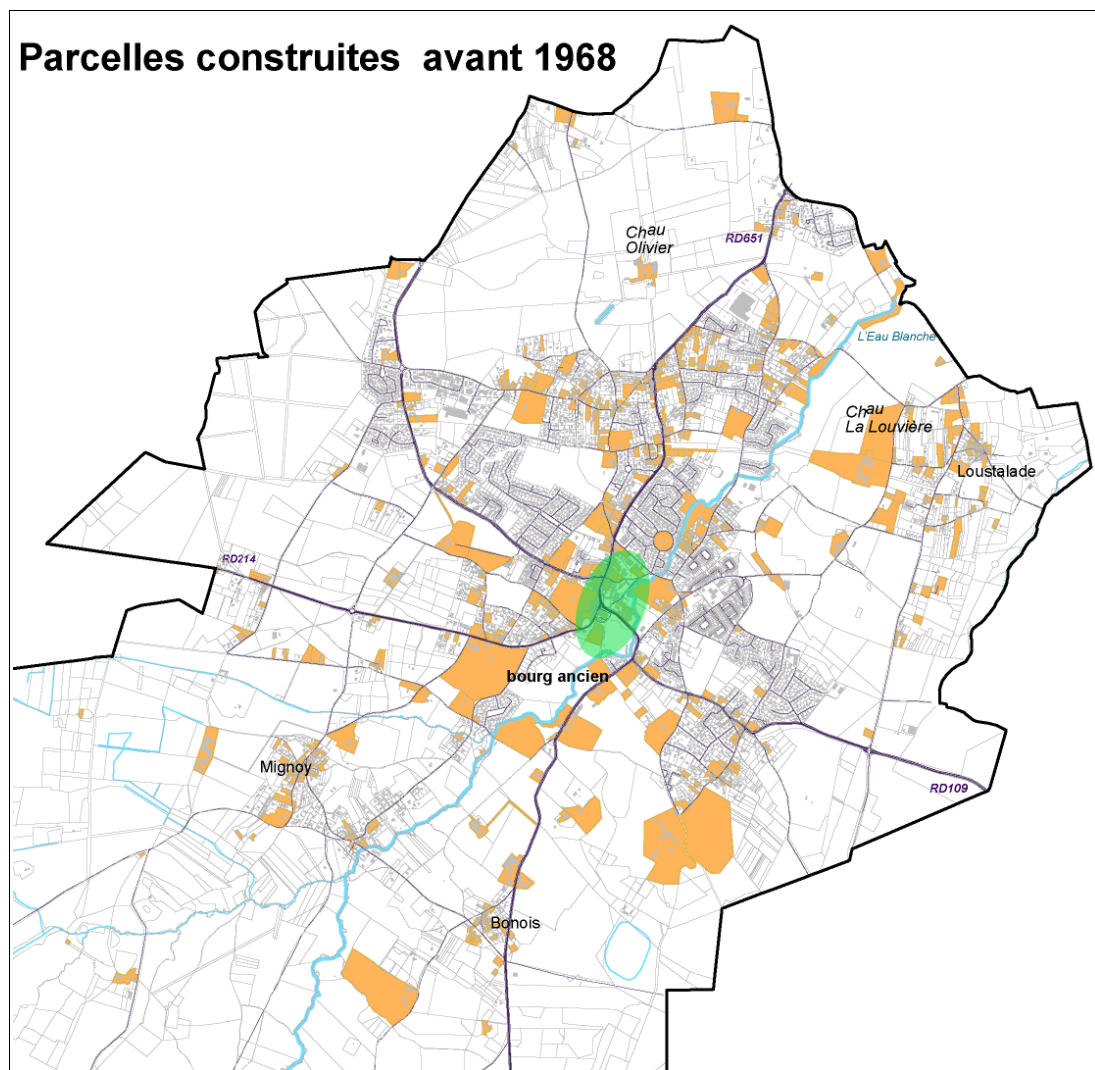
Depuis une trentaine d'années, la construction neuve marque un rythme encore soutenu avec un taux de construction de 62 % (rapport entre le nombre de logements construits entre 1982 et 2011 et le parc en 1982). Ce taux est inférieur de 10 points à celui de l'ensemble de la classe « périphéries » car Léognan avait déjà fourni un gros effort dans la décennie précédente puisque son parc avait déjà augmenté de 128 % entre 1968 et 1982 (contre 116 % dans la classe). Il a été cependant plus irrégulier. Hormis un pic vers 1986-1987, dû à la sortie de terre d'une importante opération mixte (le Château Branon), le rythme de construction entre 1982 et 1996 était de 25 logements par an. Puis il est passé ensuite à 65 sur les 15 dernières années.



2.5.5 | Organisation / Évolution du bâti

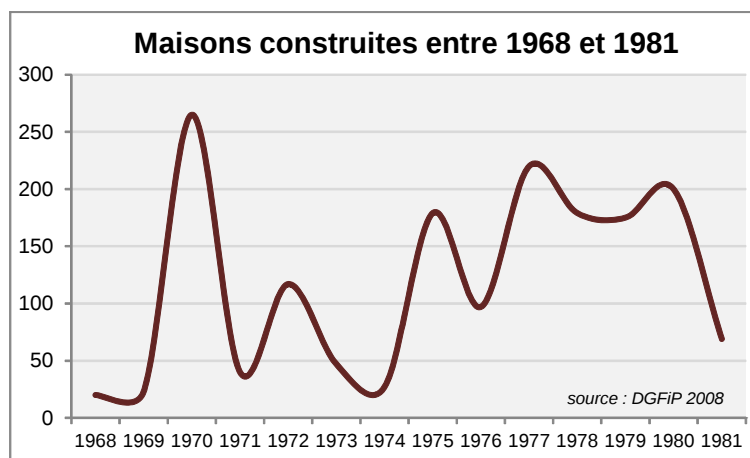
Les implantations bâties anciennes sur la commune sont dispersées sur quelques petits hameaux, plus ou moins bien constitués (les principaux étant notamment

Loustalade sur la route de Cadaujac ainsi que Mignoy et Bonois au sud). L'habitat traditionnel agricole se remarque surtout par la présence de châteaux viticoles, 23 identifiés, plutôt localisés sur la moitié nord de la commune. On y trouve une certaine variété architecturale, de beaux volumes (avec les chais) qui servent de repères visuels et d'images de marque de la commune. Les constructions se sont étalées sur plusieurs siècles (mais principalement au XVIII^e et XIX^e siècle) et deux d'entre eux sont classés historiques et bénéficient d'une zone de protection (Olivier et La Louvière).



Le bourg correspond à un ancien lieu de halte sur les chemins de St-Jacques de Compostelle, en rive gauche de l'Eau Blanche (comme l'atteste la présence de l'église St-Martin du XI^e siècle, certainement la chapelle d'un hôpital pour pèlerins, aujourd'hui classée monument historique). Situé au croisement des RD651, RD214 et RD109, il s'est développé en « village rue » le long de la RD651 sur de faibles dimensions (moins de 800 m). Assez peu dense (en R+1 dominant) et de structure un peu lâche, les formes bâties sont assez hétérogènes et mixent habitat traditionnel et équipements récents très présents (scolaires, culturels, administratifs). Les espaces publics sont assez peu lisibles et on remarque surtout la prépondérance de la place faite à l'automobile. Par ailleurs, le cours d'eau, légèrement décalé a quasiment disparu du paysage du centre-ville par absence de traitement spécifique.

La très forte progression du parc de logements entre 1968 et 1982, (près de 1 500 nouveaux logements) se traduit quasiment exclusivement par du logement individuel (à 93 %). Il est sorti de terre en moyenne plus de 110 maisons chaque année sur la période.



La production varie selon les années au rythme de l'implantation des différentes opérations sous forme de grands lotissements.

Les plus importants sont deux lotissements denses, les premiers à être sortis de terres dès le début de la décennie (250 logements au final) : Les Sables et L'Hermiton (avec notamment des « chalandonnettes », ces maisons individuelles à bon marché et de qualité variable). Situés à proximité du bourg, ils suivent des axes rectilinéaires, organisés autour de plusieurs placettes occupant chaque marguerite. Le parcellaire propose des surfaces plutôt modestes, quelques maisons mitoyennes et s'organise par rapport aux voies.

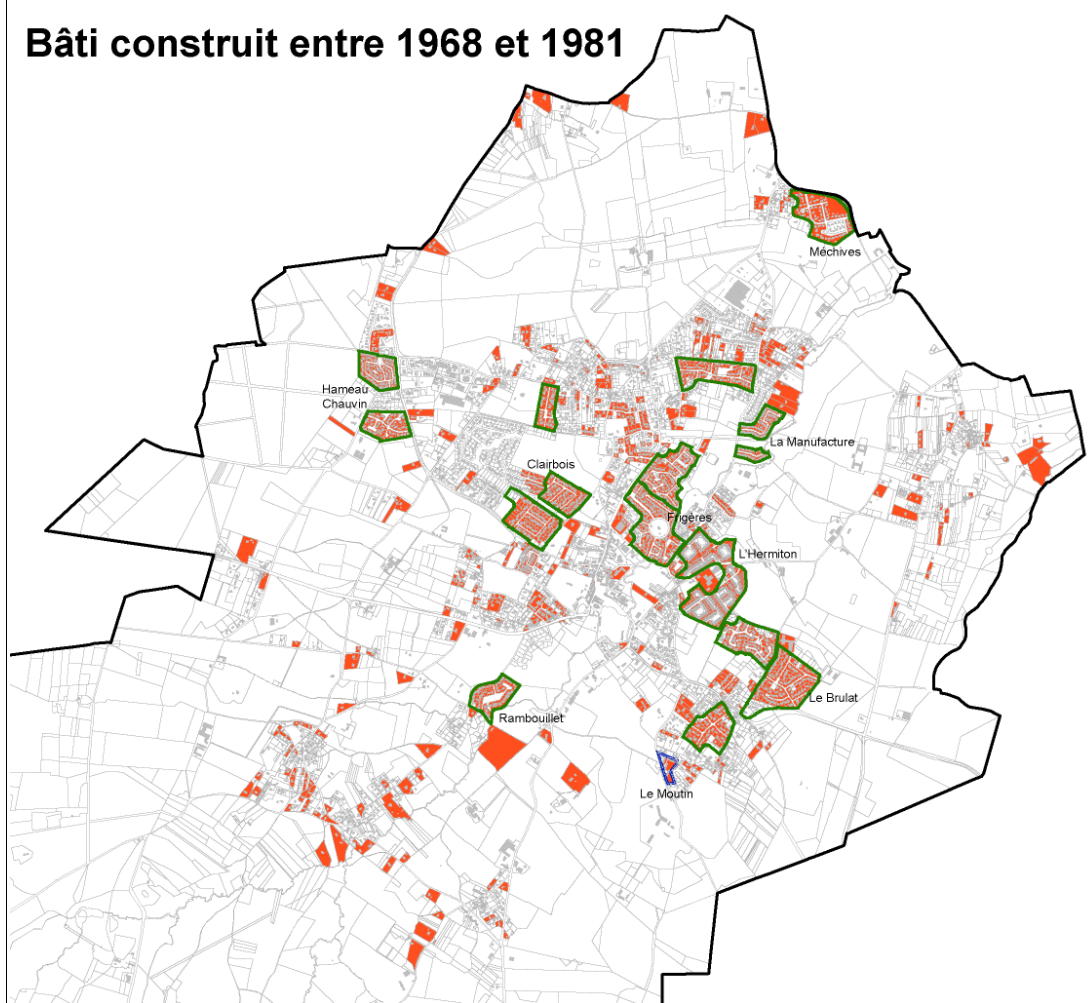
Les grands lotissements se sont progressivement développés au sud-est du bourg dans la première partie de la décennie (Le Brulat, Frigère) puis ensuite en grande majorité sur la partie nord de la commune, en s'éloignant de plus en plus du bourg. La moitié des maisons construites entre 1968 et 1981 l'ont été pendant les quatre dernières années dans de grandes opérations comme Clairbois, le Hameau Chauvin, Rambouillet, La Manufacture ou Méchives. Le parcellaire y est plus distendu (avec un bâti implanté au milieu de la parcelle ou en léger retrait) que dans les opérations groupées et les terrains font entre 600 et 1 500 m², ce qui génère une densité très faible par rapport aux tissus continus.

