

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 10 juillet 2017

Le Maire

Bernard GUIRAUD



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1. LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.....	3
2. LE CADRE INTERCOMMUNAL.....	4
CHAPITRE 1 ANALYSE PAYSAGERE.....	8
1.1 LE GRAND PAYSAGE	8
1.2 LE PAYSAGE URBAIN.....	18
CHAPITRE 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	69
2.1 CADRE PHYSIQUE DU TERRITOIRE	69
2.2 BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	76
2.3 RESSOURCES NATURELLES ET GESTION	96
2.4 POLLUTIONS ET NUISANCES.....	104
2.5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	114
CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.....	124
3.1 LA POPULATION.....	124
3.2 L'HABITAT ET LE LOGEMENT	140
3.3 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	171
3.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	175
CHAPITRE 4 FONCTIONNEMENT URBAIN	199
4.1 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	199
4.2 LES RESEAUX TECHNIQUES ET LES DECHETS	227
4.3 L'ENERGIE	235
4.4 SYSTEME DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES DECHETS.....	238
CHAPITRE 5 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD.....	240
5.1 EXPLICATIONS DES CHOIX EFFECTUES	240
5.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT.....	250
CHAPITRE 6 EXPLICATIONS DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU ET LES CHANGEMENTS APPORTES..	252
6.1 LES PIECES DU PLU: COMPOSITION ET EFFETS	252
6.2 EXPLICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	253

CHAPITRE 7 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	336
7.1 ANALYSE DES INCIDENCES RELATIVES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT.....	336
7.2 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES ANALYSE DES RESULTATS DE SON APPLICATION	410
CHAPITRE 8 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES.....	415
8.1 DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE	415
8.2 DOCUMENTS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE	419
8.3 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT SI LE PLU N'ETAIT PAS MIS EN ŒUVRE	431
CHAPITRE 9 - RESUME NON TECHNIQUE	434
9.1 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION	434
9.2 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	437
9.3 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE DES RESULTATS DE SON APPLICATION.....	443
9.4 METHODE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	445

PRÉAMBULE

1. LES RAISONS DE LA REVISION DU POS EN PLU.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la ville de Lesparre-Médoc a été approuvé le 15 novembre 1999. Le conseil municipal a décidé de prescrire sa révision générale en Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 14 juin 2011.

Les objectifs poursuivis par la présente révision du POS en PLU sont :

- répondre aux nouvelles problématiques et enjeux urbains de Lesparre-Médoc,
- retrouver et affirmer les points forts de l'identité de la ville, à travers un cadre de vie agréable et une économie dynamique,
- préserver les espaces naturels et agricoles du territoire communal.

La municipalité souhaite disposer d'un document actualisé et performant, adapté aux enjeux et à la volonté communale, notamment en ce qui concerne le contrôle de l'ouverture et de l'équipement des zones d'urbanisation.

La vocation du PLU est de décliner au niveau local les dispositions figurant dans les documents réalisés à l'échelle régionale, départementale ou supra communale, afin d'assurer la complémentarité entre les différentes échelles du territoire.

De ce fait, le PLU de Lesparre-Médoc est élaboré en parallèle du futur SCoT Médoc 2033, dont les orientations du PADD ont été débattues en Conseil Syndical et en Conseil Communautaire début 2016.

La délibération du 14 juin 2011 fixe également le cadre de la concertation avec la population, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole. Les modalités retenues par le conseil municipal sont les suivantes :

- Mettre à disposition du public les informations concernant : les objectifs initiaux de la commune, le diagnostic de territoire et les enjeux de l'Etat sur la commune, les orientations du PADD, l'évolution du projet jusqu'à son arrêt,
- Une information régulière dans le journal municipal et sur le site internet de la Commune ou par tout autre moyen jugé utile,
- Un registre, sur lequel le public pourra consigner ses remarques, aux jours et heures d'ouverture de la mairie,
- Organiser au minimum deux réunions publiques au moment du PADD et du zonage.

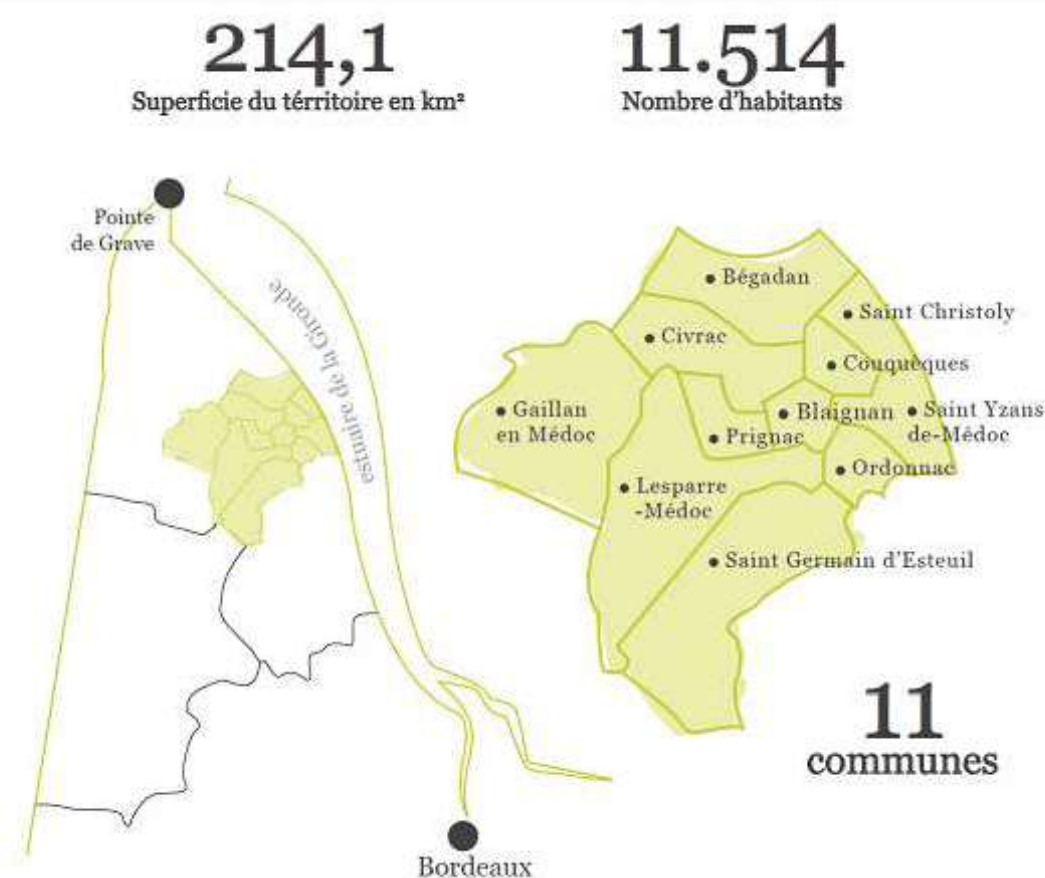
2. LE CADRE INTERCOMMUNAL

2.1. La Communauté de Communes Cœur-Médoc

La Communauté de Communes Cœur-Médoc a été créée par arrêté préfectoral du 10 décembre 2002.

Elle regroupe 11 communes représentant 12 340 habitants en 2012 : Bégadan, Blaignan, Civrac en Médoc, Couquègues, Gaillan en Médoc, Lesparre-Médoc, Ordonnac, Prignac-en-Médoc, Saint Christoly-Médoc, Saint Germain d'Esteuil, Saint Yzans-de-Médoc.

La commune de Lesparre-Médoc, compte à elle seule plus de 5 650 habitants et rayonne sur un bassin de vie correspondant au nord du Médoc.



Source : <http://www.coeurmedoc.fr/index.php/territoire1>

La Communauté de Communes Cœur du Médoc exerce à la place des communes-membres, les compétences suivantes, transférées par les communes :

⇒ Compétences obligatoires :

Développement économique : études, création, aménagement, gestion, entretien des zones d'activités industrielle, tertiaire, artisanale, égales ou supérieures à 5 hectares, existantes et à créer et des zones d'activités économiques présentant un intérêt communautaire ; études, actions, opérations d'aménagement visant à organiser le maintien,

l'extension ou l'accueil des activités économiques et à favoriser le développement des loisirs et du tourisme, hors domaine portuaire.

Aménagement de l'espace communautaire : Schéma de Cohérence Territoriale ; Aménagement des Bassins Versants, l'aménagement numérique du territoire.

⇒ **Compétences optionnelles** :

Logement et cadre de vie : L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) et la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), L'aire d'accueil des gens du voyage, inscrite au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

La protection et la mise en valeur de l'environnement : la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et assimilés, la gestion des animaux errants.

⇒ **Compétences facultatives** :

Équipements sportifs : Étude, création, gestion et entretien des équipements sportifs, socioculturel, intéressant la communauté, la gestion de la piscine intercommunale de Lesparre-Médoc, les gymnases intercommunaux de Lesparre-Médoc.

Action sociale : Actions pour l'insertion (adhésion à la Mission Locale du Médoc) et à la formation (en liaison avec le Pays Médoc, dans le cadre de la Charte de Territoire) ; structures d'accueil et d'animation existantes ou à créer en faveur des jeunes, la prévention de la délinquance, la médiation sociale d'intérêt communautaire.

Enfance et jeunesse : les accueils de loisirs, la crèche, le relais assistantes maternelles, l'animation sportive en faveur des jeunes d'intérêt intercommunal

Actions culturelles : mise en place d'un contrat éducatif local intercommunal ; Étude, création, gestion, des projets d'animations culturelles d'intérêt communautaire (musées, bibliothèques, médiathèques, structures d'expression artistique, espaces publics numériques, maison du patrimoine de Saint-Germain-d'Esteuil).

2.2. Le Pays Médoc

Limité à l'est par l'estuaire de la Gironde, à l'ouest par l'océan Atlantique, adossé au sud à la métropole bordelaise et au bassin d'Arcachon, le Pays Médoc se caractérise par une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale. Il est le lieu de réflexion et d'action collective qui fédère 6 communautés de communes (CDC Cœur-Médoc, CDC Centre Médoc, CDC Médoc Estuaire, CDC des Lacs Médocains, CDC de la Médullienne, CDC de la Pointe du médoc) et 3 communes (Blanquefort, Eysines et Parempuyre) pour élaborer, animer, faire vivre un projet de développement territorial.

Le Pays Médoc est porté par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, structure administrative portant la démarche. Cette instance délibérative oriente les missions du Pays, valide ses projets, construit et vote le budget lui donnant les moyens de réaliser ses missions.

« Mettre en œuvre un programme d'aménagement territorial », « Mettre en œuvre un programme de développement territorial » et « Faire de l'environnement un levier du développement territorial », telles sont les orientations de la Charte de Territoire du Pays Médoc.

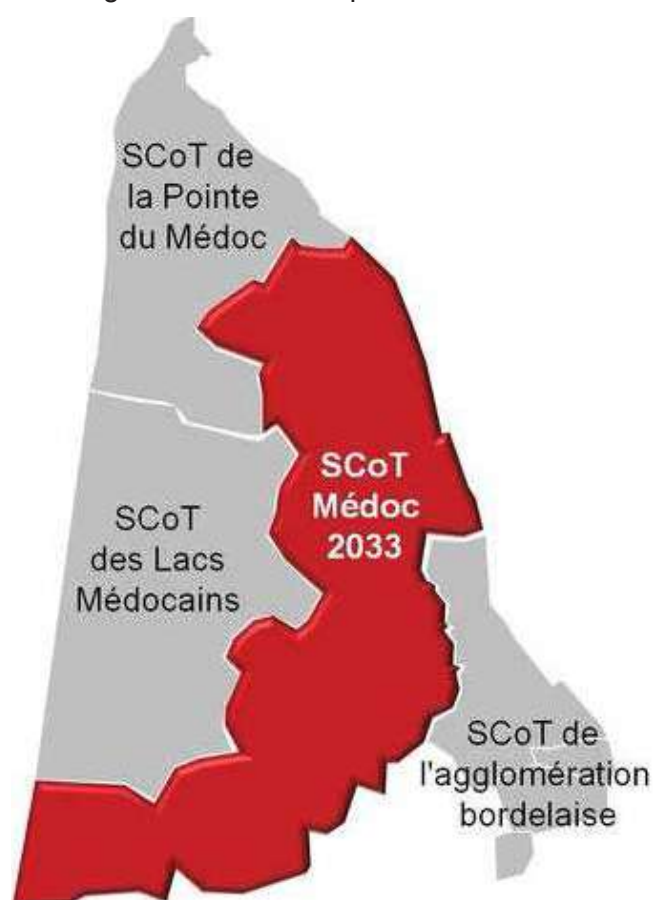
Le Médoc est couvert pour le moment par quatre SCoT : celui de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, celui de la CDC des Lacs Médocains, celui de la CDC Cœur Médoc dénommé SCoT 2033 ainsi que celui de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le Pays Médoc n'est pas porteur du Schéma de Cohérence Territoriale.

2.3. Le SMERSCOT

Le SMERSCOT en Médoc est un syndicat mixte créé par arrêté préfectoral le 4 octobre 2011. Il rassemble les trois intercommunalités qui se situent sur l'espace central du Médoc de l'Océan à l'Estuaire : les CDC de la Médullienne, du Centre Médoc et du Cœur du Médoc, qui ont transféré la compétence SCoT au SMERSCOT en Médoc, soit 29 communes représentant près de 47 650 habitants en 2012.

La structure syndicat mixte permet de regrouper différentes structures territoriales autour d'un objet et d'y développer une ingénierie ciblée et opérationnelle.



Source : <http://www.medoc2033.fr/>

Le conseil syndical du SMERSCOT valide les travaux d'élaboration du SCoT, arrête et approuve le SCoT.

Le SCoT regroupant le territoire des trois intercommunalités précédemment citées, baptisé "Médoc 2033" prendra en compte le territoire au sein duquel il s'intègre, à savoir le Pays Médoc. Ce SCoT se veut conscient de toutes les dynamiques qui s'y opèrent, fruit de composantes venues des territoires mitoyens. A terme, ce SCoT pourrait même jouer un rôle d'ensemblier entre des composantes territoriales morcelées au sein d'un espace géographique unique, mais peu évident à valoriser (finistère, confins, bout de terre, presque-île...).

Aujourd'hui, des versions provisoires du diagnostic de territoire (mai 2014) et du Projet d'Aménagement et de développement durables (mars 2015) sont disponibles.

De ce fait, le PLU de Lesparre-Médoc doit être compatible avec le SCoT Médoc 2033, dont les orientations du PADD ont été débattues en Conseil Syndical et en Conseil Communautaire.

CHAPITRE 1 ANALYSE PAYSAGERE

1.1 LE GRAND PAYSAGE

1.1.1 Le carrefour urbain des grands paysages médocains

Le territoire communal s'étire sur près de 37 km² du Nord au Sud. Il est qualifié par les trois grands paysages caractéristiques de la pointe Médoc :

- les marais de l'estuaire,
- le vignoble du Médoc
- la forêt du plateau landais en appui sur le paysage dunaire du littoral atlantique.

Ces paysages, récents, ont été produits à partir du XVII^{ème} siècle par des politiques d'aménagement du territoire nationales et volontaristes sur une péninsule ennoyée par les eaux dont Lesparre constituait jusqu'au XIX^{ème} siècle l'aboutissement des itinéraires routiers arrivant de Bordeaux.