Par ailleurs, différents quartiers du nord de la commune ont aussi connu des développements pavillonnaires plus ou moins organisés.

Le morcellement des grandes propriétés a ainsi facilité la spéculation foncière. Et l'appel de la campagne et de la propriété individuelle a attiré les nouvelles populations vers les espaces encore verts de la commune.

Paradoxalement, cette forte période de croissance n'a vu apparaître que deux opérations en collectifs, deux petits quartiers de logements sociaux : les premiers de la commune avec les quatre petites barres, soit 44 appartements, de la Résidence du Moutin en 1971, par la SA HLM Le Foyer de la Gironde (réhabilitées récemment et situées en périphéries de la ville, en contact direct avec les espaces agricoles voisins) ; les six bâtiments, une quarantaine d'appartements, rue Bordenave en 1977 (devenu la Résidence pour Personnes Agées de Lignac).

Bâti construit entre 1968 et 1981



Les deux décennies suivantes verront le rythme de production ralentir très fortement (tout en restant significatif), avec environ 45 logements nouveaux chaque année. Ainsi, le parc a augmenté de 1,4 % par an sur la période, contre 6,1 % entre 1968 et 1982. Léognan marque un peu le pas avec le reste de la classe « périphéries » qui maintient sa croissance à 1,7 % par an dans les années 1980 et 1990. La très forte accélération léognanaise dans les années 1970 explique peut-être ce ralentissement vers un rythme plus « normal » pour des territoires en première couronne de l'agglomération bordelaise.

Ici aussi, les principales constructions peuvent se résumer sur quelques grandes dates correspondant à des opérations individuelles d'envergure :

- le prolongement du lotissement de Clairbois dès 1982 avec une cinquantaine de maisons ;
- en contiguïté de Clairbois, le lotissement du Domaine de Laguloup verra sortir 65 maisons à la fin des années 1990 ;
- le petit lotissement de Lamarque a produit une vingtaine de maisons vers 1986 ;
- vers Marguet, un projet d'ensemble a fait apparaître une quinzaine de maisons en 1990 et plusieurs opérations de petites dimensions sont sorties de terre à proximité vers 1998.

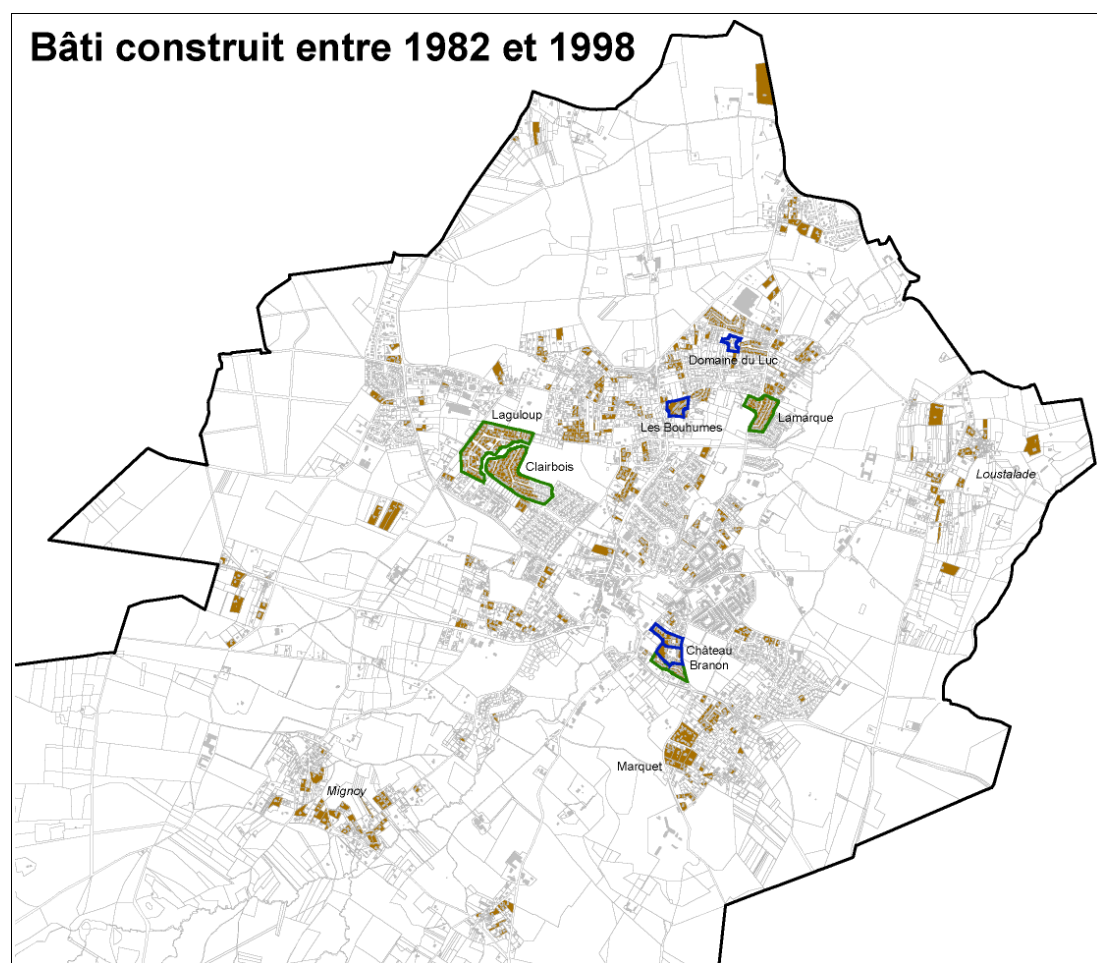
La période est aussi celle des premières opérations aux formes urbaines mixtes,

toujours en lien avec des bailleurs sociaux. L'opération d'ensemble la plus importante de Léognan a été faite entre 1987 et 1989. Il s'agit du Château de Branon. On y trouve près de 105 appartements et une trentaine de maisons produits par le bailleur Mésolia Habitat et la Sem de construction de Bruges (Semib).

Ces deux décennies ont vu aussi l'implantation de deux petits quartiers de locatifs sociaux indépendants, situés au nord de la commune, plus éloignés du bourg :

- dès 1982, l'OPHLM Gironde Habitat a construit la Résidence des Bouhumes avec quarante appartements ;
- en 1992-1993, la Semib a construit le Domaine du Luc, une cinquantaine d'appartements en petits collectifs rue Camille Desmoulins, à proximité de la zone commerciale.

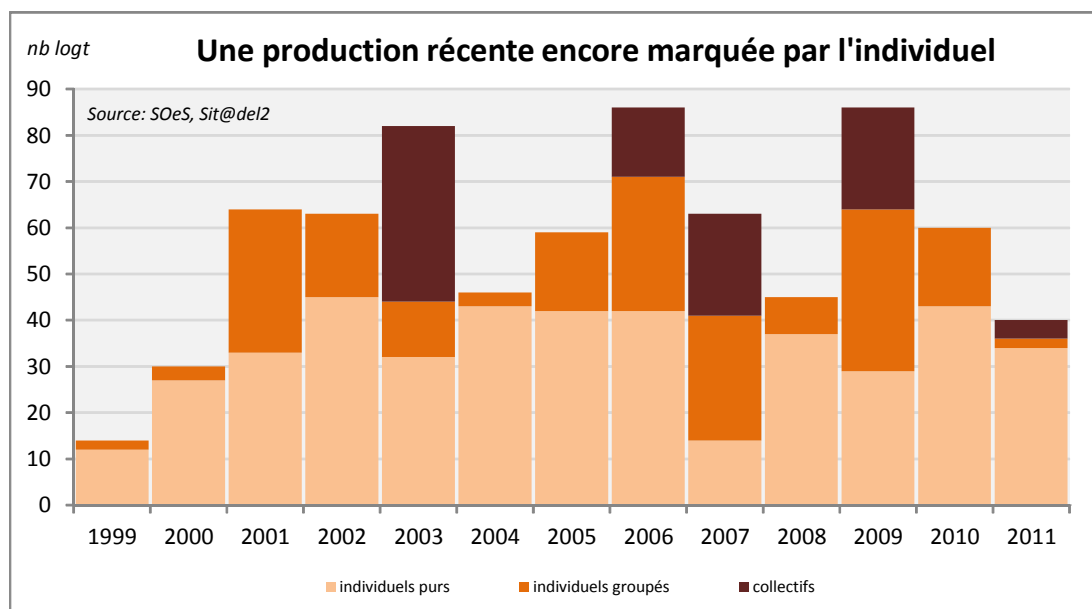
Enfin, la période a vu aussi le développement d'extensions pavillonnaires moins constituées notamment au nord de la commune et vers des hameaux plus anciens (Loustalade et Mignoy). Celles-ci se font sur un parcellaire plus grand, donc moins dense, et organisé par rapport aux voies. Les traitements y sont plus hétérogènes, notamment la question des clôtures et l'absence d'espaces publics communs qui coupent ces espaces de leurs contextes urbain et paysage voisins et donnent une certaine impression de mitage progressif de l'espace agricole.



Durant la dernière décennie, le rythme de construction neuve repart un peu à la

hausse avec 65 logements produits par an. Le parc progresse de 1,5 % par an. Cette croissance est ainsi un peu plus rapide pour Léognan que pour les autres communes de périphéries (à +1,1 % par an en moyenne).

Malgré de nouvelles dispositions réglementaires, le Pos a été révisé en 1993 et le PLU approuvé en 2003, la production reste encore très majoritairement individuelle (à 87 %). Parmi les 780 logements sortis de terre entre 2000 et 2011, seule une centaine le sont en collectif et 250 en individuel groupé.



C'est notamment le cas de la résidence « Les Jardins de Flora », copropriété livrée par AkéryS en 2007 (qui propose aussi de la location). Située à 400 m au nord du bourg, elle est constituée d'une quarantaine de maisons en bandes, de plain pied donnant accès directement à une rue privative, fermée par une grille, et un peu isolée du reste de la ville (notamment par des limites arborées et les arrières de parcelles donnant sur des terrains non construits). On se rapproche ici des « gated communities », ces communautés fermées américaines.

Les 13 dernières années ont aussi vu sortir de terre quelques opérations mixtes, portées là aussi, en partie, par des bailleurs sociaux :

- Le Hameau de Margès propose 28 maisons groupées et 22 appartements livrés par Gironde Habitat entre 2003 et 2005. Ceux-ci constituent une opération un peu isolée (entourée quasi exclusivement de parcelles boisées), accessible par une voie unique, qui se finit en impasse au cœur du quartier et qui donne sur l'avenue de Gradignan, à 900 m à l'ouest du bourg. Elle est complétée à son entrée par l'hôpital de jour directement accessible depuis la route.
- La Résidence des Fougères : l'opération a été livrée par Gironde Habitat (pour du locatif social donc) au début des années 2000 avec une trentaine d'appartements et une vingtaine de maisons, là aussi accessibles par une voie en impasse qui donne sur l'avenue de Bordeaux, à 200 m du centre-ville.