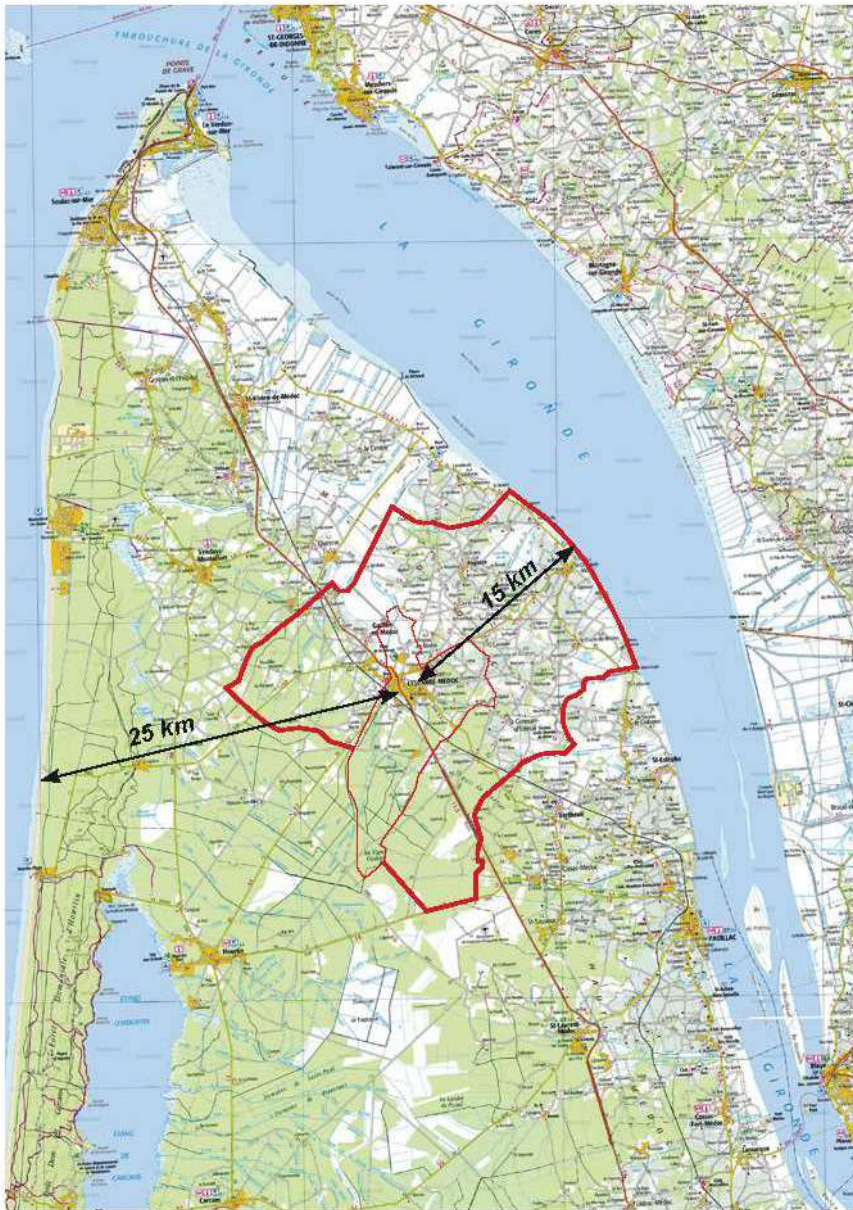
Au Nord-Ouest, les marais, drainés par la jalle de la Maillarde confluent dans l'estuaire par la jalle de Lherneau. Ce territoire inondable, domaine de pêche et de chasse est classé en site d'intérêt communautaire (Natura 2000). Sa trame parcellaire, composée d'îlots de culture de 100 sur 200 m bordés de fossés et de haies arborées, est mise en valeur par les « mattes » céréalières et des prairies humides. Créée au XVII^{ème} siècle, cette petite Flandre a été modernisée au XIX^{ème} siècle afin de rendre navigable du pont de Lherveau en limite de Lesparre jusqu'au port de la Goulée le grand canal du Guy, le canal de la Roumiguère et le canal de l'Escarpont.

Au Nord-Est, le vignoble émerge sur un relief doucement collinaire organisé autour de grandes propriétés. Leurs physionomies bâties qualifient les situations d'entrées de bourg marquées par la figure du château enserré d'un parc et de grands arbres ornementaux. Le vignoble, classé en AOC Médoc, s'appuie sur une topographie vallonnée parcourue d'un réseau de ruisseaux dont les berges arborées, les « ripisylves » introduisent une diversité végétale à l'intérieur d'un territoire dont la mise en valeur agricole est mono spécifique.

Au Sud, la forêt de production occupe un territoire de lagunes, mal drainé et insalubre jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle. Elle s'appuie à un paysage dunaire dont la mise en valeur touristique a été engagée à partir de 1968 dans un schéma d'aménagement régional où le littoral de Naujac-sur-Mer, détaché de Lesparre en 1865, constituait un secteur d'équilibre naturel privilégiant les structures d'hébergement légères en retrait de la côte.

A la croisée de ces trois paysages, Lesparre s'inscrit au cœur d'un réseau viaire en étoile qui distribue les circulations depuis la route de Bordeaux vers les villages des communautés de communes de la Pointe et du Cœur Médoc : les stations balnéaires et les villages lacustres à l'Ouest, les villages viticoles du Médoc et les petits ports de l'Estuaire à l'Est. La ville constitue un pôle de vie permanent et la centralité de services de ce territoire du Nord Médoc marqué par une occupation saisonnière et un habitat dispersé.

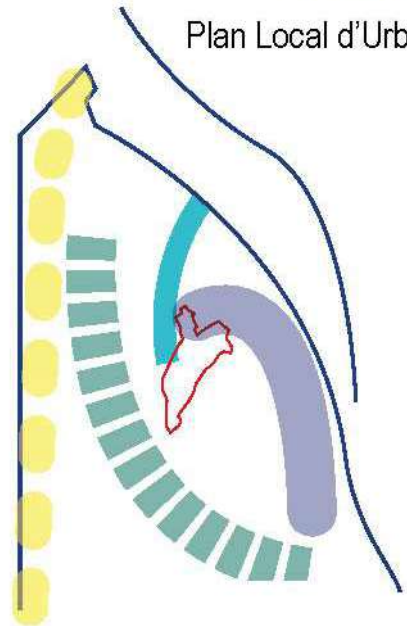
Plan Local d'Urbanisme



— Communauté de communes Cœur Médoc
— Commune de Lesparre

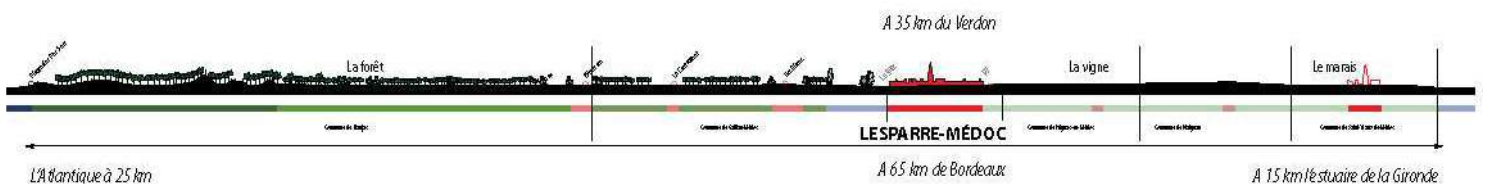
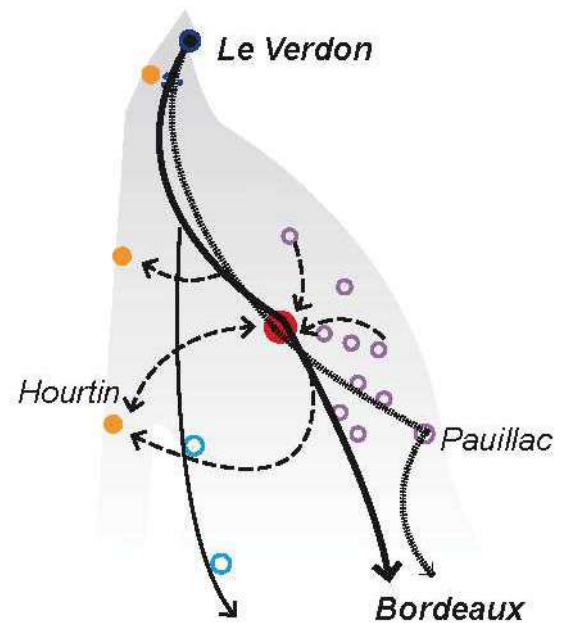
Une centralité urbaine et administrative au carrefour:

- des villes balnéaires de la côte atlantique
- des villes lacustres qui maillent la route littorale,
- des villages viticoles du Médoc et villes-port de l'estuaire.



Un territoire entre:

- les marais du Nord Médoc - Natura 2000
- le vignoble AOC dominant l'estuaire,
- les grandes cultures et la forêt de production du plateau,
- les dunes et les lacs de la côte.

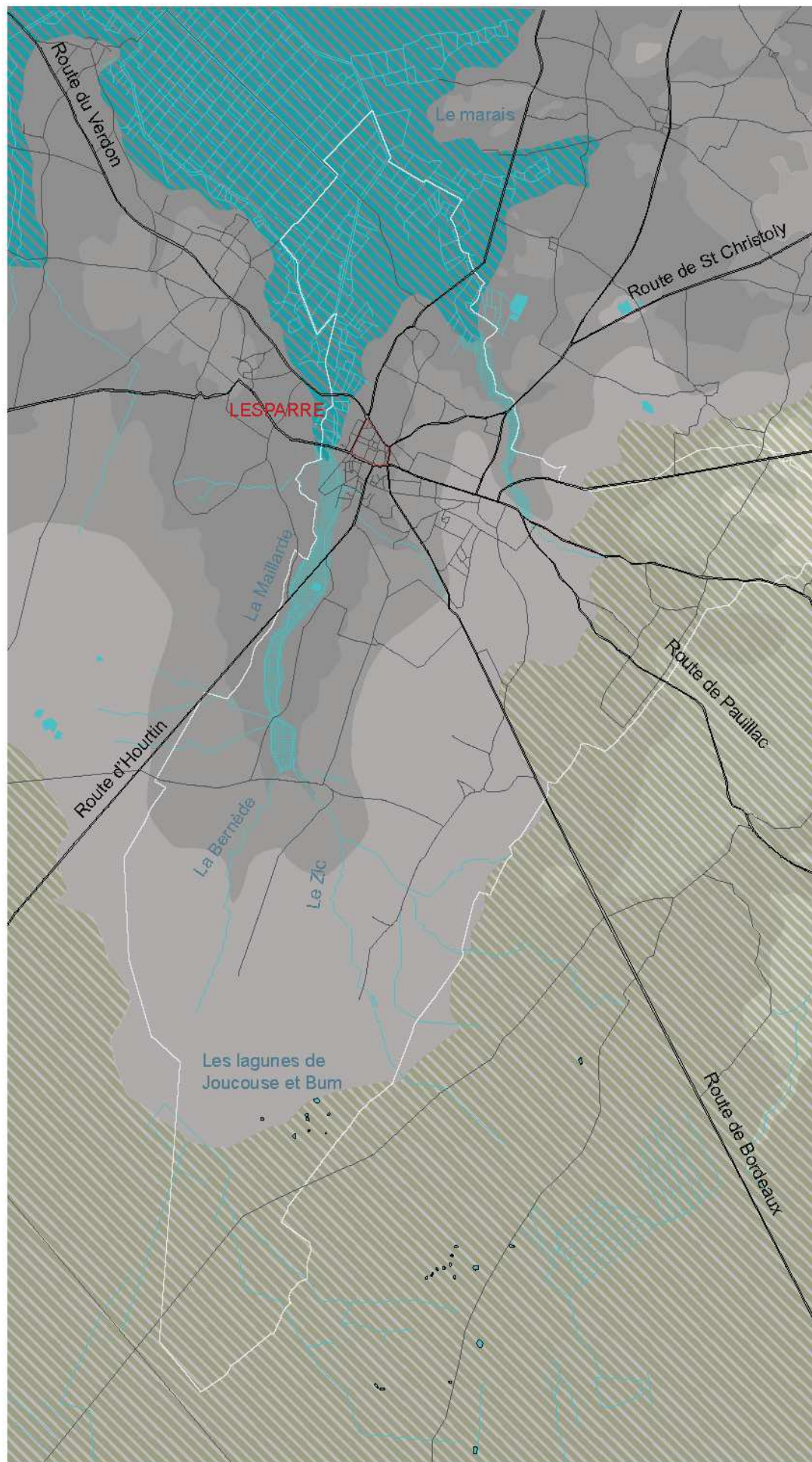


1.1.2 Un territoire entre plateau landais et marais estuariens

Le territoire communal est **parcouru par les ruisseaux de la Berne et du Zic qui alimentent la jalle de la Maillarde**. Sa configuration longitudinale lui permet d'embrasser **trois grandes unités géomorphologiques**. Elles correspondent à des ensembles topographiques distincts d'une **géologie relativement homogène de sables et ponctuellement percée de terrains argilo-calcaires** :

- Au Sud, **le plateau landais** est **une étendue plane** dont l'altimétrie varie insensiblement entre 18 et 20 m NGF.
- Ces terrains couverts d'une **formation de sables et de limons sont ponctués de lagunes**. Aux confins du territoire communal, les lagunes de Joucouse, lagune de Bum, deux lagunes constituent **des micro-paysages humides relictuels** et aujourd'hui englobés dans le grand paysage boisé.
- Au Nord, **le marais** compose un grand paysage humide qui **enserme le bourg d'un horizon feuillu** et dont le réseau de fossés se prolonge en cœur d'îlots urbains. Ce territoire inclus la gare, les anciens abattoirs, l'ancien stade et l'hippodrome et compose **un vaste espace d'usage public en limite directe du bourg**. Délimité par **un périmètre de zone inondable**, également remarqué par une Zone d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, **ce Site d'Intérêt Communautaire** du réseau Natura 2000 se prolonge à partir du pont de Lherveau dans les marais de Jau-Dignac et de Saint-Vivien vers l'estuaire de la Gironde.

Entre deux, **le plateau sableux** est ponctué **d'émergences de terrains calcaires jurassiques** qui assoient **des clairières viticoles en limite du plateau landais**. Ce territoire est délimité au sud par la rupture topographique artificielle de la voie ferrée.



La Maillarde



La confluence dans le marais



L'horizon forestier du plateau



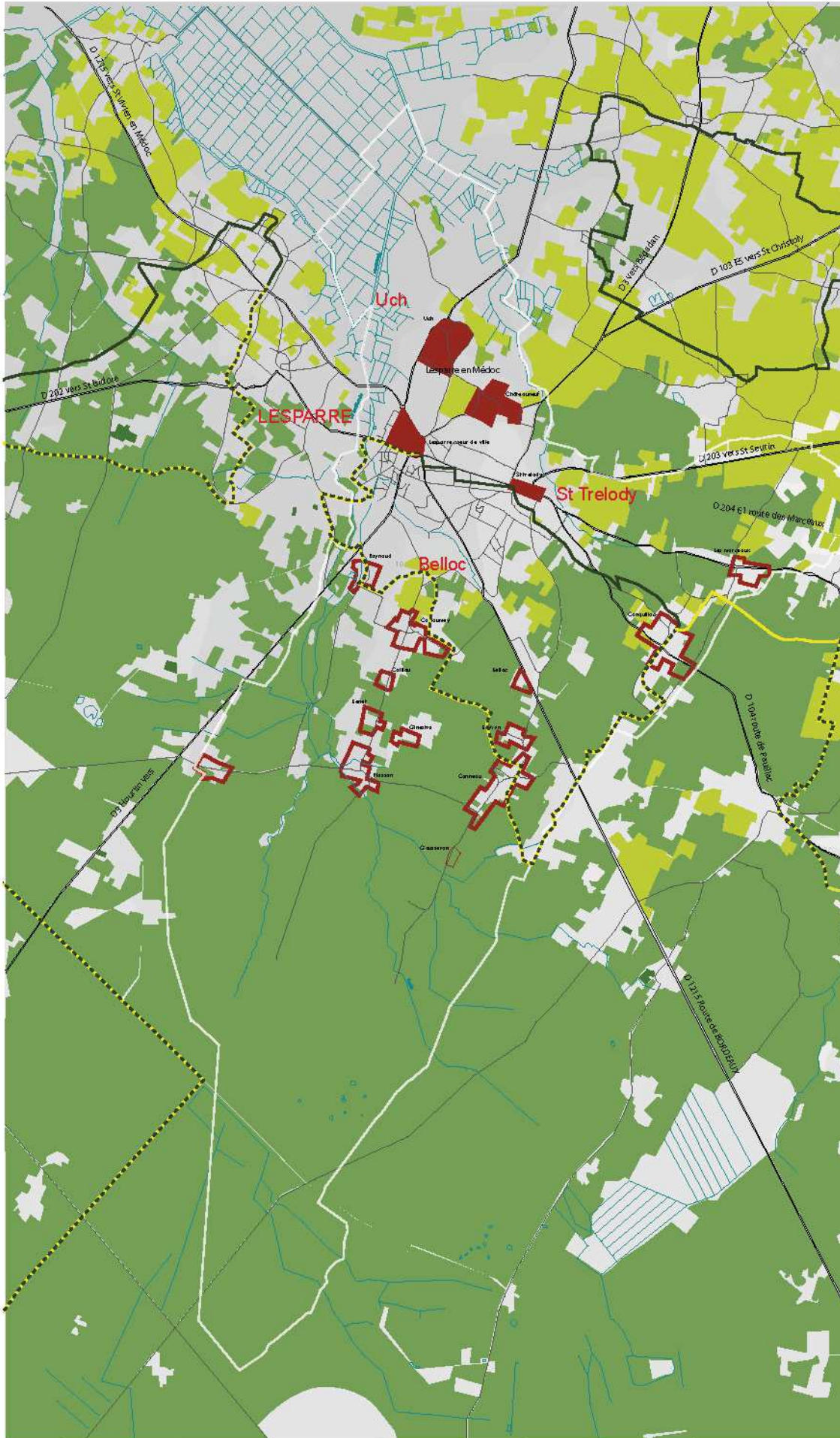
0 200 1000 5000

1.1.3 Une centralité multipolaire à la croisée de trois paysages

Le bourg se caractérise par **sa figure multipolaire qui résulte de l'extension et de la jonction de quatre noyaux urbains initialement distincts : le bourg fortifié de Lesparre, les villages d'Uch et de Saint-Trelody et le lieu-dit « Belloc »**. A l'intérieur d'un **système de voies liant dans un rayon d'un kilomètre les quatre noyaux urbains**, cette configuration originale permet, d'inclure les **trois grands paysages périphériques** :