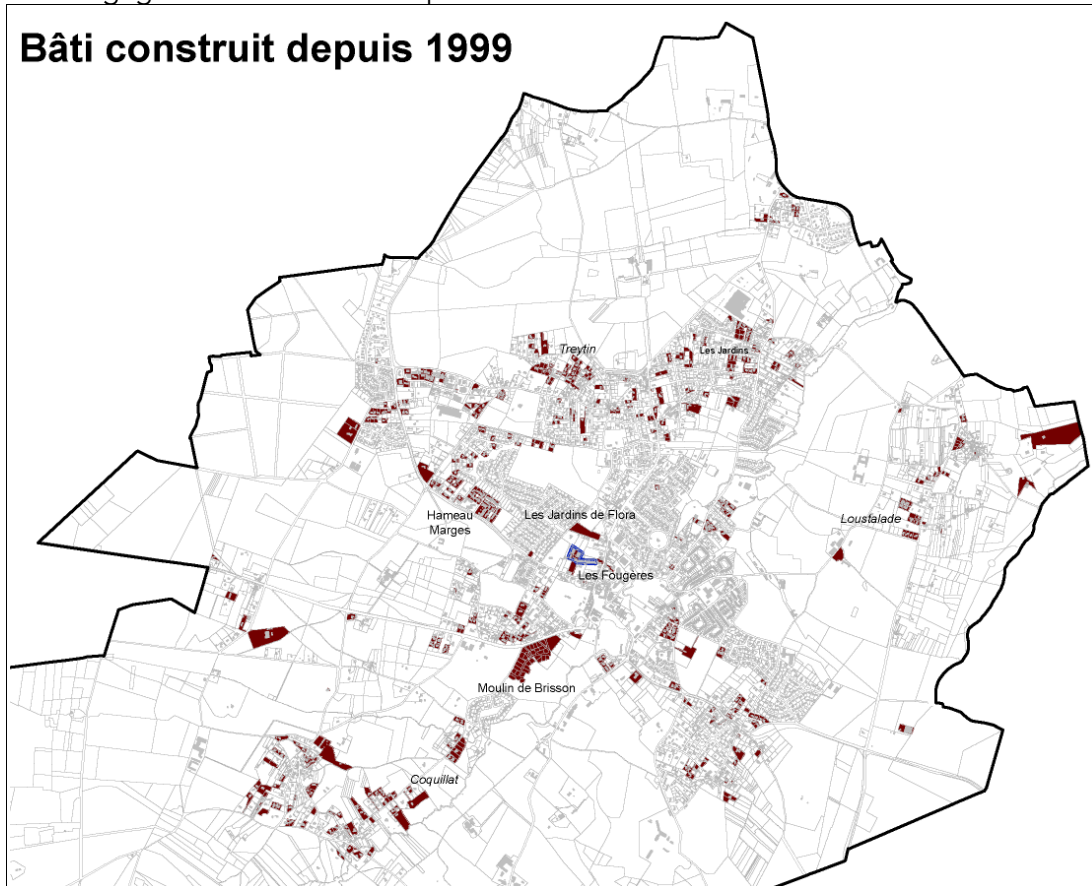
Elle a été complétée par la livraison en 2008 de 13 maisons accolées et 15 appartements privés par la SNC « Domaine de Leuhnan » (filiale d'un constructeur de Montpellier) qui bouclent le quartier en se raccrochant à l'avenue de Gradignan, juste à la sortie du bourg, dans une opération indépendante en impasse.

- Enfin, la dernière grande opération sur la commune est celle du Moulin de Brisson : située à 400 m au sud du bourg, entre la D124 (route de Cestas) et le ruisseau, la zone se remplit progressivement depuis 2010 et devrait compter quelques dizaines de logements. Ceux-ci prennent différentes formes : des petits immeubles qui accueillent du collectif social (avec notamment le bailleur Le Toit Girondin) ; de l'accession avec des maisons mitoyennes ou en bandes livrées sur plan ; des maisons individuelles de plus grand standing, sur des parcelles assez grandes.

Les années 2000 ont vu aussi se continuer diverses extensions pavillonnaires, plus ou moins diffuses :

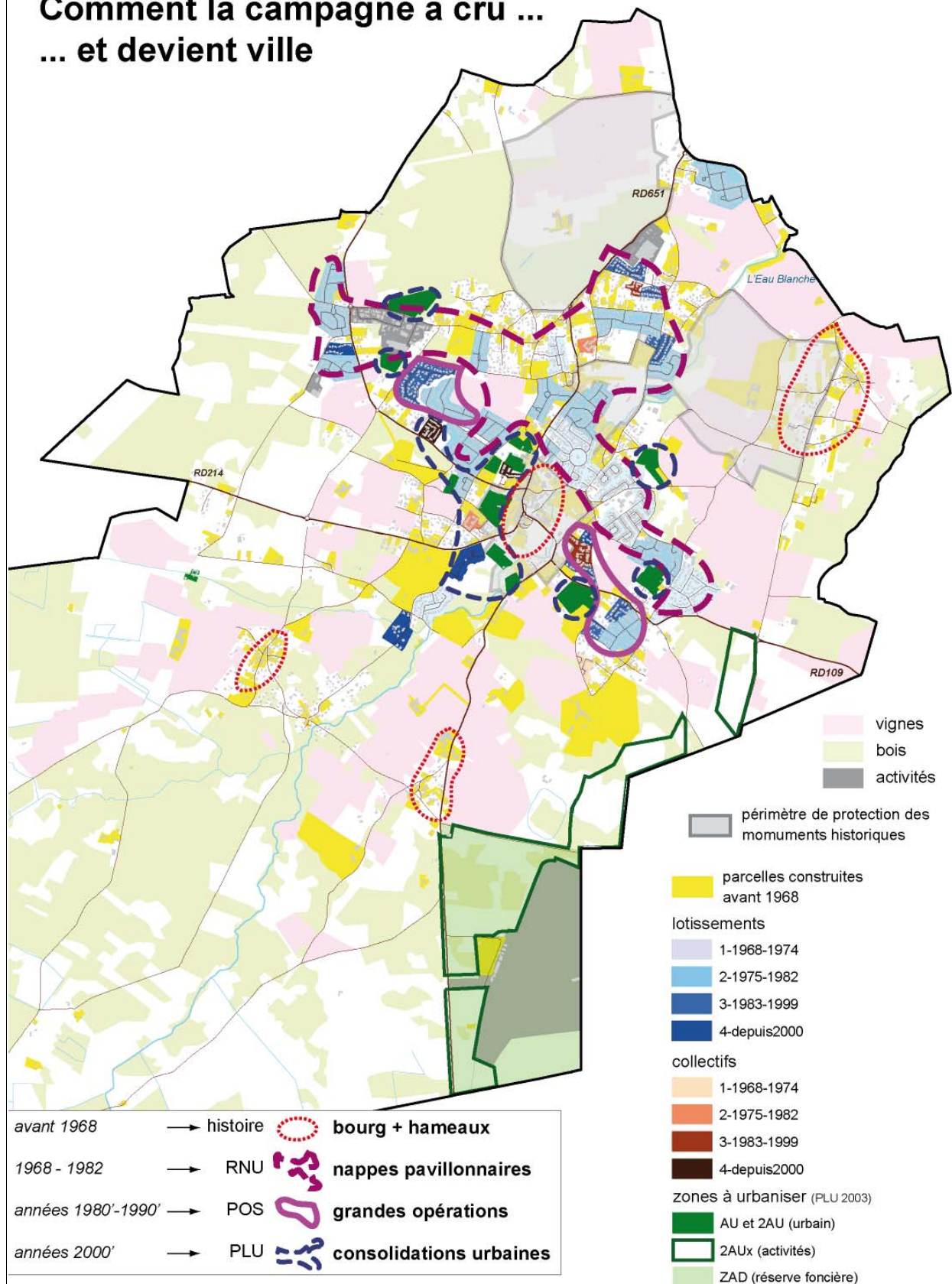
- au Treytin : un lotissement d'une quinzaine de maisons (sorti entre 2003 et 2005) à la limite nord de l'espace urbanisé, en bordure de bois ;
- vers le Chemin du Coquillat, sont sorties de terre plus de 25 maisons au fil des années ;
- au nord du centre-ville et au sud de la zone commerciale, vers la rue de la Demi-Lune ou le lotissement « Les Jardins » : quelques petites opérations distinctes en remplissage de l'espace urbain (quelques dizaines de maisons au total) ;
- le hameau de Loustalade et la route entre ce dernier et le bourg ont aussi gagné 25 maisons sur la période.

Bâti construit depuis 1999



La prochaine grande opération se situe au chemin de Bel Air où Mésolia projette la création de 98 maisons individuelles groupées, en locatif social, sur une zone AU de 4,5 ha. Située en périphérie nord de la tache urbaine (sur des parcelles boisées alors qualifiées d'agricoles), c'est une des dernières zones d'extension urbaine de la commune qui recevra aussi le futur EHPAD, qui devrait accueillir une cinquantaine de lits après 2016.

Comment la campagne a crû et devient ville



2.5.6 | Gouvernance et stratégies locales

La localisation de Léognan positionne la commune dans un pays à caractère dominant encore assez rural (entre vignes, forêts et vallées), situé en deuxième couronne de l'agglomération bordelaise. Celle-ci exerce une pression de plus en plus forte sur ces territoires périurbains, particulièrement attractifs, ce qui se traduit par une forte progression démographique. Cette croissance est cependant pénalisée par certains manques : dans une offre insuffisamment diversifiée de logements, dans les infrastructures de transports en commun peu nombreuses (d'où une sur-utilisation de la voiture) et dans une forte dépendance à l'agglomération centrale pour l'emploi. Les fonctions des communes deviennent donc principalement résidentielles, avec des populations aux ressources plutôt élevées mais qui cachent des disparités. L'urbanisation a privilégié l'habitat individuel, le parc est plutôt bien mobilisé (avec peu de vacances et de résidences secondaires) et le marché de l'habitat se tend de plus en plus (notamment par la hausse des prix et un foncier qui va devenir plus difficile à mobiliser).

Dans ce contexte, 17 communes se sont regroupées dans le **Pays des Graves et Landes de Cernès**. Ce rassemblement s'est exprimé dans une Charte de Pays approuvée en octobre 2004 et un Contrat de pays en 2005. Ces objectifs visaient à mobiliser l'économie comme vecteur de développement du territoire : par le maintien de la population et l'attrait des visiteurs, par l'attraction de nouvelles entreprises et activités et par l'exportation des produits et savoir-faire locaux. Des questionnements se sont portés aussi vers la mise en place d'un PLH de pays pour évaluer les logements à construire et les besoins en foncier, réfléchir sur la densité et la diversification de l'offre d'habitat. Pour autant, la structure a eu peu d'activités depuis sa création et aucune action opérationnelle n'a été véritablement engagée. La gouvernance de ce territoire en a même pâti puisque la Communauté de Communes du Pays Paroupian a rejoint le Pays des Landes de Gascogne en 2008. Les communes restantes sont ainsi partagées entre : une communauté de communes large (la CdC de Montesquieu sur le canton de la Brède), une petite CdC (Cestas-Canéjan sur trois communes) et St-Jean-d'Illac qui rejoint la Cub en juillet 2013.

La **Communauté de Communes de Montesquieu** rassemble donc 13 communes depuis sa création fin 2001. Ses compétences principales portent sur : l'environnement (et la gestion des déchets), le développement économique, la jeunesse et la petite enfance ; la solidarité, le tourisme et la gestion de l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats. La forte attractivité du territoire, notamment démographique, et sa capacité à « retenir » les ménages, ont orienté nombre de ses actions vers la prise en compte d'une forte croissance urbaine. Ont notamment été mis en place :

- une charte paysagère depuis 2004 ;
- un Agenda 21 local, en cours d'élaboration depuis 2009 ;
- un Programme Local des Déplacements depuis 2011, qui inclut une desserte en transport à la demande sur Léognan.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé en 2010. Il vise : la maîtrise de la construction (diversification des formes), la coordination des acteurs, l'anticipation des besoins à venir. Les actions portent sur : le développement du parc du logement locatif de petite taille ; l'amélioration de l'habitat ancien (une Opah était en réflexion en 2010) ; la diversification des projets de plus de 10 logements pour permettre la construction de logements sociaux. Ainsi, d'ici 2016,

35 logements doivent être construits chaque année à Léognan dont 14 en HLM (soit 40 % des objectifs).

La collectivité a aussi lancé en 2010 son Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD). Cette démarche, sans valeur prescriptive, propose un document de diagnostic, de prospection et de planification pour les 10 années à venir. Il doit alimenter les réflexions et construire le projet de territoire communautaire afin d'orienter au mieux les politiques publiques. La commune de Léognan est particulièrement impliquée dans cette démarche et intègre déjà, dans ces réflexions prospectives, des approches intercommunales de l'urbanisme.

L'EPCI est aussi en charge de la zone d'activité de la Technopole Bordeaux-Montesquieu, installée sur une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de 350 ha dont 180 ha au sud-est de Léognan.

Léognan est aussi inscrite depuis 1969 dans le périmètre des différents schémas de planification et d'aménagement de l'agglomération bordelaise.

Le Schéma Directeur de 2001 :

De par sa position en bordure de l'agglomération centrale, Léognan s'inscrit dans l'objectif 6 « La maîtrise qualitative du développement périphérique » qui s'appuie sur un développement urbain multipolaire, un renforcement des structures urbaines existantes et une diversification de l'offre en logements.

La commune est située en secteur d'extension urbaine, principalement constitué ici en « zone urbaine multifonctionnelle » qui doit supporter l'essentiel de la croissance urbaine de l'aire métropolitaine (habitat, équipements, commerces, activités d'artisanat et espaces naturels interstitiels insérés dans le tissu résidentiel) tout en répondant à l'objectif 4 « Un développement durable appuyé sur l'amélioration et la valorisation du cadre de vie ».

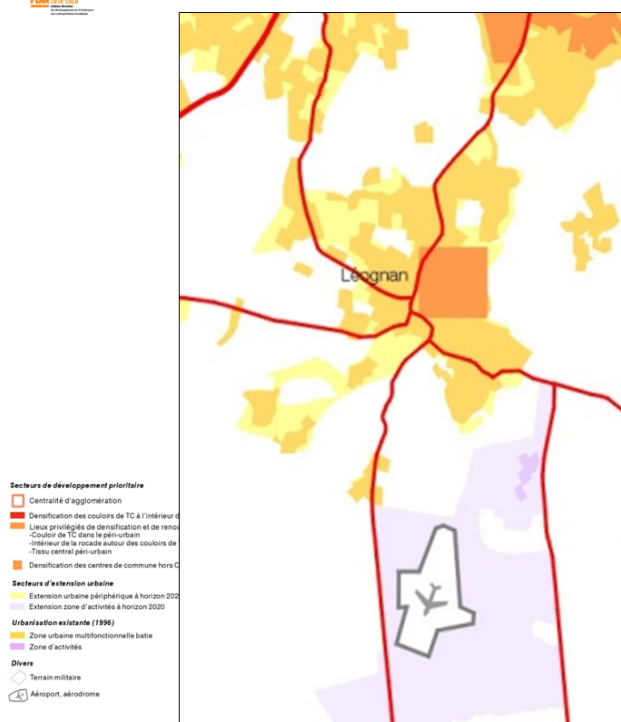
Une carte a ainsi été dessinée et délimite, à grosses mailles, les secteurs d'urbanisation à venir sur le territoire.

Par ailleurs, d'autres orientations sont prises qui visent plus particulièrement à préserver certains espaces naturels et agricoles d'intérêt :

- le long de la vallée de l'Eau Blanche), diverses prescriptions sont faites : inconstructibilité à moins de 50 m hors zones urbaines ; aménagements de circulations douces ; retournement du bâti vers l'eau (pour les façades principales) ;
- pour les bois au sud et à l'est de la commune : cette zone de transition entre l'urbanisation de l'agglomération centrale et celle des Graves (à Léognan) et la « forêt habitée » (Cestas) doit être soustraite à l'urbanisation

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Organisation urbaine
Secteurs de développement prioritaire et d'extension urbaine



par protection et pourrait devenir un véritable espace aménagé accessible au public ;

- la sanctuarisation, c'est-à-dire inconstructibilité totale en dehors des constructions directement liées à l'activité agricole, d'espaces naturels majeurs correspondant à des terroirs viticoles de grandes valeurs (qualités des sols, critères historiques).

Le **Schéma de Cohérence Territorial** (arrêté en 2013) :

La révision du Sdau de 2001 à partir de 2007 et l'avènement de nouveaux projets pour l'agglomération de Bordeaux (notamment le Projet Métropolitain) prévoient de nouvelles dispositions pour les communes périphériques. Léognan est ainsi identifiée pour devenir un pôle d'équilibre hors Cub en matière d'équipements et d'implantations commerciales et de création d'espaces de centralité et/ou de « loisirs » avec des activités productives ciblées. De même, les objectifs ambitieux de production de logements visent à maintenir sur le secteur un niveau de croissance global relativement élevé pour assurer la rentabilité des investissements publics. De même, des investissements nouveaux en matière de transports collectifs sont à envisager. Il s'agit, d'une part, de développer ces derniers avec la Cub voisine, d'autre part, de mettre en place un réseau métropolitain structurant de liaisons à haut niveau de services sur la voirie existante en direction de la rocade (sur la RD651) et de développer un réseau de proximité, en modes doux, visant à optimiser l'usage des infrastructures existantes (comme la piste Léognan / Saucats / Cabanac sous utilisée en semaine).

La commune s'est aussi munie d'un **document d'urbanisme** pour gérer son développement depuis une trentaine d'années. Le premier Pos a été approuvé en 1980 et révisé en 1993. Il a été transformé ensuite en PLU en 2003, révisé en 2011 et est en cours de modification début 2013. L'objectif du PLU était d'abord une mise en conformité avec le Sdau de 2001 puis une intégration des prérogatives de la loi SRU de 2000, notamment sur la question de la production de logements sociaux (un minimum de 20 % de logements HLM par opération de plus de 5 logements est inscrit dans le règlement). Celui-ci a aussi voulu prendre en compte les différentes dynamiques qui étaient à l'œuvre sur la commune, notamment démographiques (vieillesse et renouvellement de populations, besoins en équipements) et urbaines (avec une plus grande diversité des formes d'habitat à produire et l'amélioration de la qualité d'usage de certains lotissements vieillissants). Un enjeu fort de restructuration du centre-bourg et de renforcement de ce dernier a aussi été soulevé.

Les orientations d'aménagement complétées en 2008 stipulaient : « *La volonté de la commune est de parvenir dans les années à venir à conforter Léognan dans son statut de centralité urbaine structurante à l'échelle de son bassin de vie, tout en conservant "l'esprit de village" propre à la commune.* ».

Les actions engagées sont passées d'abord par la signature d'une Convention d'Aménagement de Bourg dès 1998 avec le Conseil Général qui a permis, au travers de plusieurs opérations, une réorganisation des espaces publics centraux et une requalification de l'espace viaire le long de la RD 651 principalement.

L'ouverture à l'extension urbaine a été limitée puisque les zones à urbaniser représentent 27 ha dans la révision de 2011 (20 ha dans la version initiale de 2003). Elles mettent notamment en avant des prérogatives en matière d'appui à la production de logements sociaux via 17 ha identifiés en Servitude de Mixité Sociale, c'est-à-dire avec au moins 80 % des logements programmés en HLM (soit les deux-tiers des zones ouvertes à l'urbanisation) et des réserves foncières à

vocation sociale en zones 2AU. Des espaces plus importants sont réservés en zones 2AUx, sur 146 ha aux limites sud-est de la commune, pour une urbanisation future réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles. Cette zone est inscrite dans le Sdau de 2001, et avec l'aérodrome qu'elle jouxte, constitue une Zone d'Aménagement Différé de 180 ha.

2.5.7 | Analyse des processus en œuvre pour le développement de la commune

Synthèse des dynamiques de Léognan :

- Une géographie peu contraignante.
- Une commune périurbaine en transition entre un grand centre urbain et un espace naturel de vastes dimensions, la Lande Girondine.
- Une certaine disparité des formes urbaines mêlant urbain et rural : forte imbrication entre espaces artificiels assez indifférenciés et espaces agricoles de valeur (vignes et forêt).
- Un habitat principalement basé sur la propriété individuelle, organisé dans de grands lotissements.
- Un habitat collectif plus rare, principalement concentré sur quelques opérations, notamment à vocation sociale.

Les rapports de présentation du PLU en 2003 et de sa révision à partir de 2009, saisissent un portrait assez critique du développement urbain sur le territoire et des résultats observés sur l'organisation urbaine actuelle de la commune. Celle-ci, plutôt lâche et faiblement agglomérée, est le produit d'une dispersion originelle de l'habitat agricole et du développement de lotissements pavillonnaires qui se sont juxtaposés au fil du temps sans nécessairement créer entre eux de cohérence à l'échelle de la commune. Cette impression de discontinuité urbaine est d'ailleurs attestée par la permanence de nombreux espaces viticoles et forestiers dans les interstices même du tissu bâti, justifiant son appellation de « ville à la campagne ». Le paysage urbain (au centre-ville notamment) est à la fois banalisé par des formes urbaines pavillonnaires standardisées, mais aussi contrasté par l'opposition entre des bâtiments anciens, parfois dégradés, et des ensembles contemporains (notamment commerciaux) de moindre qualité. Ce mélange de rural traditionnel et de modernité urbaine souligne le développement rapide et un peu désordonné de la commune.

La morphologie urbaine de Léognan peut se résumer de la façon suivante :

- deux axes de voirie structurants qui se croisent au centre-bourg ancien ;
- trois hameaux implantés de façon plus diffuse (le principal au nord-est et deux au sud), complétés par quelques châteaux viticoles isolés et de qualités, datant souvent des XVIII^e et XIX^e siècles ;
- une demi-couronne de lotissements au nord et à l'est du bourg ;
- une couronne viticole qui entoure l'urbain et crée une coupure avec l'agglomération (notamment vers Villenave-d'Ornon au nord-est) ;
- le début de la forêt landaise au sud qui fait la transition vers des territoires plus ruraux.