- Le marais borde au Nord-ouest le bourg de Lesparre et le village d'Uch. En limite de marécage **le bourg est ceint d'un réseau de fossés en bouclage sur la jalle de la Maillarde**. Ce réseau tombé en désuétude est partiellement apparent le long des rues en entrée de bourg. En situation centrale il a été rejeté en cœur d'îlots créant des espaces en creux généralement délaissés.
- Le petit parcellaire **de prairies qui borde la Maillarde et compose les franges du bourg** se distingue du paysage de grandes cultures céréalières qui s'étend au Nord au-delà des limites communales. **La proximité du bourg permet d'envisager la jonction piétonne vers les itinéraires balisés** des marais de Civrac, de Blaignan et d'Ordonnac en longeant la maille des fossés tandis que les canaux aménagés au XIXème siècle sont accessibles aux petites embarcations d'un tirant d'eau inférieur à 60 cm jusqu'au pont de l'Herveau.
- **Le vignoble structure les limites Nord et Nord-Est du bourg**, il s'approprie les petites situations d'isolats calcaires émergeant des sables du plateau. **Ces grandes propriétés d'Escot, de la Gravette, du Courneau, de Vernous, de Laguneaussan structurent les entrées du bourg délimitant des transitions cultivées entre le territoire urbain et les grands territoires naturels de la forêt et des marais.**

Le plateau forestier, est **un territoire boisé antérieur au milieu du XIXème siècle**, relativement ancien au regard du grand massif landais. Il est **parsemé de clairières urbanisées, anciens quartiers excentrés ruraux dont les abords viticoles ont laissé place à des prairies**. Leur maille bocagère épaula les franges des lieux habités en transition avec la forêt. Parcouru de chemins il est le **support de randonnée** équestre, cycle et piétonne en relation vers Naujac et Gaillan-Médoc. **Il abrite en situation de lisière avec le bourg le développement de zones d'activités**, sur la commune le long de la route de Bordeaux, et à Gaillan le long de la route d'Hourtin.



Un paysage agricole
inserré au bâti



Des espaces publics
urbains qui se prolongent
dans la forêt

- Les vignes
- La forêt
- Itinéraires balisés
du Conseil Général
- Limites communales



0 200 1000 5000

Synthèse : Dynamiques et enjeux urbains et paysagers

Au cœur de ses trois grands paysages, le bourg de Lesparre s'installe sur la trame des anciens remparts de la ville fortifiée dont la Tour de l'Honneur est le reliquat emblématique. L'urbanisation est structurée par une trame orthogonale d'espaces publics qui organisent les bâtiments de représentation de la ville. La rue Jean-Jacques Rousseau en forme le barreau central en lien la route de Bordeaux à la Tour de l'Honneur. Son intersection avec le cours du Général Leclerc est marquée par l'ouverture de la place Gambetta dont le dégagement est issu de la démolition de l'église au XIX^{ème} siècle.

Entre la rue Jean-Jacques Rousseau, la route de Bordeaux et le cours du Général Leclerc, la place Clémenceau encadrée par la préfecture et l'église actuelle s'installe au carrefour de quatre rues qui recomposent l'espace en îlots.

Le village de Saint Trélody absorbé par Lesparre en 1855 est lié au bourg par le cours Victor Hugo et le cours Jean-Jaurès. Une distance d'un kilomètre sépare les deux clochers.

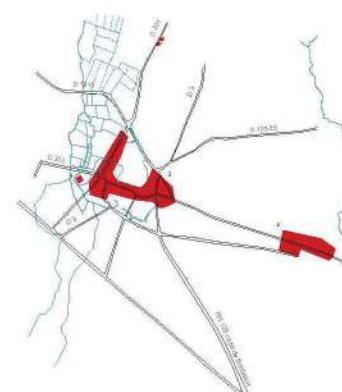
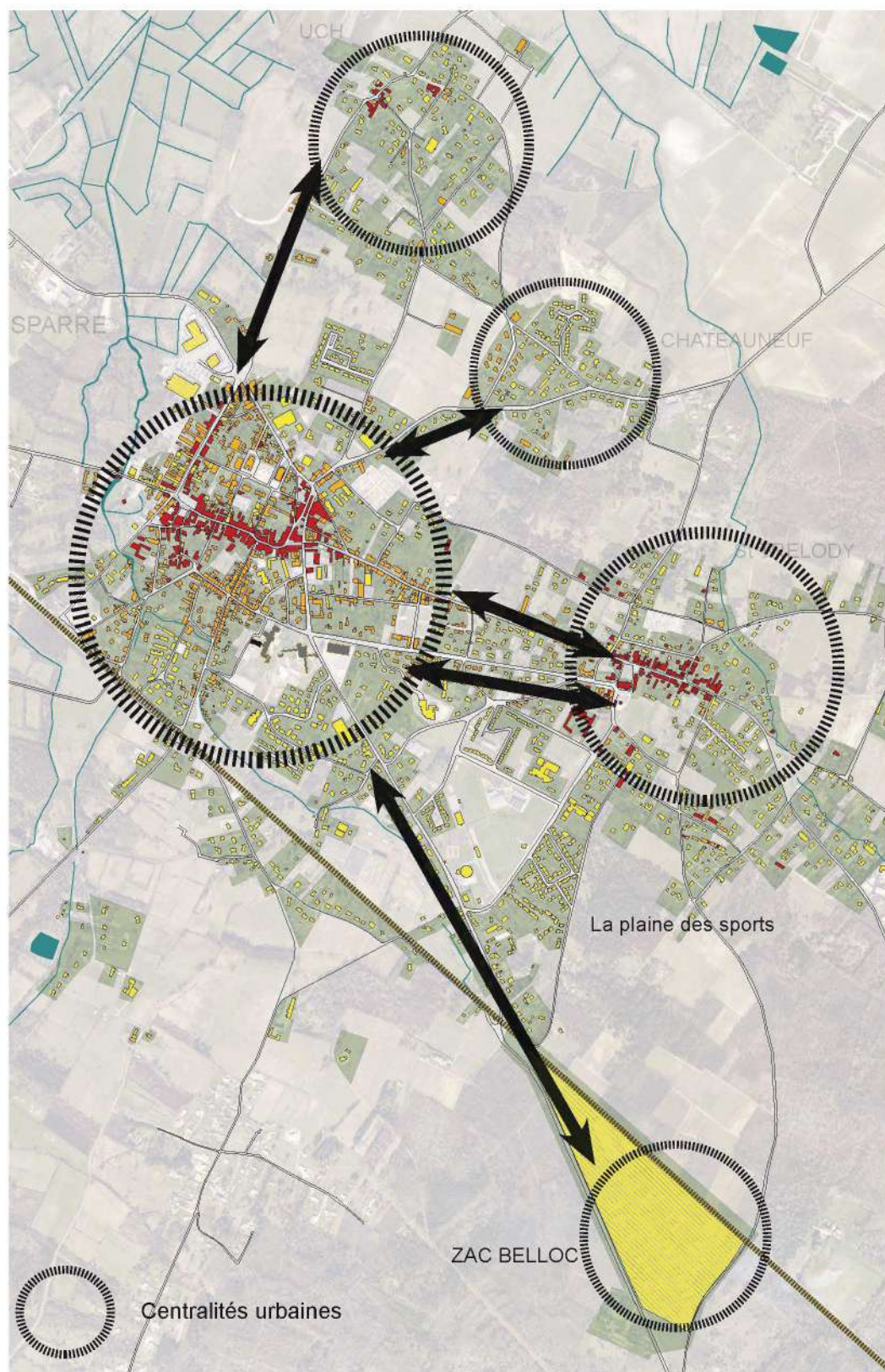
Entre deux, le champ de foire constitue un espace central hérité du XIX^{ème} siècle qui a été progressivement rejeté sur l'arrière des habitations construites en façade sur la rue.

La gare de Lesparre implantée en limite Sud du bourg a été mise en service en 1873 pour assurer la liaison vers Bordeaux et Le Verdon. Le cours du Général Leclerc et le cours d'Alsace Lorraine convergent du bourg vers la gare mise à distance par un fond de vallon humide et affluent à la Maillarde.

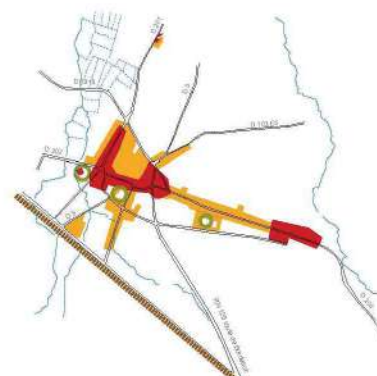
Au XX^{ème} siècle l'urbanisation s'est développée selon une logique de lotissements et de grands équipements publics. La polyclinique s'est implantée en entrée de bourg en situation carrefour avec la route de Bordeaux. Le collège, le lycée et la plaine des sports se sont regroupés en amont, entre la route et le bourg de Saint-Trelody.

Des quartiers d'habitats s'y rattachent en appui sur la forêt et en relation au bourg de Lesparre. Le développement résidentiel du village d'Uch au Nord et des quartiers excentrés de Rayneau, Sainte-Marie, Couloumey au Sud a été entretenu par des logiques d'urbanisation individuelle ou en lotissements.

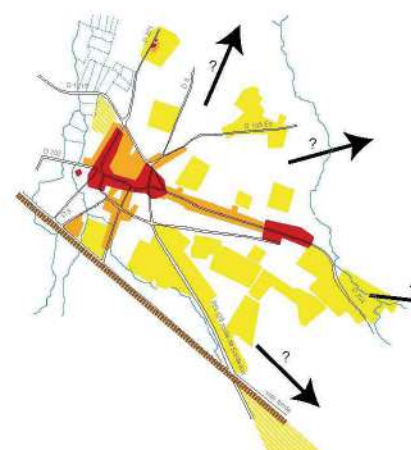
Des centralités commerciales structurent les entrées amont et aval du Bourg par la route de Bordeaux. La Zac Belloc s'est implantée en limite de voie ferrée et constitue un quartier de 18 ha marquant un premier seuil d'entrée Sud. A la sortie Nord en appui sur la Maillarde les grandes surfaces en contigüité directe du bâti ancien constituent des pôles de proximité aux portes du bourg.



1831 - Un bourg constitué sur les fossés de la ville fortifiée



1950 - Un village entre deux bourgs: Lesparre et Saint Treloxy



Les dynamiques actuelles



Réseau hydrographique



Voie ferrée



150 m

300 m

1 km

Réalisation graphique Atelier Arcadie. 2012



Urbanisation avant 1890



Urbanisation entre 1890 et 1950



Urbanisation après 1950



Zones d'activités/commerciales

Enjeux paysagers

Dans cette perspective historique, l'élaboration du document d'urbanisme soulève trois niveaux d'enjeu :

- La reconnaissance d'une structure urbaine multipolaire héritée et centrée autour du bourg de Lesparre
- La maîtrise des paysages d'entrées de ville en relation avec la proximité et la valorisation des grands domaines viticoles et des paysages forestiers (ripisylve et forêt)
- La valorisation des grands paysages inclus par interstices dans le bourg et de leur armature de chemins qui prolongent les espaces publics de la centralité.

1.2 LE PAYSAGE URBAIN

1.2.1. Les formes urbaines

⇒ Le modèle du « far-west » ?

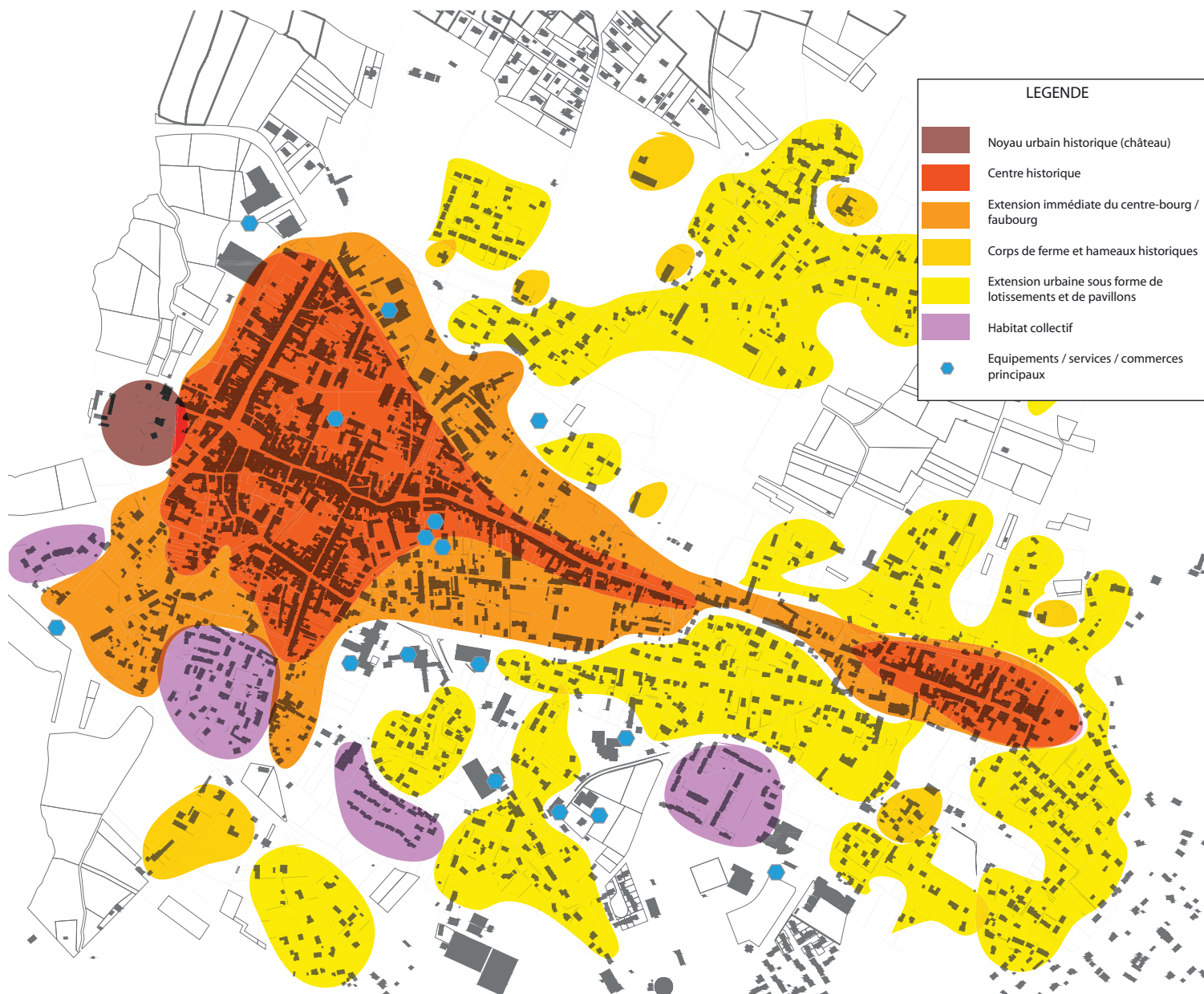
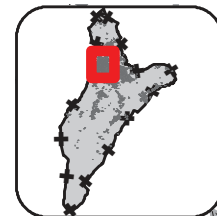


Le cadastre Napoléonien nous présente une vision particulièrement structurée de la ville. Développée dans une bifurcation de la route axiale du Médoc desservant le château de l'honneur, Elle s'articule alors en 4 parties :

- La rue Saint-Roch
- Un « faubourg » à l'est délimité par les actuelles Rue René Roques, rue Pasteur et Cours Jean Jaurès
- Un quartier excentré situé à l'ouest dans un méandre de la jalle du Moulin (actuellement entre la rue de la loi et la rue Aristide Briand)
- Des alignements en cours de constitution sous Sainte Catherine (actuel Cours du général de Gaulle)

Sans surprise, ces secteurs d'urbanisation ancienne constituent aujourd'hui les éléments du centre-ville qui regroupent le bâti le plus ancien et le plus dense. A l'image des villes du grand ouest américain développées sur un mode pionnier, la densité et la continuité des alignements sur les rues principales contrastent avec la faible densité et la diversité apparente des implantations développées ultérieurement dans les secteurs à l'arrière des alignements et en et cœur d'ilot.