La forte croissance urbaine observée il y a une quarantaine d'années a suivi quelques grandes phases :

- l'explosion pavillonnaire des années 1970 avec l'avènement des maisons

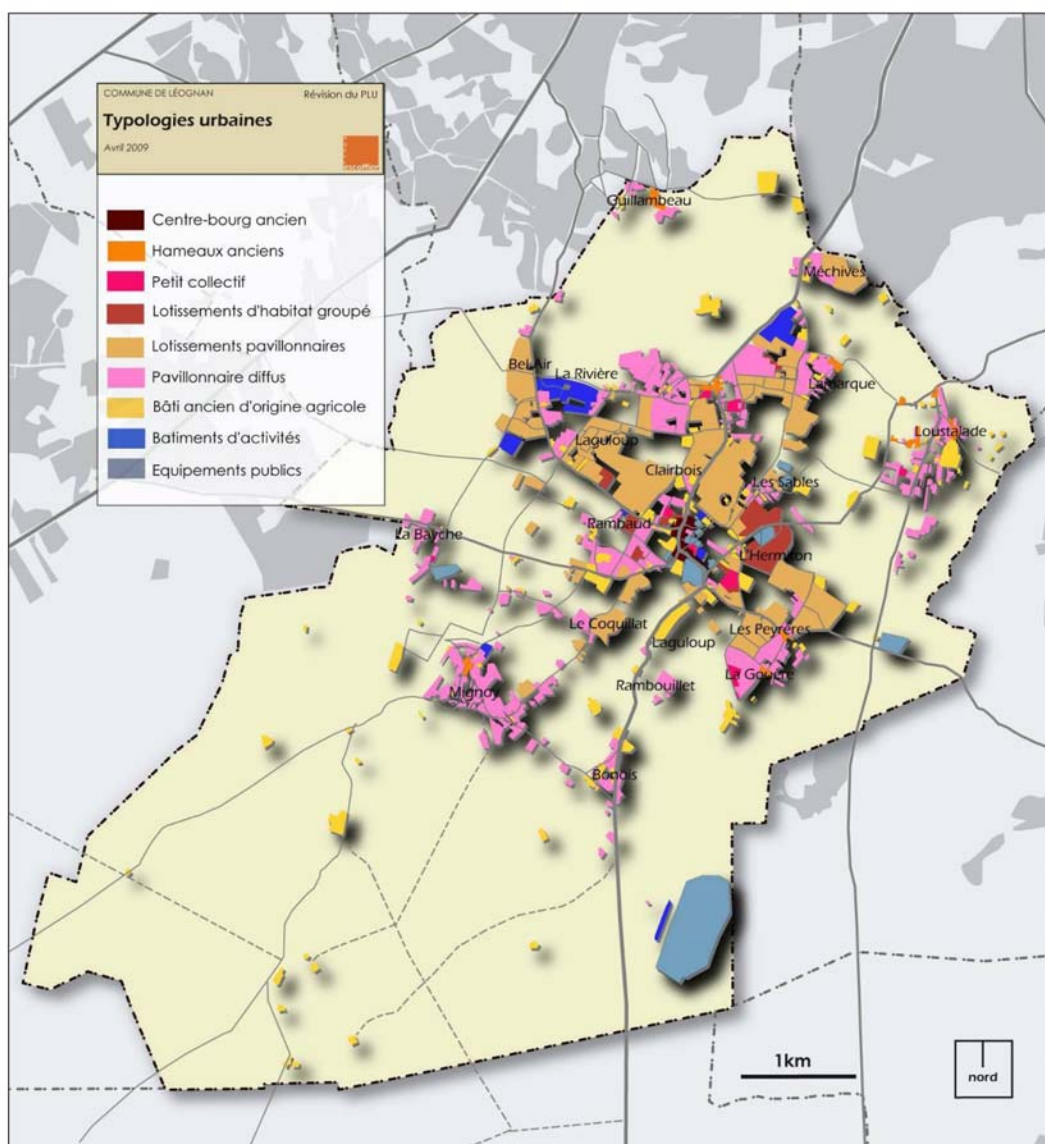
individuelles en accession et une production très forte (110 maisons par an en moyenne). Celle-ci s'est principalement concentrée sur l'est et le nord du bourg.

- Un ralentissement durant les décennies suivantes. On retrouve encore quelques grands lotissements extensifs forts consommateurs d'espace comme Clairbois et Laguloup à l'ouest du centre-ville (environ 1 300 m² par logement), une première grande opération mixte au Château Branon, deux petits quartiers sociaux et du pavillonnaire diffus vers les hameaux historiques. Ces grandes opérations se rapprochent du centre ancien, la commune s'est doté d'un Pos en 1980.
- Sur les 15 dernières années, la production est légèrement répartie. On trouve encore une majorité de logements individuels mais les opérations mixtes et un peu plus denses sont plus nombreuses et consolident mieux l'espace urbain autour du centre-ville (mais demeurent encore souvent isolées et plus ou moins fermées comme à Margès et aux Jardins de Flora). C'est l'aire du PLU qui limite les surfaces ouvertes à l'urbanisation et préconise des aménagements d'ensemble un peu plus vertueux.

La production de logements, maximale entre la fin des années 1960 et la fin des années 1980 (plus de la moitié du parc actuel), a laissé une large part au développement des **lotissements pavillonnaires**. 82 % des surfaces occupées en lotissements ont été construites en à peine 15 ans, entre 1968 et 1982. La trentaine de lotissements de la commune couvre plus de 170 ha, soit le tiers des surfaces identifiés en zones urbaines mixtes dans le PLU. Ils se sont développés « sans logique apparente, si ce n'est celle des opportunités foncières sans lien avec une vision globale de l'organisation spatiale, attestée par de nombreuses interruptions du bâti par des friches, vignes et bois ou prés » (*rapport de présentation du PLU 2011*).

Ces derniers peuvent être classés en trois catégories, en fonction de leur organisation et de leurs dimensions :

- Les lotissements denses : les voiries de desserte locale en U et les impasses en font ponctuellement des zones enclavées. La plupart de ces opérations sont juxtaposées les unes aux autres sans produire de lien entre elles. À l'exception de la voie, les espaces publics sont dans l'ensemble faiblement intégrés aux opérations. Ainsi, mis à part le lotissement de l'Hermiton, la plupart des opérations ne comporte aucun espace public interne.
- Les lotissements standards : souvent excentrés (en première et deuxième couronne au nord du bourg), ils sont dispersés et mélangent l'implantation résidentielle aux couverts forestiers et viticoles. Ils fonctionnent pour la plupart en enclaves autour d'une voirie en impasse formant des enclos de formes disparates. Le parcellaire est plus distendu, générant des densités faibles, sans réelles capacités d'évolution (bâti assez hétérogène implanté en milieu de parcelle). Les espaces publics sont réduits (sauf vers Clairbois et Laguloup) avec des voies souvent sur-dimensionnées.
- Le pavillonnaire diffus : il est installé souvent le long des principaux axes de communication et en périphérie des hameaux et des autres lotissements. Les densités y sont très faibles. On n'y trouve aucun type d'espace public. L'absence générale de prise en compte du contexte paysager et urbain souligne une forme de « mitage » progressif de l'espace agricole.



source : Rapport de présentation PLU 2011

Les **différents schémas et dispositifs supra-communaux** ont aussi orienté, en partie, le développement de la commune depuis une dizaine d'années :

- En assignant des **objectifs et des intentions sur le projet de territoire** avec la loi SRU qui place notamment la commune devant ses responsabilités au regard de l'article 55 sur l'offre en logements sociaux. Ces objectifs sont aussi repris dans le PLH communautaire (qui établit des règles) et qui fixe aussi des objectifs territorialisés de production de logements globaux. Les opérations des dernières années intègrent tout particulièrement ces objectifs, en associant le plus possible les bailleurs dans toutes les opérations d'envergure et sous certaines conditions de développement : un programme total d'au moins 25 logements, la proximité de certains équipements élémentaires, des accès routiers et des cheminements doux. La commune souhaite ainsi ajouter des objectifs de 20 à 25 % de logements HLM supplémentaires pour ces nouveaux programmes, pour ainsi gagner quatre points de part de logements sociaux d'ici 5 ans.
- En apportant aussi des **contraintes et des obligations sur certains espaces** : le Sdau de 2001 a dessiné une carte à grosse maille des

développements urbains futurs sur le secteur ; il a instauré aussi des règles de préservation d'espaces naturels et agricoles (la vallée de l'Eau Blanche, l'usage de la forêt landaise, la sanctuarisation du vignoble). Le Scot, en arrêté en 2013, reprend ces éléments en maintenant des objectifs de production de logements et en visant à faire de Léognan un pôle d'équilibre, un « espace de centralité » s'appuyant sur des fonctions urbaines mixtes et un réseau de transports urbains enrichi et en lien avec celui de la Cub.

Depuis 2003, le PLU a intégré ces éléments dans le projet en concentrant plus les efforts sur la restructuration du centre-bourg, en contraignant l'extension urbaine par une limitation des surfaces ouvertes à l'urbanisation et en visant une certaine diversification de l'offre de logements. L'esprit du projet communal vise à **faire du territoire une centralité mais tout en préservant son identité villageoise**. Le PADD du PLU en modification en 2011 rappelle l'objectif d'attraction de nouveaux habitants, mais en rendant les ambitions raisonnables vers un plafond de 10 000 habitants. L'attention est plus portée vers l'accompagnement de cette croissance démographique par un peu plus de sobriété de l'espace et par une amélioration de l'offre urbaine (activités, commerces, tourisme et diversification de l'habitat), tout en gardant une maîtrise de son rythme d'évolution à long terme. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme visent notamment à mieux mobiliser le foncier, à favoriser les formes urbaines plus denses et à diversifier les types de logements (notamment en termes de statuts d'occupation).

Les résultats sont cependant mesurés puisque sur la dernière décennie, 56 % des logements sortis de terre le sont encore en individuel pur (la dernière grande opération collective au Moulin de Brisson montre encore des densités assez faibles à proximité du bourg), le collectif n'est véritablement présent que sur une demi-douzaine d'opérations. Et les dernières zones à urbaniser instaurées dans la révision du PLU en 2011 ouvrent 7 ha de plus que dans le document initial de 2003 : en inscrivant notamment le secteur du Moulin de Brisson désormais en zone urbaine (soit plus de 11 ha) et en ajoutant de nouvelles zones en périphéries, voire assez éloignées du centre-ville, prises sur des zones agricoles (comme le secteur du Chemin de Bel Air, en bordure de forêt, dont la première pierre est posée en mai 2013).

Depuis une trentaine d'année, les documents d'urbanisme, conformément aux évolutions traduites dans les diverses lois, deviennent plus prescriptifs et générateurs de projets. Jusqu'alors, ces derniers étaient plus utilisés comme des instruments d'accompagnement et de gestion du développement. Ils deviennent progressivement un peu plus des outils d'anticipation et de maîtrise de la croissance.

Au delà des contextes réglementaires, le constat effectué sur la commune montre **l'absence générale d'utilisation de procédures opérationnelles d'aménagement d'ensemble** (type Zac). Les grandes opérations sorties de terre depuis 40 ans étaient portées par des acteurs privés qui proposaient leurs produits en l'état : principalement de la vente de terrains nus (l'aménageur traitait les voiries avec la collectivité) pour des accédants qui faisaient construire leur propre logement ; quelques ventes sur plans pour des opérations plus homogènes ; une maîtrise d'ouvrage unique pour les opérations de logements sociaux plus cohérentes. Depuis quelques années, la municipalité procède plus selon *un urbanisme de « négociation »* en mettant en relation les porteurs privés de projets potentiels, les propriétaires fonciers et des constructeurs, comme les bailleurs

sociaux, qui apportent des éléments correspondant mieux au projet communal.

À l'inverse, *les propriétaires de vignoble acquièrent de plus en plus de terrains* pour replanter de la vigne. Avec l'avènement de l'AOC Pessac-Léognan, les viticulteurs ont fait de gros investissements pour leurs outils de production (notamment la taille des chais). Ces derniers nécessitent désormais des quantités importantes de raisins qui amènent à au moins 35 ha de vigne le seuil nécessaire pour faire tourner ces équipements de façon rentable. Ainsi, avec 120 ha de vignes qui ne sont pas encore en AOC, la commune garde un réservoir important de ressources de terrains pour cette économie, qui peut faire l'objet d'une certaine pression foncière. Le marché foncier, au dire de la mairie, reste assez tendu avec des prix moyens avoisinant fréquemment les 250 €/m², sur des parcelles plus petites qu'auparavant (vers 500-600 m²).

Les premiers acteurs identifiés de la croissance étaient d'abord des familles léognanaises riches de patrimoines fonciers plus ou moins importants, qui ont pris de la valeur avec la pression urbaine et démographique de l'agglomération voisine. Les lotissements ont été construits par divers acteurs privés de la région (aménageurs, promoteurs) mais avec un rôle encore important des acquéreurs particuliers au final. Les opérations collectives significatives ont majoritairement été portées par quelques bailleurs sociaux locaux (notamment Gironde Habitat, Mésolia ou la SEMIB) qui entretiennent des relations de longue date avec la collectivité. La commune n'a été maître d'ouvrage que d'une petite opération de réhabilitation au centre-ville dans des logements en étage de commerces urbains, dont elle a ensuite délégué la gestion à Mésolia, qui fait ici du locatif social. Le rôle de la municipalité a principalement consisté à accompagner la production résidentielle par le développement des réseaux : les grands équipements liés à l'eau (assainissement, adduction d'eau potable) ont beaucoup été développés après 1977 ; les travaux d'aménagement de la voirie restent encore à améliorer en 2013. Le manque de lisibilité du plan de circulation et l'état des revêtements gardent encore la trace du passé agricole de Léognan, confronté à une croissance urbaine et résidentielle très rapide.

Comme le rappelle le site web de la commune : « Choisir de vivre à Léognan, c'est avant tout désirer un cadre de vie assez exceptionnel aux portes de Bordeaux ». Sur un espace constitué à près de 80 % de zones protégées avec la forêt et un vignoble prestigieux, l'image de la commune (et celle qu'elle veut renvoyer) est bien celle d'un territoire à visage rural mais qui bénéficie de la proximité d'un pôle urbain. Le territoire, sous influence métropolitaine, se spécialise dans l'accueil résidentiel des ménages plutôt aisés de l'agglomération depuis de nombreuses années.

La vie sociale de la commune semble avoir atteint une certaine intensité qui se manifeste notamment au travers de la quantité d'activités et d'événements sportifs et culturels existants et la densité du tissu associatif (environ 90 associations). La commune a ainsi contribué aux services à la population en développement des équipements publics (produits après l'arrivée des populations) qui semblent conférer à la commune une image attractive, un cadre relativement privilégié et une qualité de vie souvent mise en avant. Les finances de la commune affichent des excédentaires souvent excédentaires qui permettent de faire de nouveaux investissements, garantissant de façon permanente la qualité de l'offre de services aux personnes.

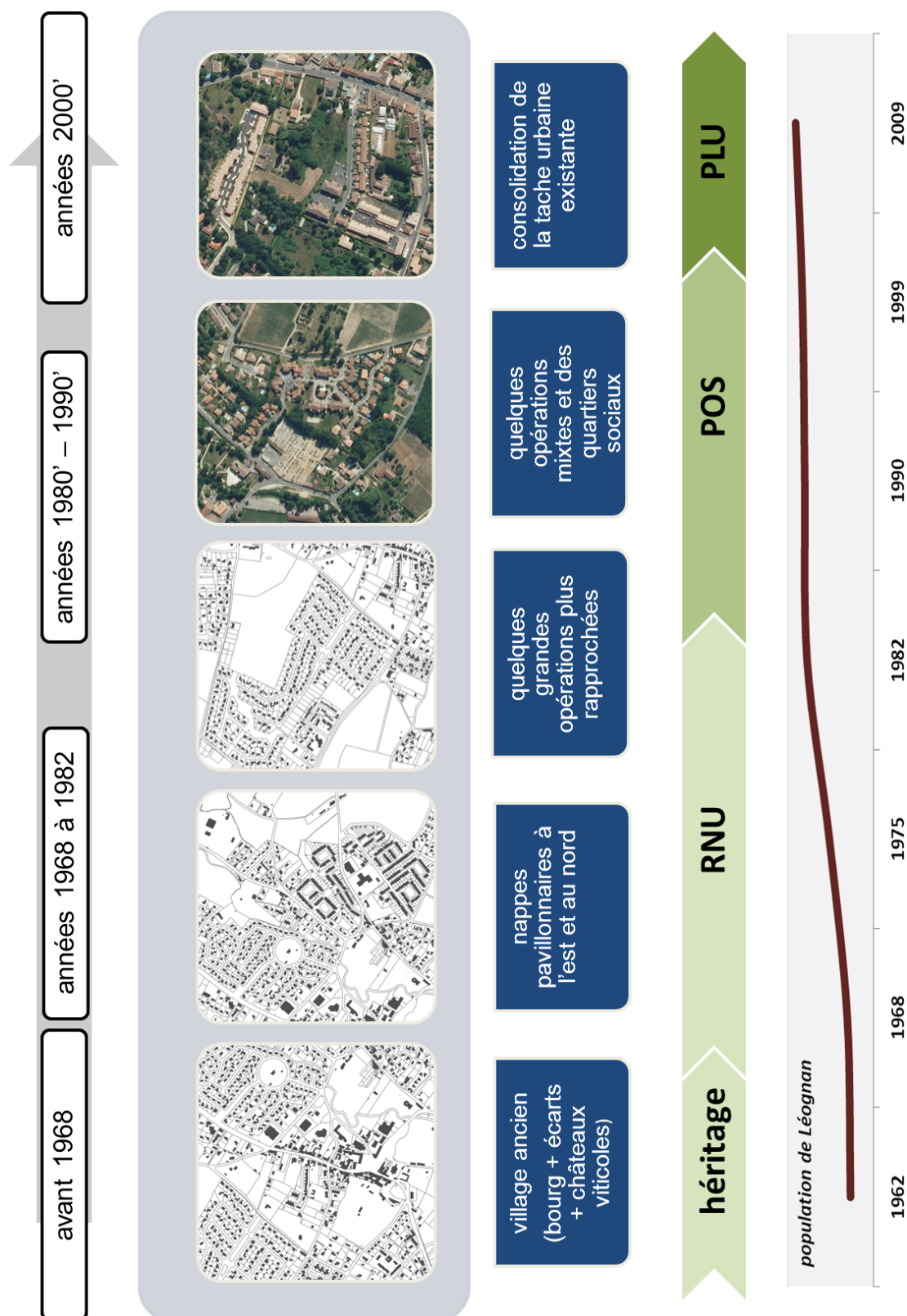
La commune reconnaît sa relation forte à l'égard de l'agglomération voisine mais ne veut pas en être complètement dépendante, y compris sur ses projets de

territoire. Sa volonté est d'instaurer une relation et un dialogue équilibrés avec la Cub pour améliorer l'offre de ville, et avoir des outils de développement maîtrisés en matière de logements et de transport par exemple.

Après avoir été une campagne résidentielle qui a accueilli les citadins en manque de ruralité, la commune a progressivement grandit pour devenir urbaine, d'abord dans ses dimensions. Avec les nouveaux projets de planification et la prise en compte de nouvelles priorités urbaines (sur les mobilités, la valorisation d'un cadre de vie et l'intégration de fonctions indépendantes par exemple), la commune veut se donner désormais un statut de ville à part entière, correspondant mieux aux aspirations et aux évolutions sociologiques de sa population.

RÉSUMÉ

La commune a connu une croissance urbaine très forte marquée par un développement pavillonnaire uniquement porté par le marché privé. L'absence de stratégie d'ensemble et d'outil d'accompagnement a ainsi troublé la lecture territoriale d'une commune plutôt rurale devenue ville périurbaine de première couronne. Elle est désormais en responsabilité de diversifier son offre urbaine (logements sociaux, équipements, services...) pour répondre aux évolutions sociales de son époque.





3 | Les processus de croissance urbaine à l'œuvre dans les communes girondines

3 | Les processus de croissance urbaine à l'œuvre dans les communes girondines

3.1.1 | Synthèse des cas étudiés

Le plan de l'étude a permis d'organiser les analyses fines des territoires selon une double lecture, qui visait à retirer une synthèse plus globale du phénomène de croissance urbaine à l'échelle départementale :

- une sélection s'appuyant sur des critères statistiques assurant une bonne représentativité des cas observés ;
- une grille de lecture commune à chaque territoire avec les mêmes indicateurs et thématiques traités.

La première partie a permis d'identifier des « **comportements** » **récurrents**, en matière de développement urbain, qui s'appuient sur des critères démographiques, d'emplois et de logements, vus sous l'angle de leurs évolutions sur un temps long. Pour mémoire, les indicateurs utilisés pour le classement statistique portent sur : les variations de populations, de ménages, d'emplois et de logements ; la qualification de l'offre actuelle d'habitat via l'âge du parc.

Les résultats des analyses communales ont fait émerger d'**autres facteurs particulièrement prégnants** sur les conditions d'évolutions de l'urbain sur ces territoires, notamment : la morphologie urbaine (surfaces urbanisées et part des terres artificialisées) ; le poids d'espaces agricoles et naturels à enjeux (notamment le vignoble et la forêt) ; les contraintes géographiques et les cadres réglementaires (notamment liés à la présence de l'eau).

La représentativité des communes abordées concernant ces éléments particuliers s'avère plus complexe à analyser et à objectiver. Les différences de contextes spatiaux et territoriaux impliquent des lectures quasi particulières de chaque territoire, qui semblent difficilement généralisables aux cadres de la typologie construite en début d'étude et à l'ensemble du fonctionnement girondin.

Cependant, l'organisation de nos analyses sur une trame commune permet de constituer une lecture synthétique et comparative des différentes territoires étudiés au travers d'une grille commune (*voir tableau page suivante*).