Les deux images ci-après montrent l'impact des étapes d'urbanisation et du mode de croissance urbaine sur la morphologie du bâti :



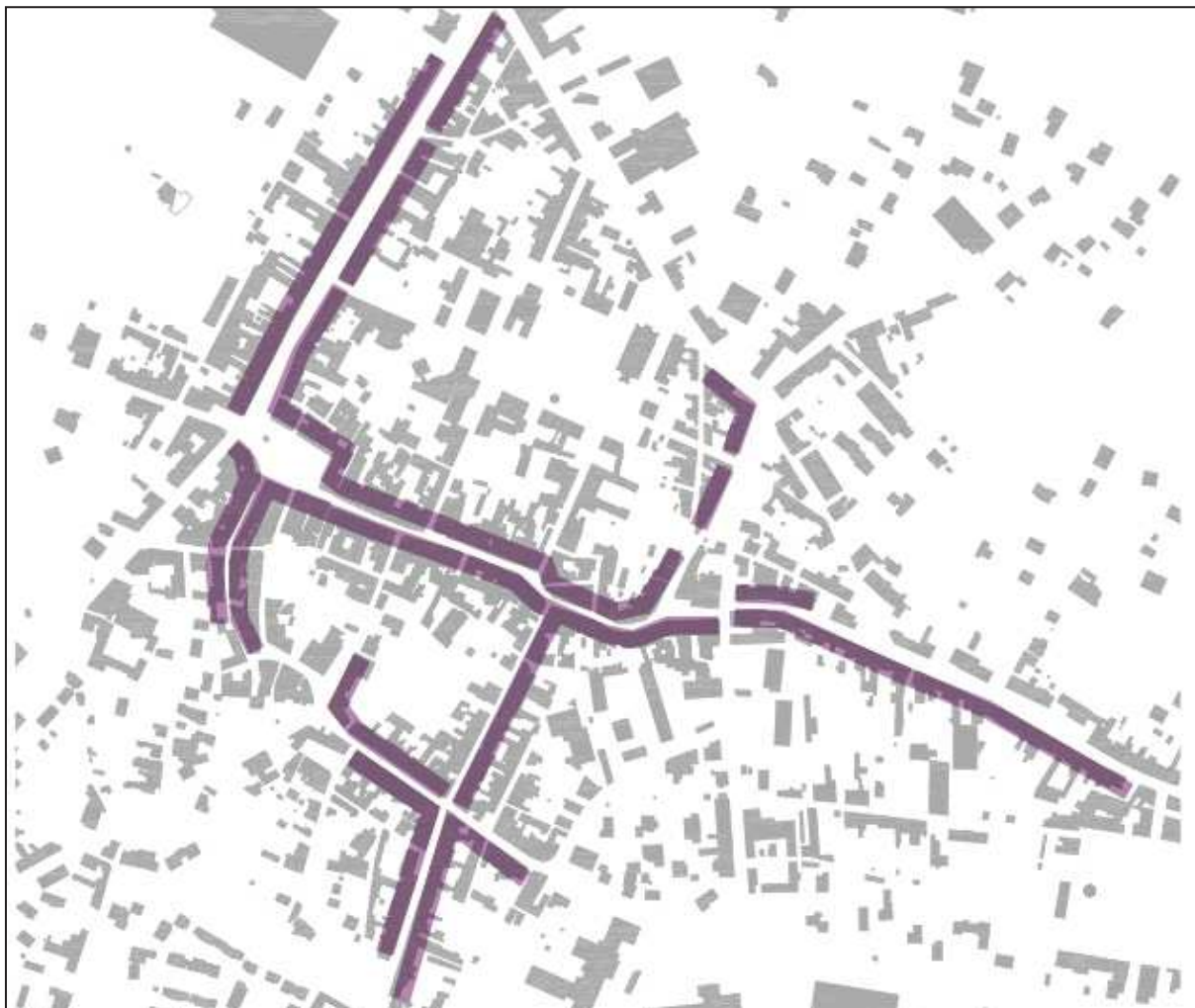
LEGENDE

- Noyau urbain historique (château)
- Centre historique
- Extension immédiate du centre-bourg / faubourg
- Corps de ferme et hameaux historiques
- Extension urbaine sous forme de lotissements et de pavillons
- Habitat collectif
- Equipements / services / commerces principaux

Légende

- Noyau urbain historique (château)
- Centre historique
- Extension immédiate du centre-bourg / faubourg
- Corps de ferme et hameaux historiques
- Extension urbaine sous forme de lotissements et de pavillons
- Habitat collectif
- Equipements / services / commerces principaux

La carte qui suite montre une dualité entre urbanisation d'alignement (avec des formes plus ou moins homogènes et une mixité commerce habitat) et urbanisation de remplissage avec des formes très hétérogènes (implantation dans la parcelle, matériaux, hauteurs) et des fonctions variées : habitat, hangar, activité, atelier, grange, etc. renvoyant à un répertoire urbain et rural.

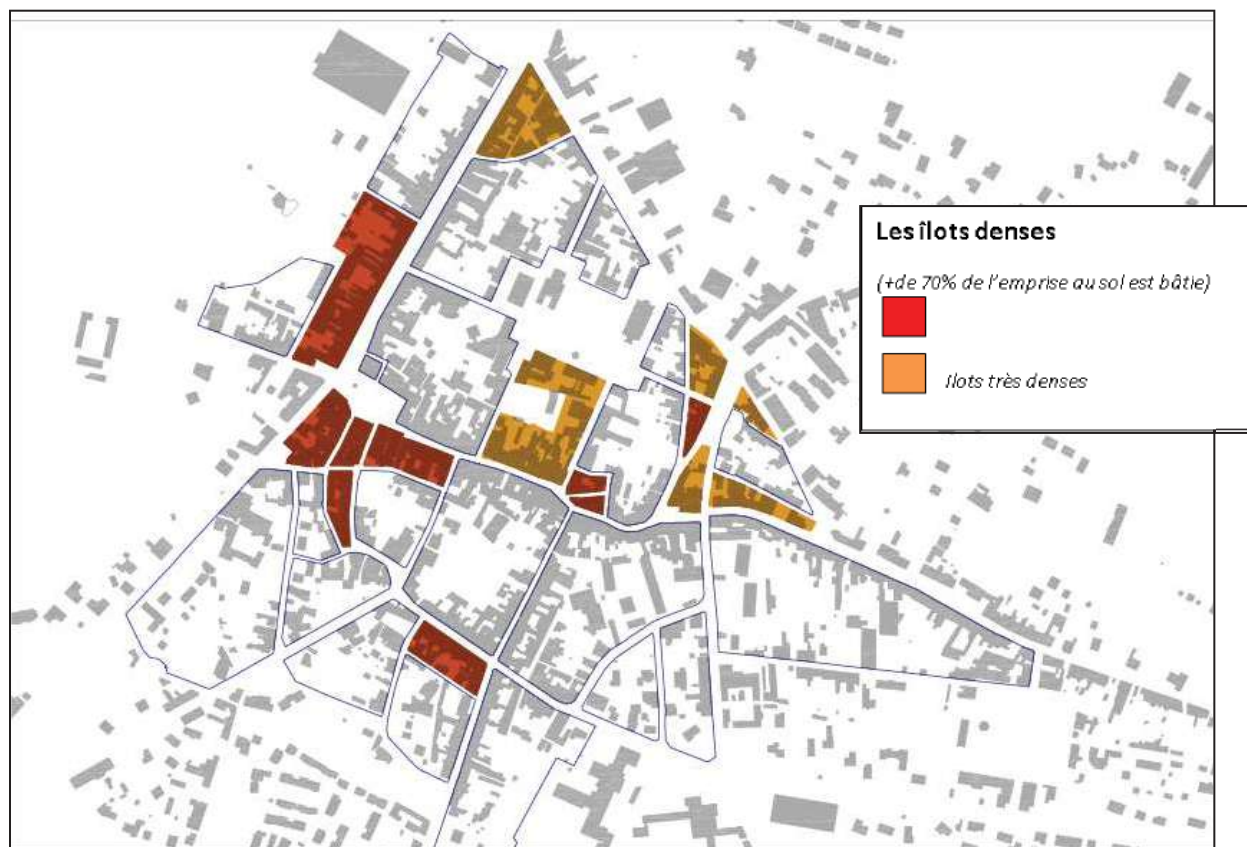


La dissociation entre alignements anciens et remplissage récent se poursuit dans les formes récentes de production du bâti (ici à Saint Trélody). La « micro-ville » récente tourne ainsi le dos à la « macro-ville » ancienne. Mais cette particularité é perpétue un des attraits de Lesparre : disposer en cœur de ville de modes d'habiter ordinairement propre à des secteurs plus excentrés.



Ces éléments sont logiquement en relation avec la trame parcellaire : Le contraste entre un parcellaire fin, lanieré et profond en centre ancien et des parcelles plus vastes sur lesquelles se déploient une très grande variété d'implantations et de formes, avec parfois de nouvelles divisions.

En conséquence, très peu de secteurs peuvent être qualifiés de réellement « urbains » par la densité, même au cœur du centre-ville, comme le montre la carte ci-après.



Ainsi, plus que l'architecture des immeubles ou leur date de construction, ce sont la combinaison de la densité bâtie et des modes d'implantation qui définissent les grands contrastes morphologiques de la commune. Les **effets pénalisants** de cette situation sont simples à comprendre :

- Difficulté dans les secteurs très denses (réhabilitation requalifiante complexe, problèmes de distribution et d'éclairage, locaux commerciaux inadaptés) ;
- Surconsommation d'espace et de VRD dans les secteurs très distendus.

Mais les **effets positifs** ne doivent pas être sous-estimés :

- Affirmation par la densité d'un centre-ville bien identifié et bien délimité
- Proximité du grand paysage presque en tout point de la commune
- Attractivité résidentielle liée à une capacité à trouver dans des espaces très centraux des modes d'habiter reposant sur l'individuel et l'espace avec une grande liberté et une grande diversité dans les formes et les produits.



A l'est (Cours du Perrier de Larsan) l'absence d'alignement donne une impression déstructurée

Dans la trame urbaine distendue du centre-ville élargi, les lotissements récents font figure d'ensembles fermés, mais avec dans certains cas des vues directes sur le grand paysage.



Intersection Rey / Vignaud



Cours Saint Trélody



Rue Marcel Paul

Les étapes d'urbanisation évoquées plus haut, aboutissent dans l'hyper-centre à une imbrication entre les morphologies urbaines (alignement sur rue) et villageoise (ensembles bâtis donnant sur cour ou jardin).



L'image ci-dessus figure les îlots situés de part et d'autre de la rue Bien Aimé Coiffard.

En conséquence de la forte densité bâtie de l'îlot au second plan, les immeubles réhabilités se signalent par la mise en place de fenêtres de toit.

En contraste, l'îlot du premier plan se caractérise par des espaces jardinés et une densification récente hors alignement. Les murets marquent l'identité rurale originelle de la ville dès que l'on s'éloigne de l'axe constitué par la rue Jean Jacques Rousseau.

1.2.2 Les formes urbaines et éléments d'identité patrimoniale

Les développements qui précèdent montrent la prévalence des modes de structuration urbaine sur l'architecture des immeubles dans l'identité patrimoniale de Lesparre-Médoc. Au premier lieu de cette identité patrimoniale figurent les espaces non bâtis :

- **Glacis défensif au pied du château de l'honneur** (figuré en orange sur notre image), à l'origine d'un passage sans transition de la ville dense à la campagne, quelques dizaines de mètres après l'intersection Général Leclerc / Général de Gaulle / Rue Pierre Curie ;



- Vide laissé par l'ancienne église romane située sur l'actuelle place Gambetta ;
- « Carré des fonctions centrales » développé de façon très aérée au cœur du quadrilatère Général de Gaulle, Georges Mandel, René Roque, Jean-Jacques Rousseau.



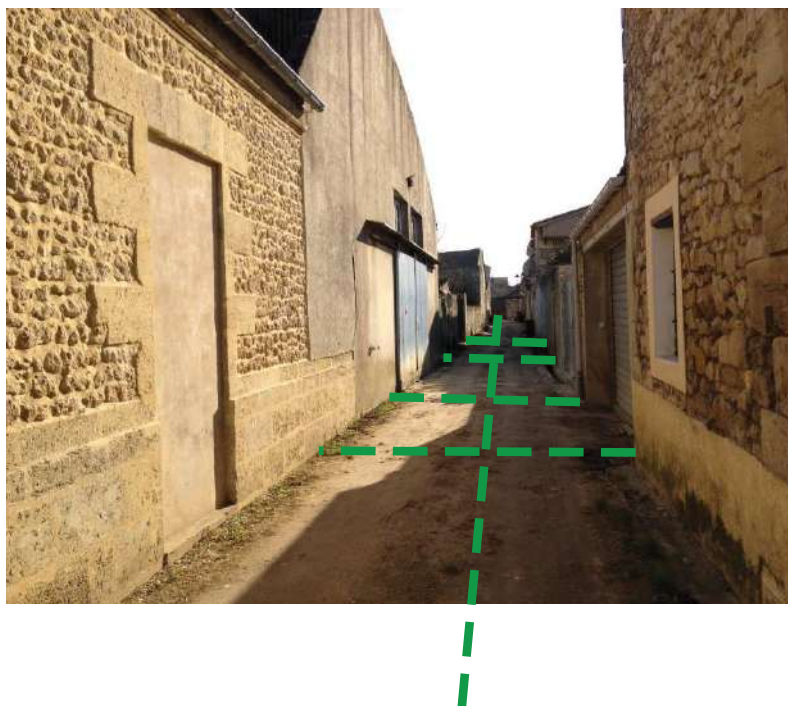
- Espaces verts privés de cœur d'îlots, dont l'importance est considérable à Lesparre :



Les éléments de patrimoine bâti répondent à cette aération par des formes et des modalités d'implantation significatives et identitaires. C'est le cas de l'omniprésence y compris en cœur de ville de locaux à vocation indéfinie (granges, garages, remises, ateliers, appentis, annexes, cabanons...)



Participe également de cette identité la multiplication de voiries « de fait » correspondant notamment à des accès en fond de parcelle. Non intégrées au domaine public, ces espaces accessibles au public sont le plus souvent non revêtus, non entretenus, et constitués d'un puzzle d'espaces privés. Les tirets verts figurent les limites de parcelles sur l'image ci-dessous. L'espace représenté est situé en plein centre-ville, entre la rue Ronde et le Cours Georges Mandel.



Ces rues « de fait » ou dessertes arrières, tout en constituant des espaces patrimoniaux et identitaires, appellent aujourd'hui une clarification de statut en raison d'évolutions récentes qui posent question au plan de l'entretien ou de l'aspect visuel, mais également parce que les constructions à vocation utilitaire qu'elles desservent n'ont plus le même usage professionnel ou sont vacantes (cf. ci-dessous).



Des chemins de terre et le vocabulaire morphologique du village sont directement en connexion avec des axes urbains majeurs (ci-dessous, au droit du cours du Général Leclerc).



Autre trait patrimonial et identitaire, les vues offertes par les interstices de cœur d'îlot. Ainsi, la construction figurée ci-dessous (autre exemple de bâti à vocation indéterminée) est située à moins de 300 mètres de l'église Notre Dame de l'Assomption, soit en plein centre-ville.



Les processus de densification sur parcelle, en cœur d'îlot, ont échappé à certaines époques à la régulation urbanistique, créant un bâti à l'agencement particulier (passages sous immeubles, étroitures) présageant d'une stratification des servitudes ne facilitant pas la réhabilitation requalifiante.



1.2.3 Morphologie, patrimoine, état du bâti et approche prospective

⇒ Une analyse multicritère

Une des conséquences des traits morphologiques présentés plus haut est une capacité différentielle du tissu urbain à se régénérer au fil du temps :

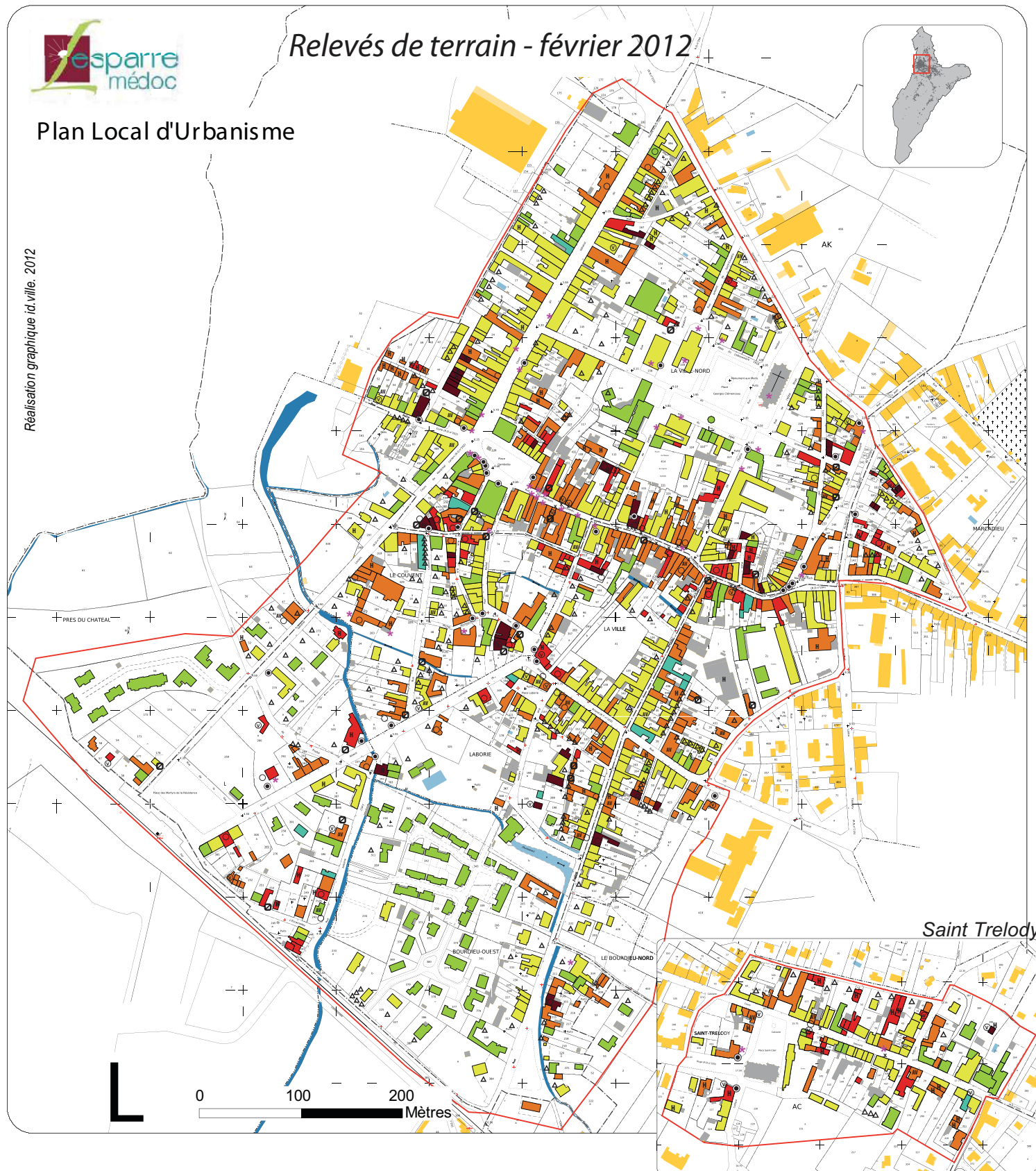
- Dans les secteurs les moins denses de Lesparre-Médoc, il est à la fois possible de construire du neuf dans les interstices et grandes parcelles, et de réhabiliter dans de bonnes conditions (possibilités d'extension, jardins, terrasses, accès facile) quel que soit le niveau de dégradation du bâti.
- Dans les secteurs les plus denses, les configurations de parcelles sont plus ingrates, avec des difficultés d'accès et d'éclaircissement. La mixité des fonctions rend plus délicate la récréation conjointe de locaux d'habitation et de locaux d'activités et commerciaux répondant aux besoins actuels. Enfin, ces secteurs coïncident logiquement avec les éléments de patrimoine ancien les plus significatifs, ce qui est à la fois un atout et une contrainte.

Dans ce contexte, il apparaissait logique d'aller plus avant dans l'identification de secteurs de centre-ville marqués par la combinaison de trois paramètres :

- Une position stratégique au plan de l'image de la ville ou du fonctionnement urbain ;
- Un niveau de dégradation qui compromet les évolutions spontanées
- La présence d'éléments de patrimoine bâti constitutifs de l'identité communale.

A l'appui de l'identification de ces secteurs, une cartographie multi paramètres du centre-ville a été établie en début d'année 2012.

Cette cartographie regroupe un ensemble de 9 éléments d'observation.



Saint Tropez

Légende

Etat du bâti

	En travaux
	Bon état
	Etat moyen
	Etat médiocre
	Etat dégradé
	Etat très dégradé

	Vacant longue durée 100% de l'immeuble
	Commerce vacant
	Immeuble d'intérêt patrimonial
	Immeuble stratégique
	Immeuble non fonctionnel
	Stationnement sur parcelle
	Immeuble à vendre
	Garage et/ou hangar

Cartographie : S. ORTOLA - D. CARAIRE

⇒ Des secteurs clé

L'analyse multicritères résultant de cette cartographie permet de mettre en évidence six périmètres en cumul de difficultés et d'intérêt appelant des actions volontaristes compensatrices des obstacles à leur évolution positive spontanée.

- Secteur Equerre - Gambetta



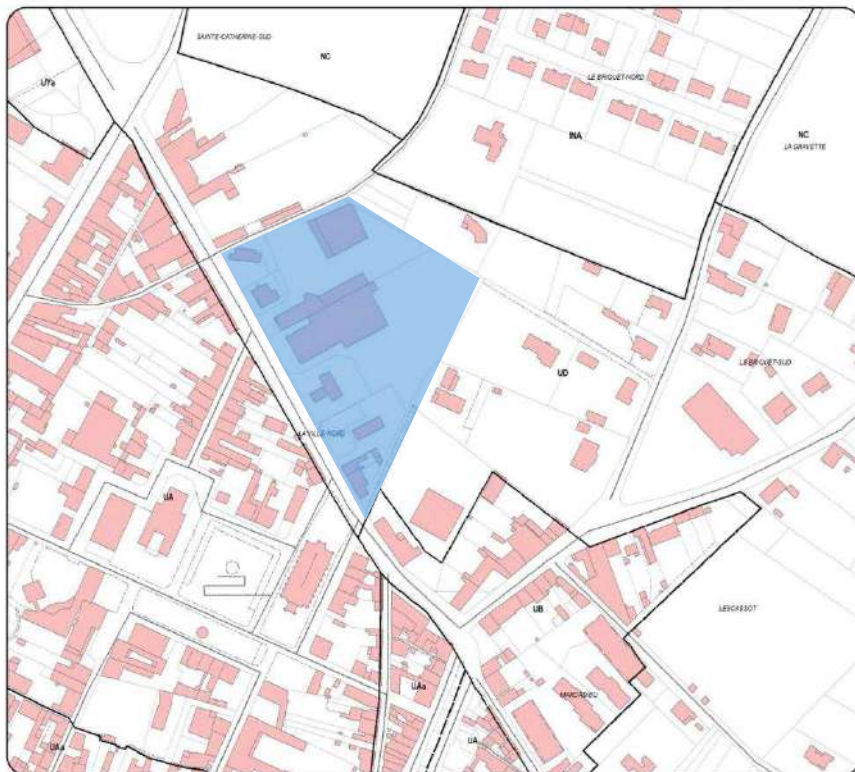


Nombre de logements	42
Nombre de locaux commerciaux (y compris vacants)	20
Nombre de logement Vacants	9
Nombre de logements locatifs occupés	28
Nombre de logements occupés par le propriétaire	5



Ce secteur, points d'entrée du centre-ville en arrivant de l'ouest, cumule fort intérêt patrimonial, densités extrêmes du bâti au droit de la rue Jean-Jacques Rousseau et de la place Gambetta, et des niveaux de dégradation importants.

- Secteur Cours Georges Mandel



Nombre de logements	4
Nombre de locaux commerciaux (y compris vacants)	6
Nombre de logement Vacants	0

Ce secteur pose la question de la valorisation de vastes emprises à proximité immédiate du centre-ville et le long de l'ancienne Route Nationale (Rue G. Mandel). L'importance de l'emprise (bâti et libre) du site et sa situation d'articulation du centre-ville et des faubourgs motivent une attention particulière dans le cadre de la révision du POS. D'autres sites stratégiques ponctuent la RD 1215.



⇒ Agir dans les secteurs clé

Les secteurs identifiés présentent à la fois des pathologies et des points d'appui pour des évolutions positives.

- Reconstituer l'offre habitat



La présence de logements locatifs et propriétaire occupants occupés appelle des modes d'intervention volontaristes : accompagnement aux travaux, mais également mise en œuvre du code de l'urbanisme (péril, DUP travaux) et de la santé (insalubrité).

- Reconvertir les friches



188 immeubles en centre-ville sont dans un état ou une configuration impliquant, au-delà d'une réhabilitation, une restructuration.

Le registre des permis de construire permet de recenser chaque année 10 à 25 restructurations spontanées par an (réhabilitation très lourde avec permis).

La mise en œuvre conjointe de périmètres opérationnels et d'une exploitation du flux des déclarations d'intention d'aliéner peut permettre de diriger l'action publique sur les plus stratégiques de ces immeubles (ceux dont la restructuration peut dynamiser un îlot ou un quartier).

- Curetages et démolitions

Les deux images qui suivent montrent la densité bâtie sur les parcelles lanïérées situées au droit de la rue Jean-Jacques Rousseau. La difficulté de conserver une fonctionnalité dans le temps aux locaux empilés en fond de parcelle aboutit dans plusieurs cas à leur ruine progressive.

Outre les périmètres opérationnels qui pourront être mis en place dans les endroits les plus pertinents, il conviendra de pouvoir envisager la démolition (ou « curetage ») et le cas échéant de lui apporter un cadre au travers du nouveau Plan Local d'Urbanisme.



- Espace public, espace privé : structuration et liberté

La création sur espace privé d'embryons de voirie a été évoquée plus haut. Il peut s'agir de circulations anciennement créées en fond de parcelle (figure 1, quartier de la gare) ou, plus récemment, d'accès privé depuis la voie publique à des constructions implantées en fond de parcelle ou sur des parcelles de cœur d'îlot (figure 2, Saint Trélody).



Figure 1



Figure 2

Si ces « figures libres » permettent aux quartiers d'évoluer sans trop de contraintes et aux propriétaires de conserver leur liberté, la question de la limite public-privé, aujourd'hui mal définie sur le terrain, reste posée.

Plus localement, l'état des passages sous immeubles pose la même question : qui s'occupe de quoi ?



- Jardins de cœur d'îlot

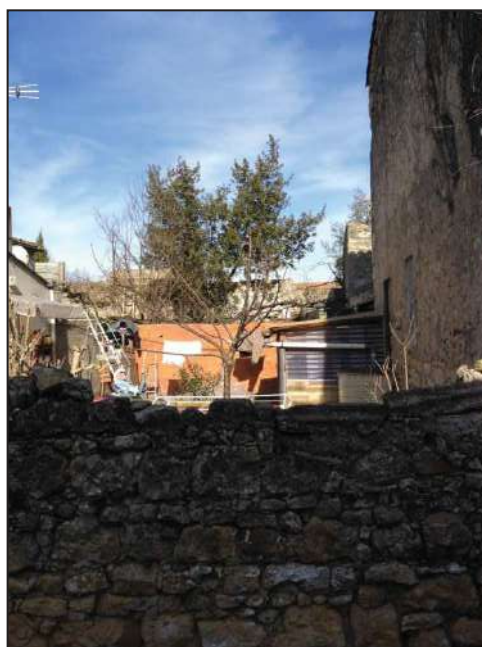
Constitutifs de l'identité locale, mais aussi de l'agrément immobilier de centre-ville, les jardins de cœur d'îlot doivent pouvoir être préservés et mis en valeur (accès, vues, entretien) dans le cadre du nouveau Plan local d'Urbanisme.



Les jardins présentent un intérêt par eux même, mais également par les aérations et vues inattendues qu'ils offrent sur l'espace bâti. A Lesparre-Médoc existent ainsi les conditions du développement d'une offre habitat individuel d'hyper-centre.

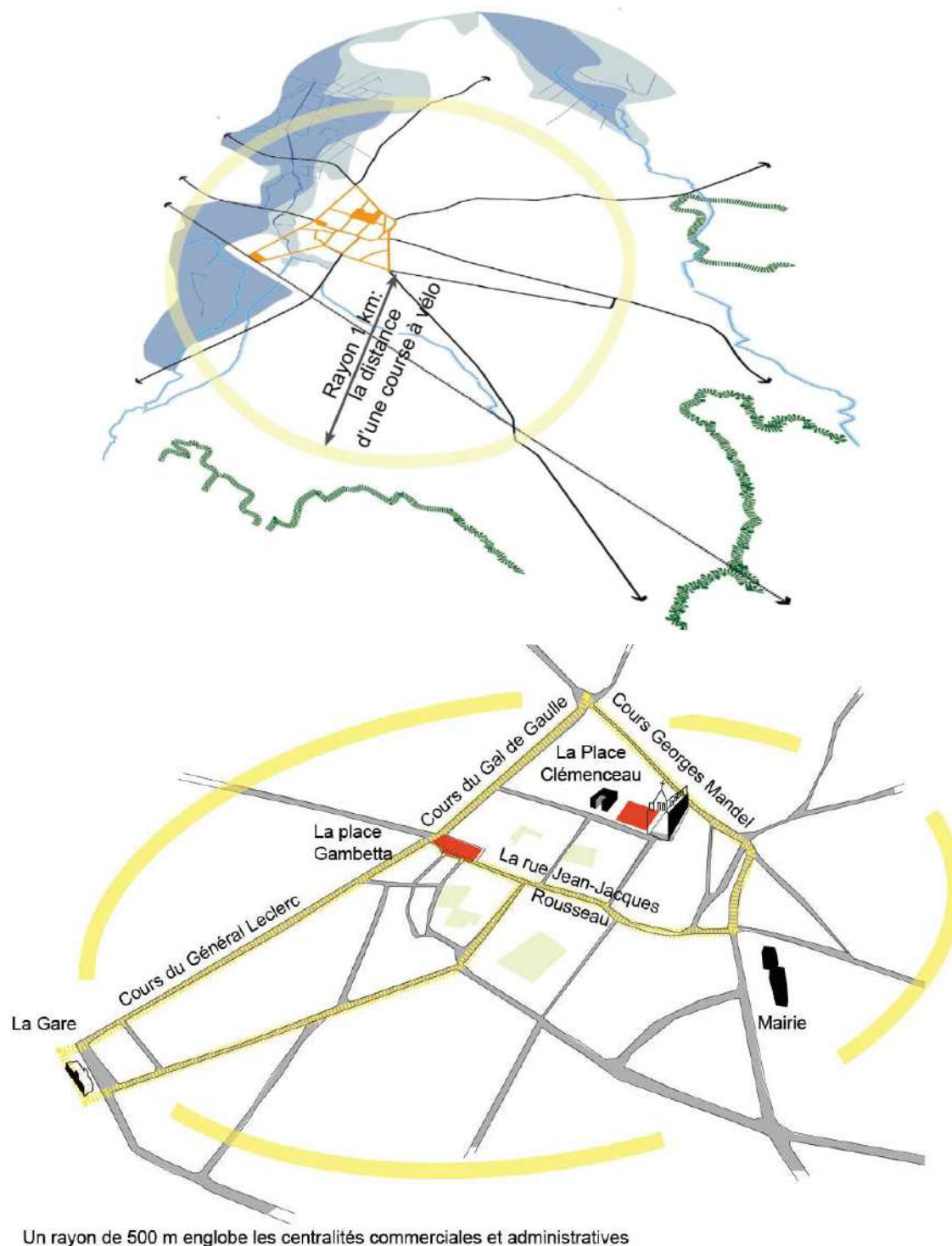


Les **murets de séparation**, visibles partout et hérités d'un vocabulaire architectural rural constituent un élément de cohérence visuelle et de petit patrimoine, en contraste avec l'hétérogénéité des constructions.

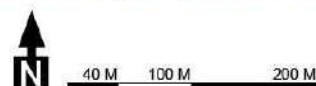


1.2.4 Les espaces publics centraux

Les espaces publics centraux se regroupent dans le périmètre fermé par le cours du Général de Gaulle, le cours Georges Mandel, le cours de Lattre de Tassigny et la rue Aristide Briand. Ce premier périmètre regroupe dans un rayon de 500 mètres autour de la rue Jean-Jacques Rousseau les grandes fonctions administratives (Préfecture, Hôtel de ville, Pole emploi, Impôts, Office du Tourisme) et commerciales (pas de portes commerciaux et deux grandes surfaces de proximité) de Lesparre-Médoc.

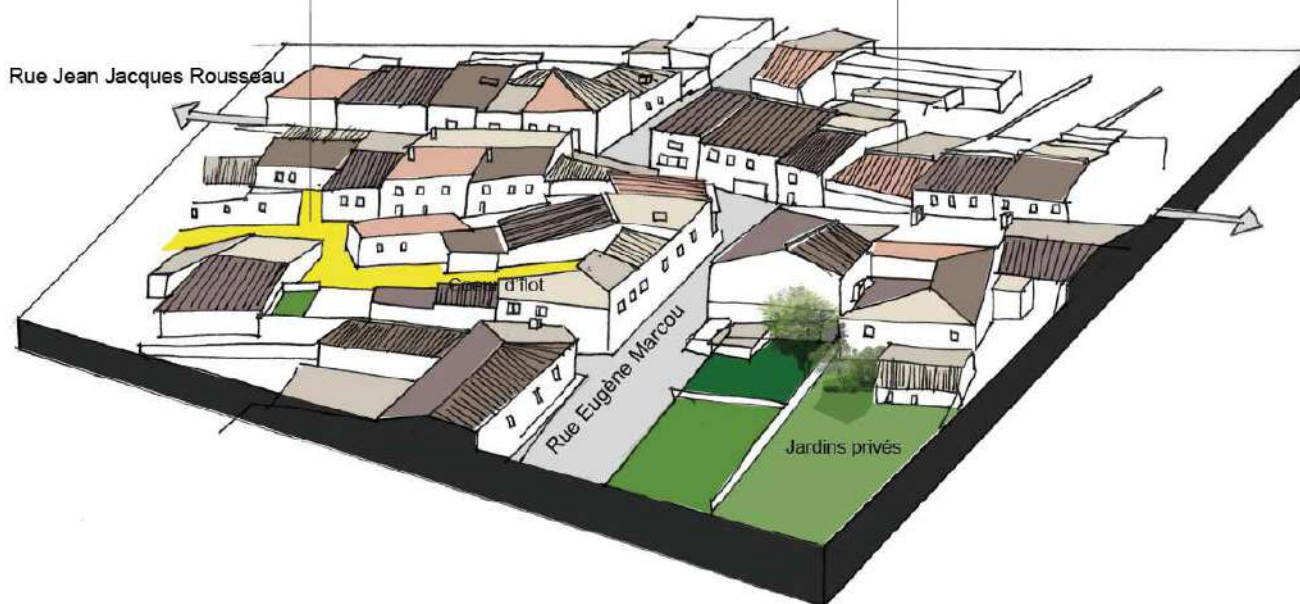


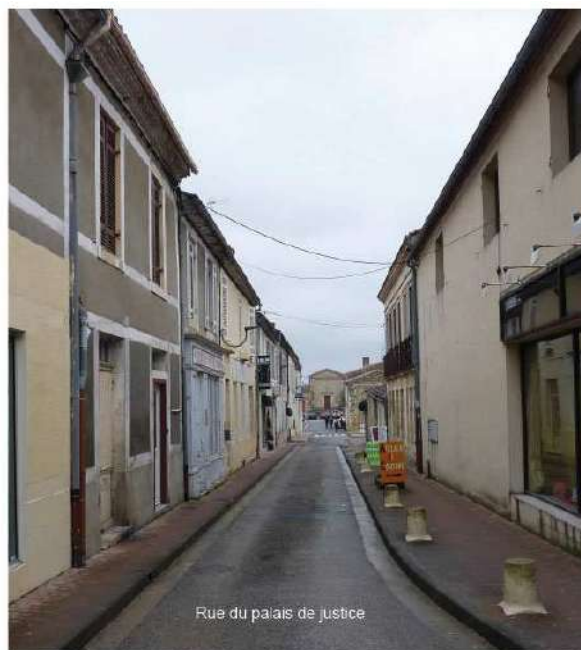
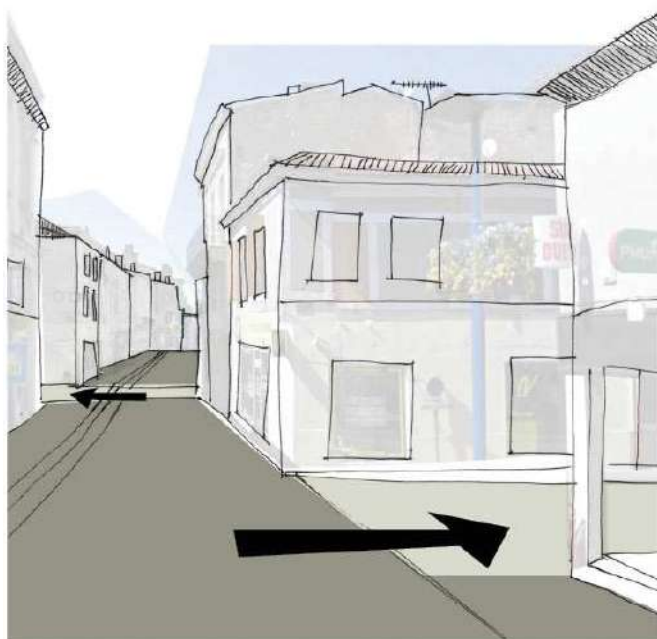
⇒ **La rue Jean-Jacques Rousseau,**



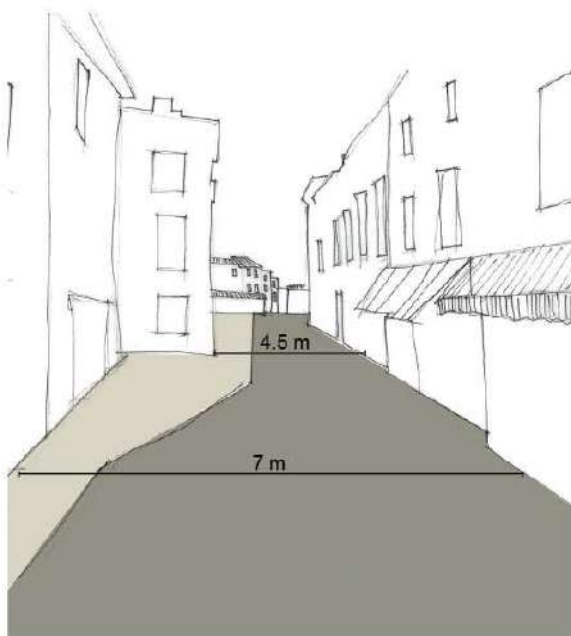
Des situations de stationnements aménagées en
cœur d'îlots à proximité directe des commerces

Un bâti resserré: un effet de « galerie commerçante » ouverte sur rue



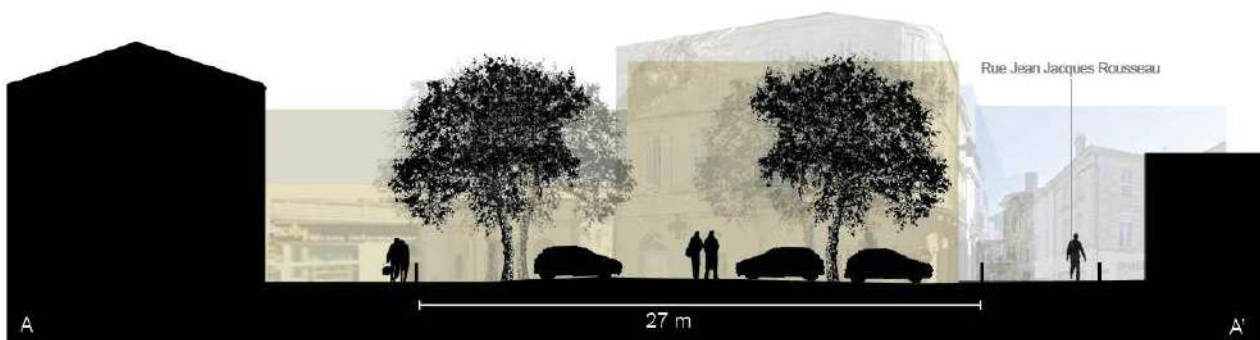
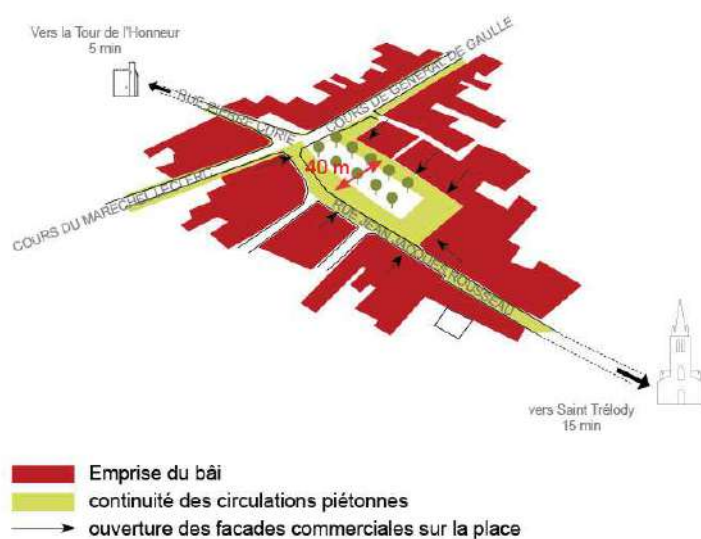


Un linéaire séquencé d'ouvertures latérales vers la Place Clémenceau, la Gare et les stationnements en coeurs d'îlots

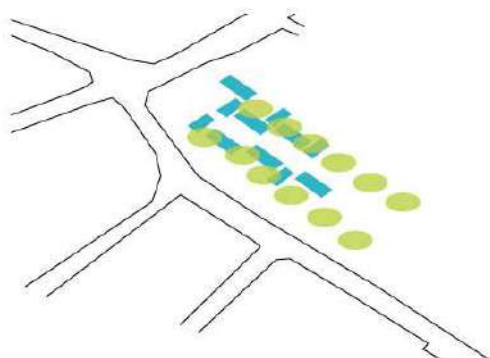
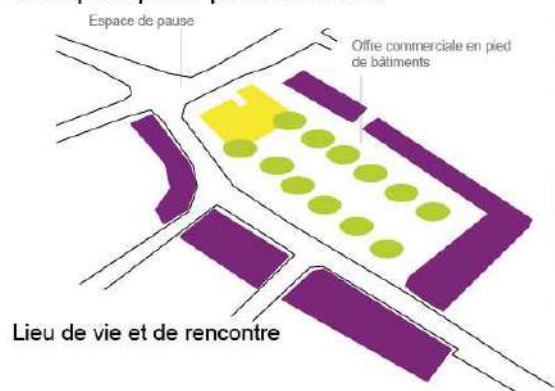


Un espace public dimensionné à l'échelle piétonne

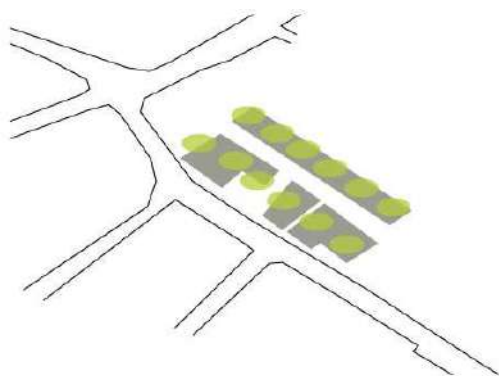
⇒ La place Gambetta,



Un espace public pluri-fonctionnel



Une place de marché
en relation à la foire du cours Gambetta



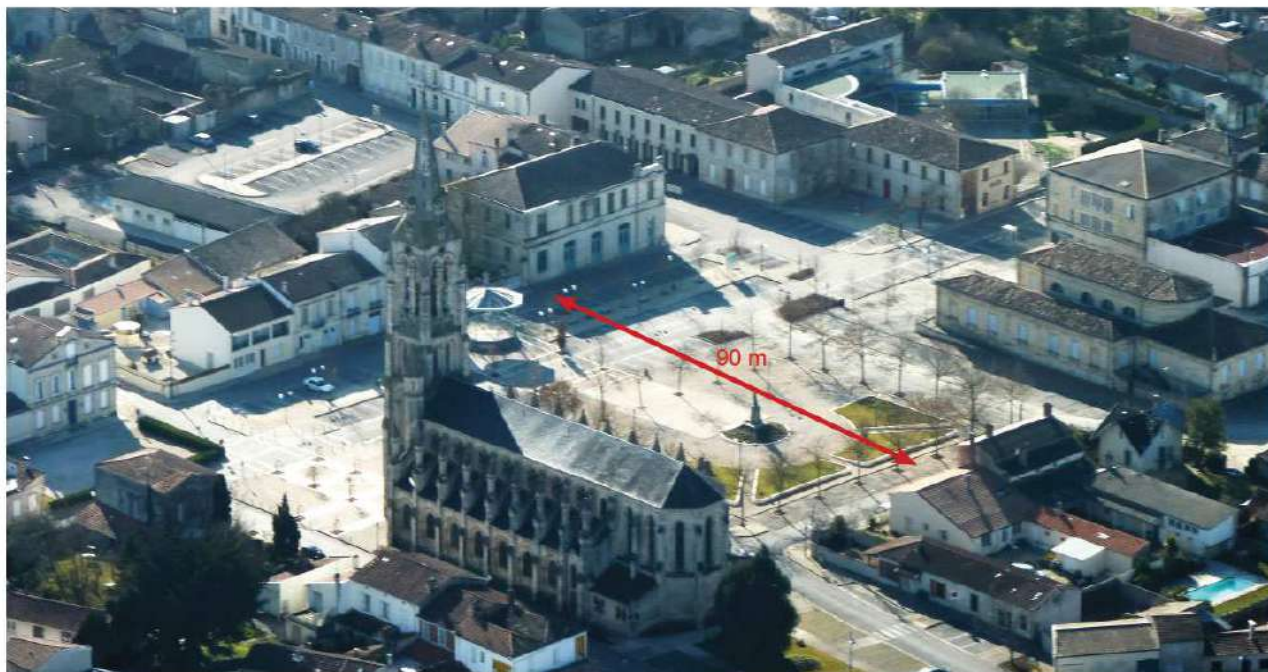
Zone de stationnement



⇒ La place Clémenceau,

La place Clémenceau:

une grande place d'entrée dans Lesparre au double contact du centre-ville et de la route de Bordeaux



90 m de large: la mesure des allées de Chartres (place d'échange du tramway) à Bordeaux

- ① Une arrière façade de stationnements en relation à la route de Bordeaux
- ② Un parvis d'usage transitoire en relation aux administrations de la place Clémenceau



⇒ La place de la Gare.

La place de la Gare:

un point d'échange multi-modal bordé par les cours d'eau: une cohabitation des usages -flux de transit et pétanque-
2 appuis différenciés au végétal



90 m de large: la mesure de la place Clémenceau
une continuité d'espace public partagé entre le stationnement (40 m) et les pratiques de loisirs (40 m)

③ Les stationnements en façade sous le mail de platanes

④ Le coin des boulistes en appui sur la ripisylve



L'opération FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) amorcée en 2011 doit permettre **la restructuration de l'offre commerciale du centre-ville**. Dans le même temps **une opération d'aménagement des espaces publics centraux** a permis la réhabilitation de la rue Jean-Jacques Rousseau et la piétonisation de la Place Foch. **L'articulation de ces deux opérations implique :**

- une mise en réseau des espaces de stationnements publics permettant l'accueil des habitants du territoire Nord-Médoc et des visiteurs extérieurs motorisés ainsi que le maintien d'une offre associée aux besoins des résidents du centre-ville : habitants et commerçants,
- **une adaptation de l'offre en logements du centre-ville au profit d'une population non motorisée** comprise dans sa diversité : employée dans le périmètre du bourg ou usagère des transports en commun, ou retraitée,
- **une préservation de petits espaces de nature en ville** qui ménagent des jardins pour tous dans un contexte de forte densité bâtie et d'habitat collectif

L'attractivité commerciale et résidentielle du bourg repose sur **la valorisation d'un cadre bâti et d'une trame d'espaces publics singuliers**. Son maintien implique **le développement d'une offre d'activités et de services différenciés de la périphérie**. **L'orientation qualitative des produits et la recherche de spécificités** dans le développement économique peut par ailleurs permettre de **soutenir les filières économiques locales** : artisans ou regroupement d'exploitants agricoles.

1.2.5 Les entrées de ville

Les entrées de ville sont aujourd'hui déstructurées, alors que la transition rapide entre le grand paysage et la ville permettrait plus de netteté. Elles appellent un travail particulier.

En contraste avec les fonctions urbaines de Lesparre et la densité de son centre-ville, l'existence du bourg historique n'est pas visuellement perceptible pour l'automobiliste qui emprunte les itinéraires desservant la ville. Ceci est notamment lié à l'absence de bâti d'alignement au droit de ces entrées. Il revient donc aux espaces publics de signifier plus clairement les fonctions et le « standing » urbain de Lesparre.

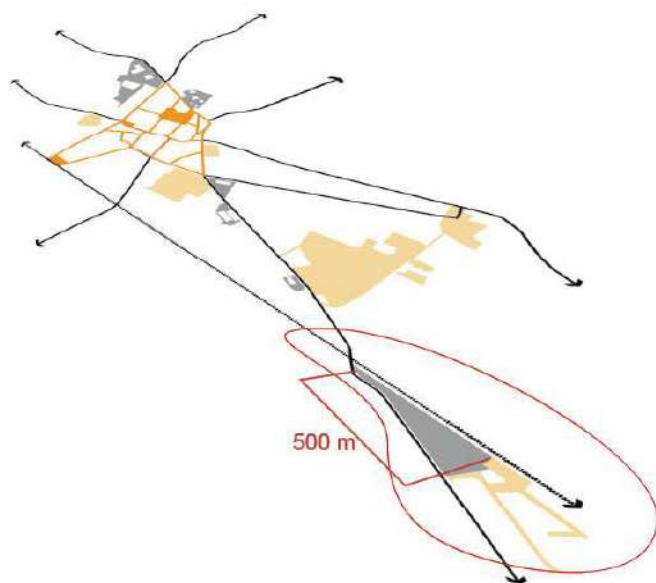


Les situations « d'entrées de ville » se succèdent en **4 séquences marquant la route de Bordeaux** :

⇒ **La ZAC Belloc**

En amont du bourg de Lesparre, **la ZAC Belloc installe un paysage découvert au débouché de la forêt**. Sa situation est clairement délimitée par les boisements. **La maîtrise du paysage forestier sur la rive Ouest de la route permet d'installer une transition** avec le grand paysage boisé qui qualifie l'itinéraire routier entre Lesparre et Saint-Laurent-Médoc.

Le passage à niveau, s'il est problématique en termes de sécurité routière marque **le passage du paysage de la zone d'activité monofonctionnelle au tissu urbain habité tout en les maintenant dans une directe proximité**. Cette qualité permet **l'accessibilité piétonne partielle de la ZAC depuis la ville** (via le centre commercial Leclerc), tout en assurant la **séparation nécessaire entre des fonctions dont la cohabitation est conflictuelle** : la tranquillité résidentielle étant parfois peu compatible avec les nécessités de l'activité artisanale.



Séquence 1: La ZAC Belloc





La route de Bordeaux: une marge de recul liée à l'application de l'amendement Dupont

La zone artisanale: un espace fonctionnel de 50 mètres voué à la circulation automobile ou au stationnement en pied de bâtiment

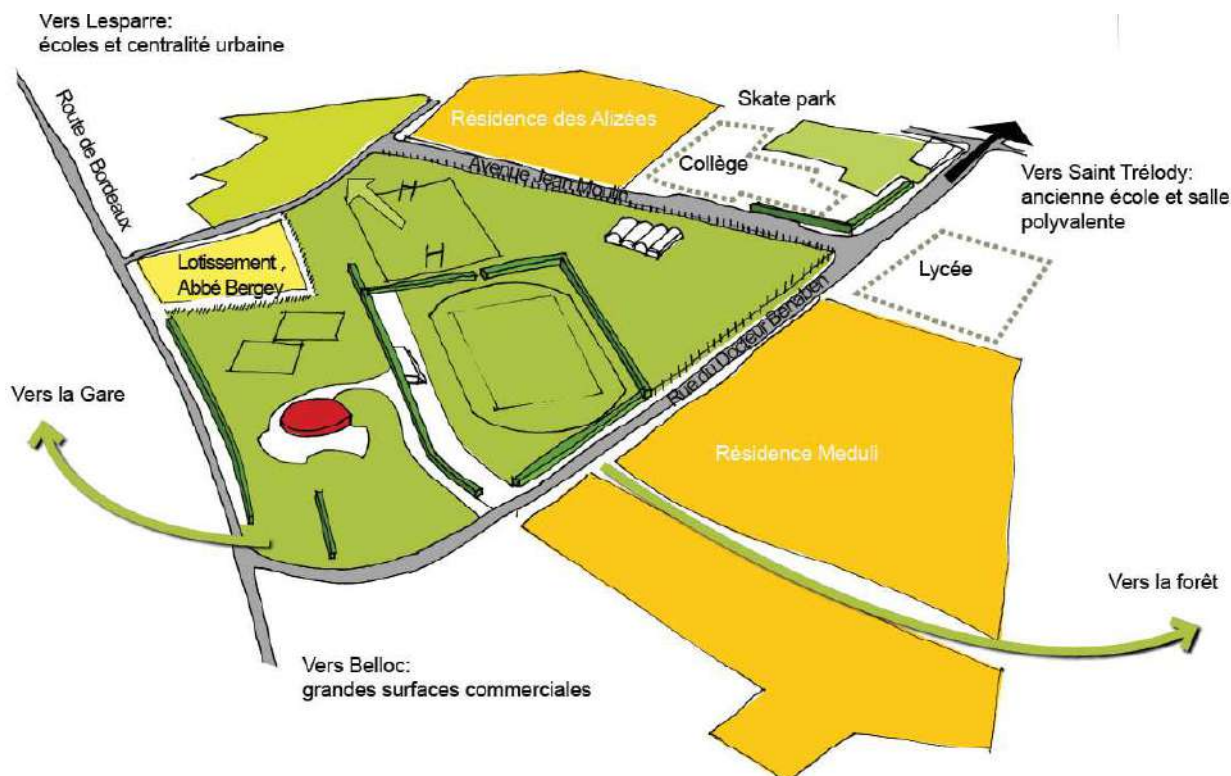
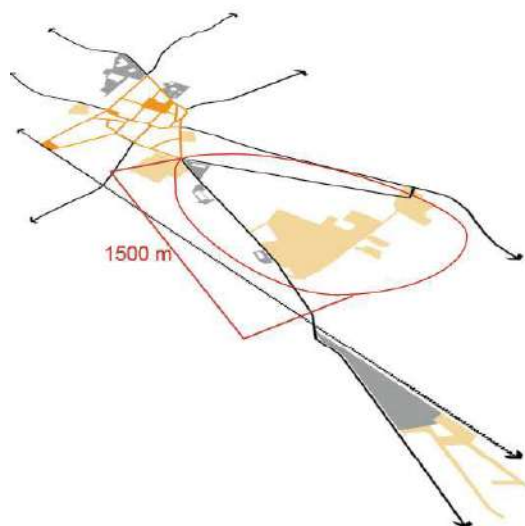
Un espace public dessiné par les normes routières, confronté à une pratique piétonnière



⇒ L'avenue de Bordeaux

La seconde séquence d'entrée s'allonge sur **1 500 m de la voie ferrée jusqu'à la polyclinique**. Sur ce linéaire, les constructions implantées en retrait de la route et accessibles par des voies arrière, sont masquées par des plantations d'alignement. La route est qualifiée d'un profil et d'un équipement routier. **La situation d'agglomération est, de fait, contredite par le paysage de « grande périphérie urbaine » qui l'accompagne.**

Séquence 2: La plaine des sports



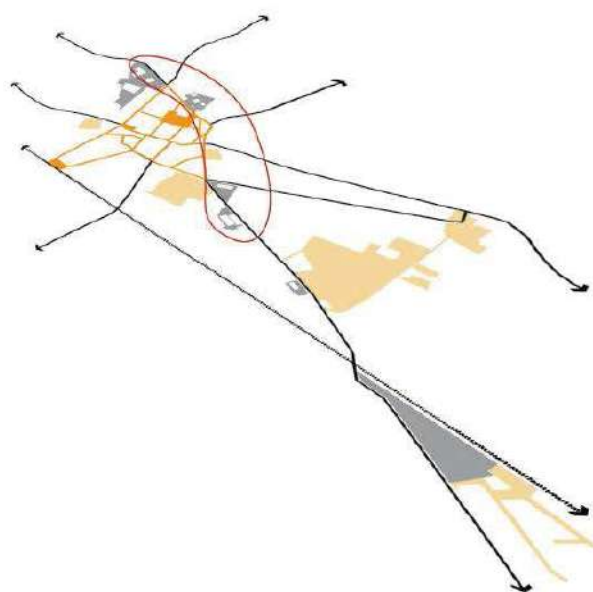


La plaine d'équipements sportifs : Une vaste clairière de terrains de sports enclose, une situation d'articulation entre la route de Bordeaux, le collège et le lycée.



⇒ Les cours de Lattre de Tassigny et Georges Mandel

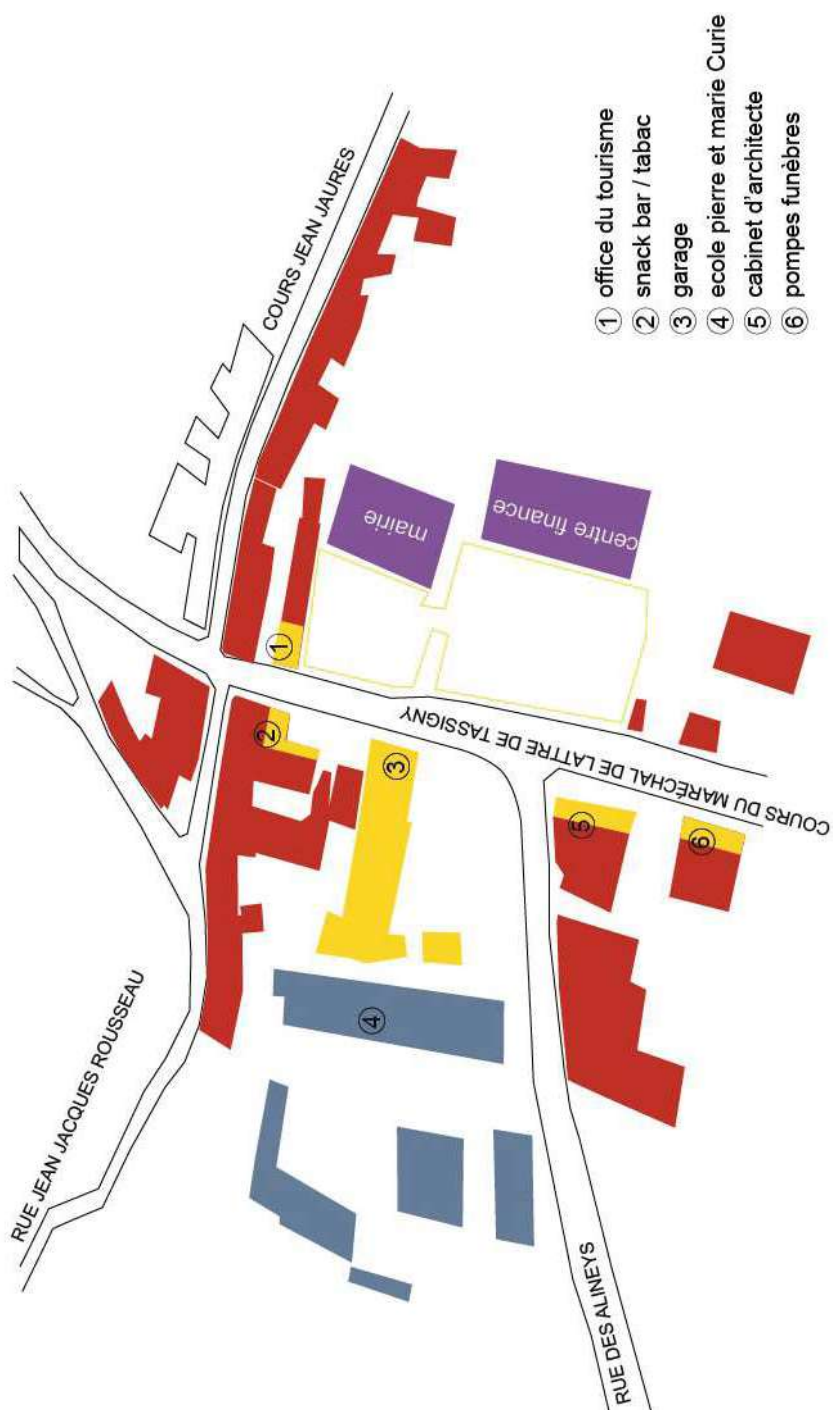
De la polyclinique jusqu'à l'arrière de l'Eglise, la route de Bordeaux devient le cours du Maréchal de Lattre de Tassigny puis Georges Mandel. Elle est ponctuée d'équipements et d'administrations centrales : Pôle Santé, Hôtel de ville, Pôle emploi, Impôts, Office du Tourisme. L'abond de ces bâtiments traité par des plateformes de stationnement disqualifie immédiatement leur fonction d'accueil du public. A contrario, le supermarché situé en vis-à-vis de la polyclinique utilise sa situation de façade ponctuée d'un Cèdre pour valoriser une architecture contemporaine particulièrement qualifiante au regard de l'apparence habituelle des grandes surfaces commerciales. A la double interface du système routier et du maillage d'espaces publics centraux du bourg, ces équipements et commerces jouent un rôle d'interface d'usages entre le bourg et son grand territoire.



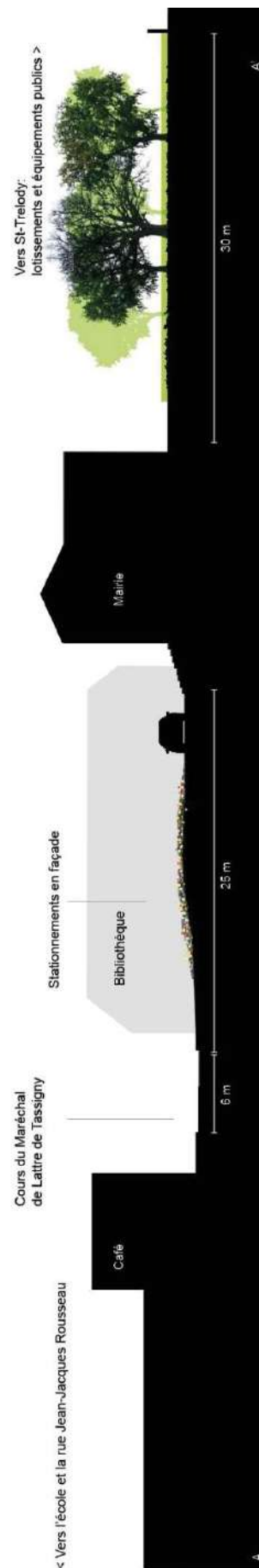
Séquence 3 Les «centralités passantes» en lisière du centre



La bibliothèque, la mairie, le centre des impôts, une unité d'équipements publics en relation avec la polyclinique et de l'espace culturel du centre-commercial: une relation à la route encombrée par les stationnements, un enjeu d'accessibilité piétonne et de relation avec le centre

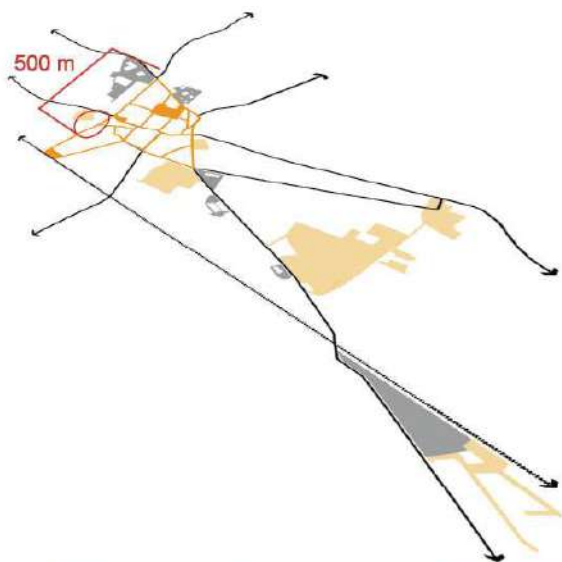


- ① office du tourisme
- ② snack bar / tabac
- ③ garage
- ④ ecole pierre et marie Curie
- ⑤ cabinet d'architecte
- ⑥ pompes funèbres



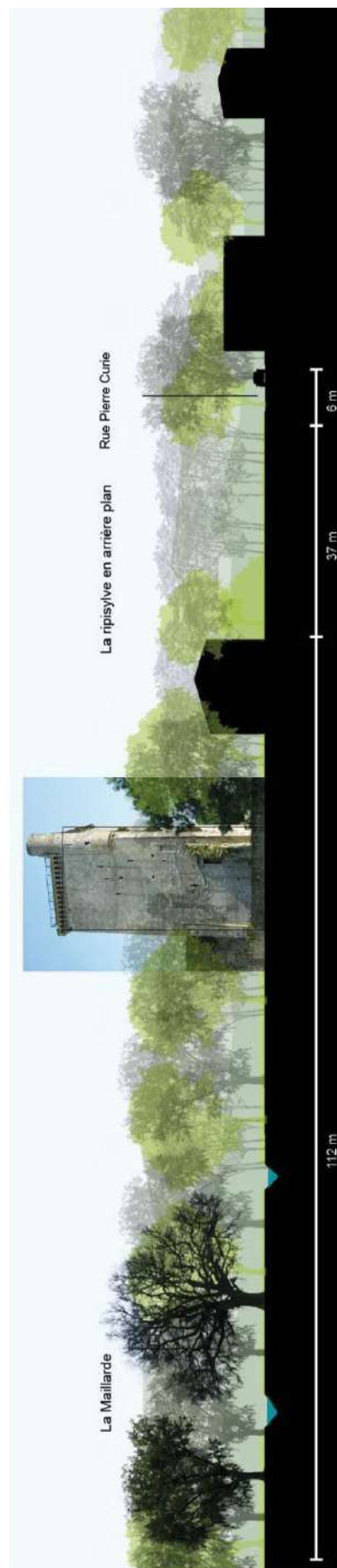
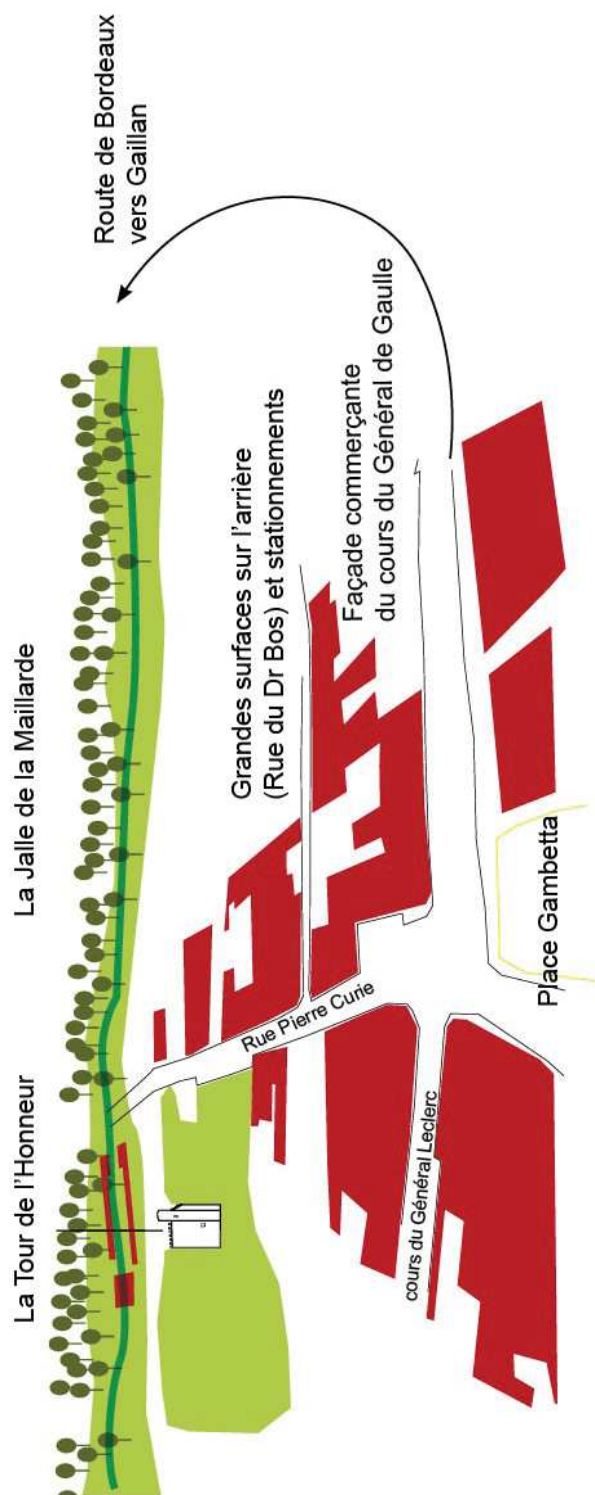
⇒ Les franges de la Maillarde

Au contact de la Maillarde, **les grandes propriétés arborées** qui ponctuent le carrefour vers Uch **structurent clairement la sortie de Lesparre et l'entrée sur le territoire de Gaillan**. En vis à vis, **le développement de grandes surfaces sur l'arrière du cours Gambetta, permet une continuité spatiale directe entre deux typologies commerciales de périphéries et de centre-ville qui traditionnellement ne cohabitent pas**. Cette disposition assure le **fonctionnement complémentaire et non contradictoire des petits commerces et de grandes surfaces**. L'offre de stationnement ménagée sur la rue du Docteur Bos s'inscrit **dans la continuité directe des espaces piétons du centre** et s'ouvre potentiellement sur le grand paysage naturel du marais dont le parc de la Tour de l'Honneur constitue un premier exemple de valorisation publique.

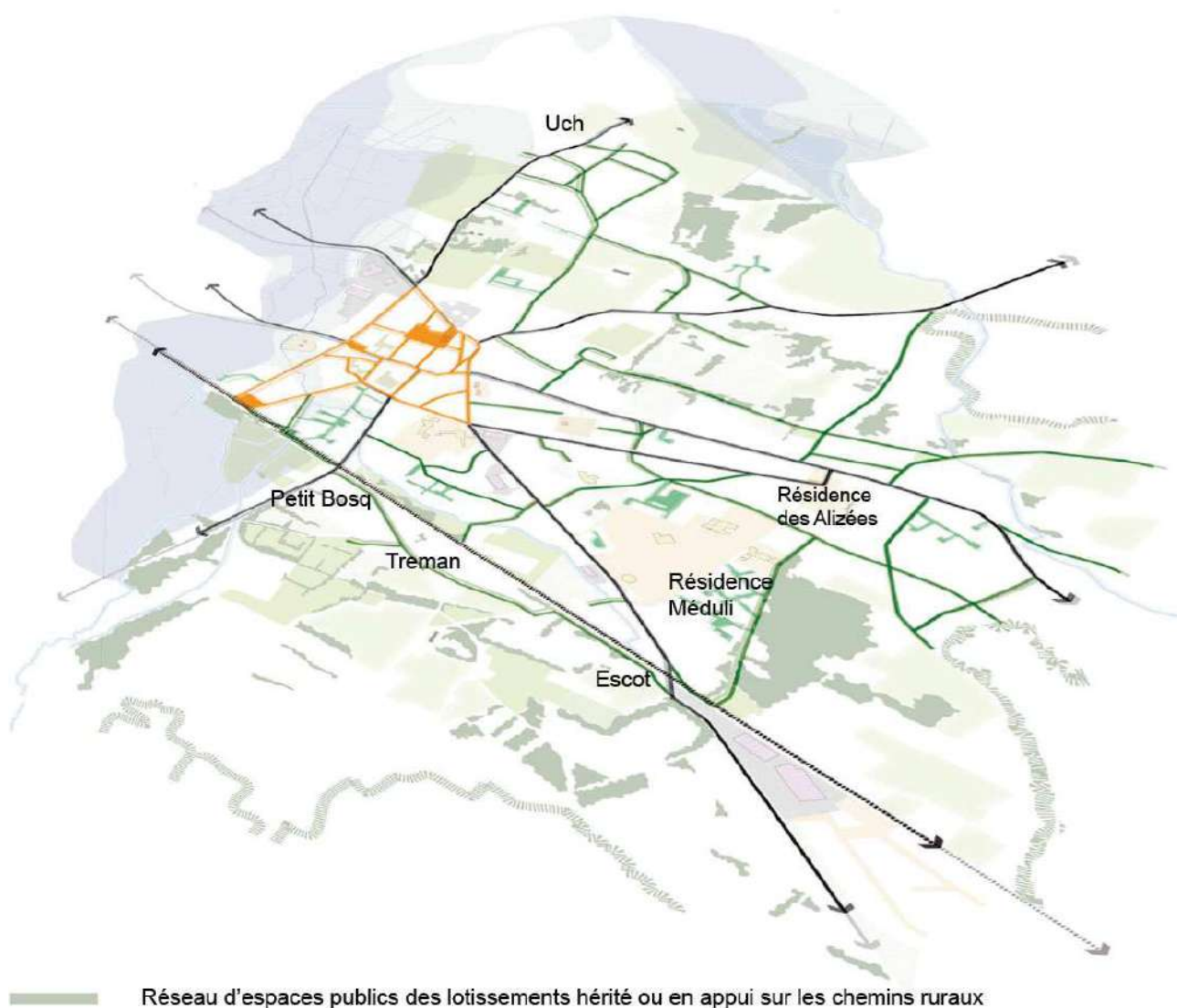


Séquence 4:
La sortie de Lesparre sur la Maillarde





Les enjeux de structuration des quatre séquences d'entrées de ville sont à envisager en relation avec la requalification des espaces publics centraux et l'évolution des tissus urbains résidentiels et périphériques qui se sont développés autour d'Uch par procédure de lotissements privés, à Saint Trelody par l'implantation de quartier d'habitats sociaux, par le développement de logiques parcellaires au Sud de la voie ferrée.



Ces opérations de construction, d'apparence banale installent par leur paysage de jardins et des petites continuités de cheminements des perméabilités paysagères et piétonnes entre le bourg et le grand parcellaire agricole et forestier qui est le support des pratiques traditionnelles et contemporaines de loisirs (cueillette de champignon, chasse, randonnée).

Les pavillons au bord des anciens chemins ruraux: une « privatisation » de l'accès à la nature sans création d'espaces publics

Rue Joseph et Francois Conord



Une situation de vis à vis de part et d'autre de la route d'Hourtin: deux manières de traiter la limite: pavillon récent / bâti ancien, mur de parpaing / fossé et muret

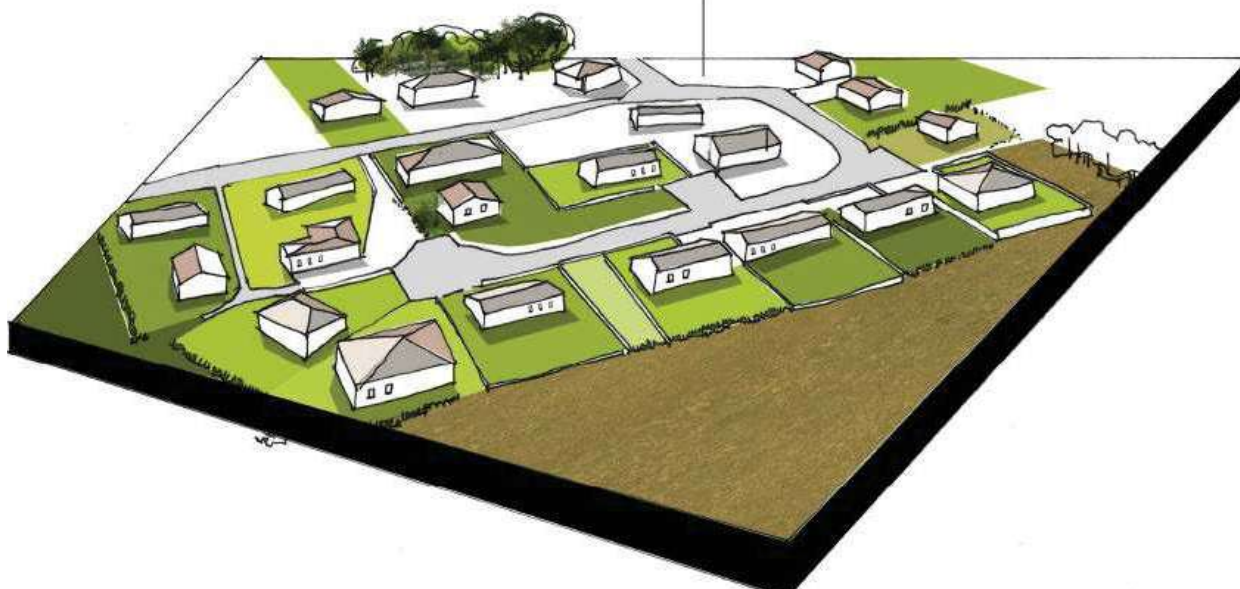


Uch: une desserte réalisée depuis un chemin: un paysage rural maîtrisé: voirie non revêtue, bas cotés enherbés, haie vive ou clôture ajourée ouverte sur les jardins

Les lotissements

Des logiques bâties repliées sur elles même,
un réseau de cheminements cachés ouvert sur le grand territoire

Rue Marcel Paul



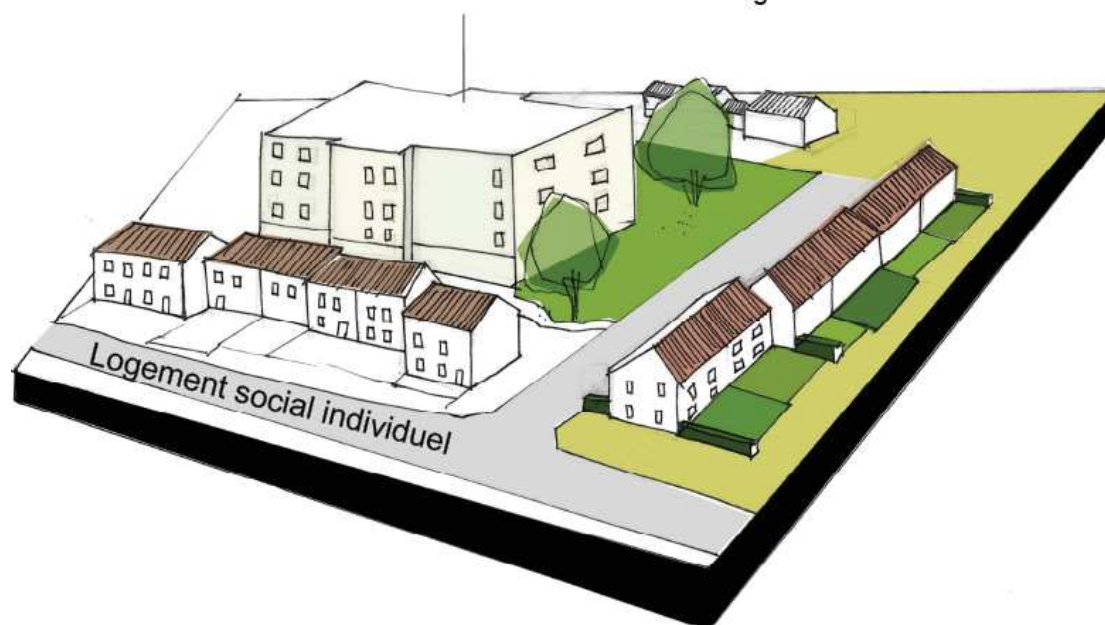
Lotissements à Uch: continuités de cheminement à travers la forêt dans le prolongement de voies de desserte
«sur» dimensionnées, horizons de bâtiments fermant le paysage agricole

Les quartiers d'habitat social

Une perméabilité d'espaces publics reliant ville et forêt,
liant habitat collectif et individuel

Résidence des Alizées

Logement collectif R+2



Limites basses et ajourées inscrivant l'urbanisation en transition avec l'espace public et forestier environnant