Cette lecture croisée nous permet de faire émerger **certaines constantes** dans les croissances urbaines observées sur ces différents territoires.

	développement continu		périurbain récent		communes rurales et à activités anciennes		périphéries	
	Ludon-Médoc	La Sauve-Majeure			Flaujacques	Léognan		
localisation	deuxième couronne	périurbaine			rurale et isolée	première couronne		
liens avec Bordeaux	dépendance	assez dépendante			très peu	dépendance		
fonctions de la commune	très résidentielle, viticulture	plus résidentielle mais encore agricole et touristique			encore agricole	très résidentielle image liée à la viticulture		
paysages	paysages marqués par le fleuve et le vignoble	paysage vallonné, boisé et agraire			plaine agricole de la Dordogne	entre vallée et plateau landais : pas de contraintes physiques		
géographie et contraintes	PPRI fort très présent vignoble sanctuarisé (SDAU)	périmètre protégé de l'abbaye beaucoup de vignes (AOC) + forêt			PPRI très présent	vignoble de valeur forêt productive et ancienne		
formes urbaines	centre urbain calé sur l'axe de transport lotissements disséminés et extensions du bourg	développement urbain par grappes de petits lotissements discontinus			urbanisation récente assez limitée	formes urbaines disparates : imbrication ville / bois / vignes et beaucoup de lotissements disséminés (nappes)		
parc de logements et habitat	maisons individuelles occupées par leur propriétaire	ancien et maisons individuelles			maisons individuelles occupées par leur propriétaire : ancien et récent quelconque ; inorganisé	surtout maisons individuelles occupées par leur propriétaire + quelques HLM en collectif		
phases de développement	développement continu en banlieue périurbaine	périurbanisation en 2 phases			sans croissance urbaine forte mais avec une croissance démographique régulière mais mesurée	croissance forte dans les années 1970 et récemment		
dynamiques de développement	Nombreux développements de lotissements sans cadre réglementaire global (POS, inondation) Le PLU a instauré de la densification, de la diversification et un retour vers le centre.	2 phases de périurbanisation : sous formes de petits lotissements ; en sauts de puces le long de la route principale. Le POS a ensuite figé l'enveloppe urbaine et l'extension du bâti.			Peu de croissance urbaine : une implantation ancienne sur le bourg et quelques bâtis isolés. Un développement uniquement sur quelques hameaux au sud, hors des zones inondables ; par extensions individuelles désordonnées, faites par des particuliers.	Explosion des lotissements pavillonnaires par grandes nappes dans les années 1970 : plus ou moins éloignés du bourg ; imbriqués avec les espaces agricoles ; un peu fermés ; uniquement des démarches privées sans règlements d'ensemble. Quelques opérations d'ensemble en collectif et HLM, mais tardives et insuffisantes.		
gouvernance et stratégies locales	Le développement s'est fait surtout par opportunités et par démarches privées et individuelles. La maîtrise n'est apparue qu'avec : - les contraintes : inondation, sanctuarisation du vignoble - un cadastre réglementaire : POS et surtout le PLU (et les incidences des grands documents de planification comme le SDAU). - un changement d'attitude progressif avec des évolutions sociologiques à la fin des années 1970 et dans les années 2000, avec une vision et un projet plus lisible pour la commune	Peu d'influences supracommunales. Un POS plutôt limitatif et volontariste (années 1990). Peu d'opérations d'ensemble mais des démarches plutôt sobres et une volonté politique (qui marque une certaine indépendance) : - mobilisation d'outils simples (POS) - valorisation d'une image territoriale forte comme atout (préservation)			Rôle très incitatif de l'intercommunalité avec un projet de territoire communautaire et de l'accompagnement aux outils réglementaires. Cadastre public très récent : le PPRI en 2000 ; la carte communale en 2009.	Influence de Bordeaux : Léognan avec un objectif de développement périphérique maîtrisé (SDAU). Maîtrise, volonté et vision communale assez récente (PLU 2003 comme projet) : - consolidation de la tâche urbaine - mixité des nouvelles opérations - plus de densités - sanctuarisation des espaces naturels : vignes, forêt = le PLU surtout comme outil d'application de dispositions supracommunales (SDAU, PLH, loi SRU et mixité sociale) = sobriété et qualité urbaine.		

Sur les **formes spatiales** de développements urbains :

- des développements d'abord sur les axes de circulation ;
- des variations en termes de continuité/discontinuité des extensions urbaines : des développements périphériques plus ou moins disséminés ; les accroches aux centres anciens s'avèrent plutôt récentes (parfois accompagnées de retour d'emplois et de services à la population) ; des formes urbaines et de construction que l'on retrouve de façon récurrente : des lotissements individuels avec un rôle important des propriétaires particuliers ;
- des formes d'habitat récentes généralement assez indifférenciées ou standardisées avec une majorité de maisons individuelles et souvent une occupation par leur propriétaire.

Sur les **incidences du contexte spatial** de chaque territoire :

- certains patrimoines, humains, architecturaux ou naturels structurant les paysages (souvent agricoles), et donc les représentations de ces territoires et leurs caractéristiques identitaires ;
- un certain déterminisme géographique et la sanctuarisation de certains espaces qui entrent en pression/confrontation avec les espaces urbanisés :
 - les terrains liés à l'eau (sur les questions d'inondations),
 - les landes et forêts : comme lieux à valeurs productives ou naturelles,
 - les vignes comme ressource économique et repère territorial.

Sur les **phases de développement et les fonctions** de ces territoires :

- des croissances maximales dans les années 1970 : à l'époque sans document d'urbanisme et de réglementation, **puis** un urbanisme de zonage et de gestion avec les Pos (années 1980-1990), **puis** un urbanisme de projets et plus encadrant (avec des PLU et des schémas directeurs ou Scot depuis les années 2000) ;
- des communes devenues principalement résidentielles et plus ou moins dépendantes de l'agglomération bordelaise mais ayant encore souvent une certaine activité agricole (liée à la viticulture notamment).

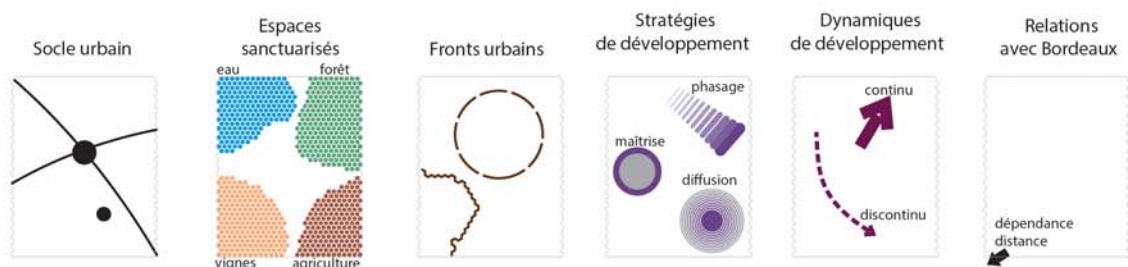
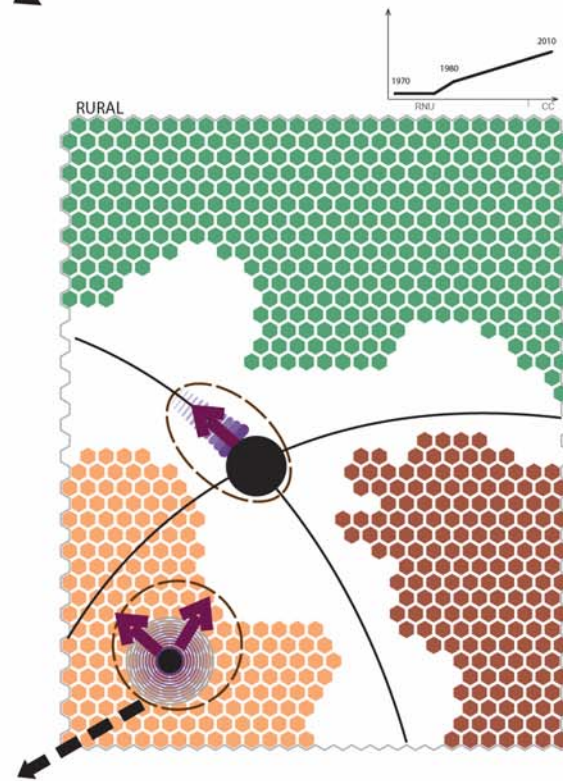
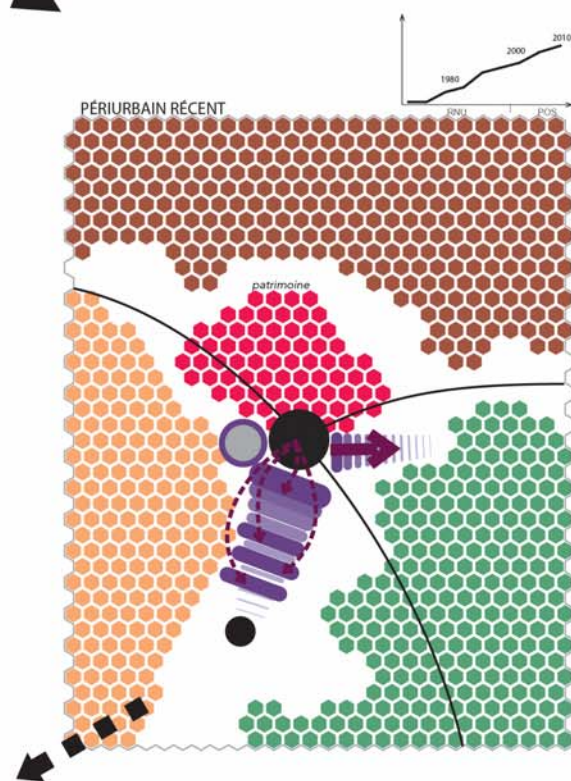
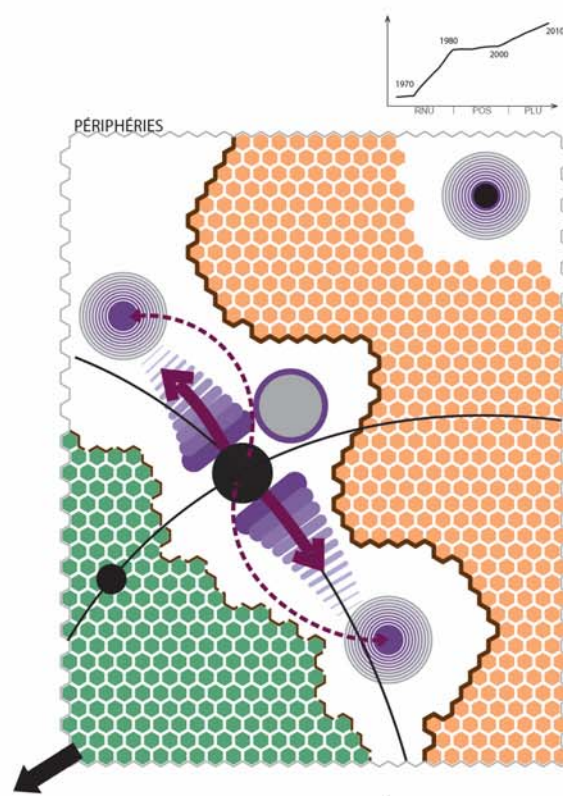
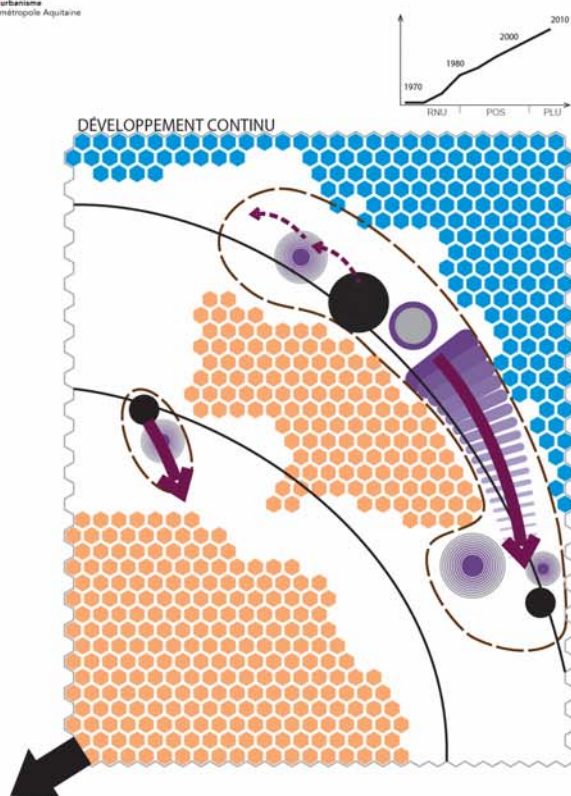
Sur le **rôle et le positionnement des acteurs publics locaux** sur cette croissance urbaine :

- souvent peu d'encadrements réglementaires (tardifs) et de réflexions globales (récentes) ;
- principalement une « gestion » a posteriori de la croissance, en accompagnement, sans véritable maîtrise au moment d'expression maximale du phénomène de croissance ;
- l'apparition de stratégies et des orientations plus volontaristes grâce à l'avènement d'outils comme les derniers documents d'urbanisme communaux (plus quelques influences supra-communales) et d'inflexions législatives,

Une autre lecture croisée est possible en proposant des **visions plus schématiques** du développement urbain de ces communes en fonction des lectures spatiales, des contraintes géographiques, des dynamiques temporelles et des contextes, notamment réglementaires (*voir schéma page suivante*).

Ces quelques cas, examinés dans l'étude, ne représentent pas une typologie exhaustive mais permettent d'illustrer par l'exemple des modèles de la croissance urbaine dans des communes girondines.

Quatre illustrations de la croissance urbaine en Gironde



Au delà des processus uniquement spatiaux, on voit se dessiner des enchaînements et **une logique temporelle de la croissance** :

Sans grande surprise, les formes de croissances urbaines principalement rencontrées renvoient à la production d'un habitat très largement individuel, développé de façon plus ou moins éparpillée durant la décennie 1970. On est alors en pleine période d'étalement urbain. Les communes voient leurs fonctions s'orienter résolument vers un rôle résidentiel. Le cadre législatif est encore très peu marqué (les Pos, créés en 1967, ne sont encore que peu mis en œuvre) et la croissance est portée principalement par des acteurs privés, en laissant une large place aux initiatives individuelles. On assiste à une forme de « capitalisation » de l'urbain par des particuliers (certainement avec un rôle fort des professionnels de la construction et de l'aménagement) répondant à des logiques plus individuelles, reposant plutôt sur des actions menées par opportunité que par stratégie ou projet global.

Les décennies 1980 et 1990 voient les premiers Pos se mettre en place. Le développement est encore peu planifié mais cadré par un document juridique. On utilise plus un urbanisme de zonage, de gestion.

Le schéma de développement le plus fréquemment rencontré sur cette période suit le modèle suivant :

- une initiative d'un propriétaire foncier privé ou particulier ;
- une vente d'ensemble d'un terrain de plus ou moins grande envergure ;
- un découpage à la parcelle pour la commercialisation ;
- un aménagement des espaces publics (souvent la voirie uniquement) confié parfois à un aménageur-lotisseur professionnel ;
- des ventes de lots isolés à des particuliers ;
- des constructions faites par des constructeurs de maisons individuelles professionnels ou séparément par chaque nouveau propriétaire.

Au final, l'opération fait rarement l'objet d'une stratégie globale et n'offre pas toujours une cohérence urbaine, architecturale ou paysagère d'ensemble et pas nécessairement une bonne insertion dans son environnement territorial.

Les **premiers changements semblent apparaître dès lors que certains espaces sont réglementés ou prennent des valeurs spécifiques** (environnementales ou économiques). C'est l'apparition d'espaces sanctuarisés, de nature et de vigne principalement, pour des raisons de sécurité (inondations) ou de préservation d'un certain patrimoine. L'intégration de ces enjeux est plus globale et progressive et devient effective avec de nouveaux dispositifs réglementaires et juridiques à partir de la fin des années 1990 (loi SRU, instauration des PPRI, schémas directeurs et PLU).

Les formes de développement plus récentes traduisent un certain « recentrage » urbain : les espaces périphériques sont moins impactés et on cherche un peu plus à consolider les centres constitués. L'approche publique se veut aussi plus constructive en agissant sur les aspects plus qualitatifs des développements urbains grâce à des documents prescriptifs plus transversaux (notamment les PLU et Scot). On est un peu plus dans un urbanisme de projets et plus seulement de maîtrise des sols.

La mise en œuvre de documents d'urbanisme, accompagnant le développement, a été relativement longue à se mettre en place : près des 2/3 des communes girondines n'ont un document opposable que depuis le début des années 2000, avec les nouveaux dispositifs de la loi SRU, et encore 11 % d'entre elles n'ont aucun document en vigueur ou en cours de préparation en 2012 (source : DDTM33).

L'approbation de documents réglementaires n'intervient principalement qu'après le pic de croissance urbaine :

- 44 % des communes ayant approuvé un document d'urbanisme entre 1982 et 1990 ont connu une croissance maximale du nombre de logements entre 1968 et 1975 ;
- 49 % des communes ayant approuvé un document d'urbanisme entre 1990 et 1999 ont connu une croissance maximale du nombre de logements entre 1975 et 1982 ;
- 42 % des communes ayant approuvé un document d'urbanisme entre 1999 et 2011 ont connu une croissance maximale du nombre de logements entre 1999 et 2009 ;
- un tiers des communes sans document d'urbanisme ont connu une croissance maximale du nombre de logements entre 1999 et 2009.

La question se pose de la nécessité d'un document d'urbanisme assez prescriptif et encadrant pour mieux accompagner et maîtriser la croissance urbaine.

« A minima », un PLU n'est pas toujours suffisant pour engendrer une dynamique de changement complètement efficace. Les modifications ou révisions successives peuvent faire évoluer les limites de l'urbain selon les enjeux du moment. Au delà du zonage, l'absence d'outil programmatique ou opérationnel plus précis ne permet pas toujours d'orienter les nouvelles opérations de façon plus incitative ou plus vertueuse (notamment dans les formes urbaines).

La question du bon outil à disposition des acteurs territoriaux est posée.

L'entrée réglementaire peut s'avérer insuffisante et des approches diversifiées sont à imaginer. En revoyant, par exemple, le portage et la maîtrise d'ouvrage des projets, les partenariats possibles (notamment publics et privés), les outils, dispositifs et structures d'ingénierie, d'aménagement et de maîtrise d'œuvre (notamment sur le foncier).

La prise en compte de la croissance est un peu tardive et quelque peu imposée par le contexte. Les prises de conscience liées à l'émergence du concept de développement durable, les nouveaux dispositifs juridiques et une gouvernance qui se veut plus partagée à l'échelle supra-communale marquent les nouvelles conditions du développement urbain.

Le constat et les commentaires qui peuvent être faits amènent **plusieurs angles de lecture** quant aux évolutions futures de ces modèles :

- celle des temporalités : la maîtrise de la croissance urbaine n'arrive qu'à posteriori. A l'heure actuelle, on gère les conséquences des mouvements des 40 dernières années en anticipant au mieux ceux des années à venir ;
- celle de l'espace : reste-t-il de la place pour se développer encore ? Doit-on figer l'urbain pour préserver les territoires (comme à La Sauve) ? Les marges d'évolution sont désormais plus minces et il faut repenser la croissance vers une nouvelle dimension, celle de la densification, de l'optimisation urbaine voire du renouvellement urbain (pour Ludon ou Léognan par exemple) ;
- celles des outils et moyens à mettre en œuvre : l'analyse a été ici plus difficile pour bien comprendre les processus et qui est responsable de la croissance. On voit cependant que le cadre réglementaire apparaît déterminant dans l'évolution des modes de faire la ville. Il n'est pas le seul levier à mobiliser (les facteurs économiques et sociaux sont certainement aussi très prégnants et demanderaient à être analysés plus finement) mais cela semble être un moyen d'agir à minima pour les acteurs des politiques publiques.

3.1.2 | Enseignements : méthodes et connaissances pour un mode d'emploi de la construction de la ville

La méthode de compréhension des processus et acteurs de la croissance urbaine développée dans ce document ne prétend pas apporter une réponse complète ni une analyse exhaustive de la question. En ce sens, les fortes ambitions initiales de la démarche n'ont pas toutes trouvé réponse dans ce projet.

Elle se veut plus une forme d'**illustration du phénomène au travers de quelques cas « éclairants »**. Leur représentativité est optimisée par la méthode de classification statistique, qui n'est pas la plus complète, mais qui propose une forme de synthèse de l'ensemble de cas particuliers que représentent les 542 communes girondines.

Les éléments à disposition ont permis de compléter les analyses des années précédentes et d'approcher la réalité de la croissance urbaine plus précisément et au plus près des territoires. Les synthèses proposées dans cette conclusion ont permis de tester un échantillon de certains types de croissance et de faire des hypothèses qui pourraient être éventuellement approfondies à l'avenir.

Les travaux ont été confrontés à des difficultés méthodologiques rappelant *l'approche exploratoire de la démarche* :

- des travaux particulièrement lourds et difficilement optimisables à échelle large puisqu'il s'agit quasiment pour chaque cas et commune observée de construire un diagnostic territorial complet ;
- une compréhension insuffisante des facteurs économiques et des éléments de connaissance des enjeux liés aux valeurs des espaces, notamment sur les prix du foncier (terrains à bâtir ; terrains agricoles, notamment vignes) ;
- des difficultés à identifier les modes opératoires et les outils opérationnels utilisés par les acteurs pour développer un projet urbain ;
- l'approche des acteurs et de leurs stratégies s'avère plus difficile à aborder concernant les ressorts humains, les jeux d'acteurs et de gouvernance qui construisent la ville et qui sous-tendent les actions politiques, économiques, sociales et privées. Chaque cas relève de logiques particulières, pas toujours reproductibles, et qui nécessitent des méthodes d'investigations (notamment par entretiens ou enquêtes) plus lourdes pour être analysées finement.

Ce document ouvre cependant des perspectives sur les suites qui pourraient être données pour affiner la connaissance de la croissance urbaine en Gironde :

- produire des zooms sur d'autres communes issues de cette typologie pour améliorer la représentativité des conclusions faites et vérifier la répétition des phénomènes et la reproductibilité des analyses effectuées ;
- faire évoluer notre typologie statistique de la croissance urbaine et l'affiner en intégrant plus de facteurs : les espaces urbanisés, les espaces valorisés ou protégés, des descriptifs socio-économiques des communes, les contextes réglementaires, la distance à l'agglomération bordelaise... ;
- croiser ces développements urbains avec d'autres facteurs/conséquences de la croissance démographique : le suivi des commerces, des équipements et des services à la population par exemple ;
- rencontrer d'autres acteurs départementaux : confronter ces éléments particuliers à un avis plus général pour vérifier leur application à l'échelle départementale. Cela se traduirait par d'autres entretiens avec : des promoteurs privés, des bailleurs sociaux, des aménageurs/constructeurs,

- des spécialistes du marché de l'habitat (comme les notaires ...), voire les acteurs que sont les individus et les particuliers dans leur vécu a posteriori ;
- faire le lien avec d'autres travaux et approches à l'a-urba, comme la prise en compte de l'agriculture dans le projet urbain par exemple ;
 - intégrer ces angles de lecture dans les analyses à produire pour les ateliers de mise en œuvre de l'InterSCoT girondin, notamment sur la construction d'un référentiel « image » et d'un référentiel « formes urbaines / densités » (en lien avec les centralités et les questions de mobilité).



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 – Bassin à flot n°1 BP 71 – F-33041 Bordeaux cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba l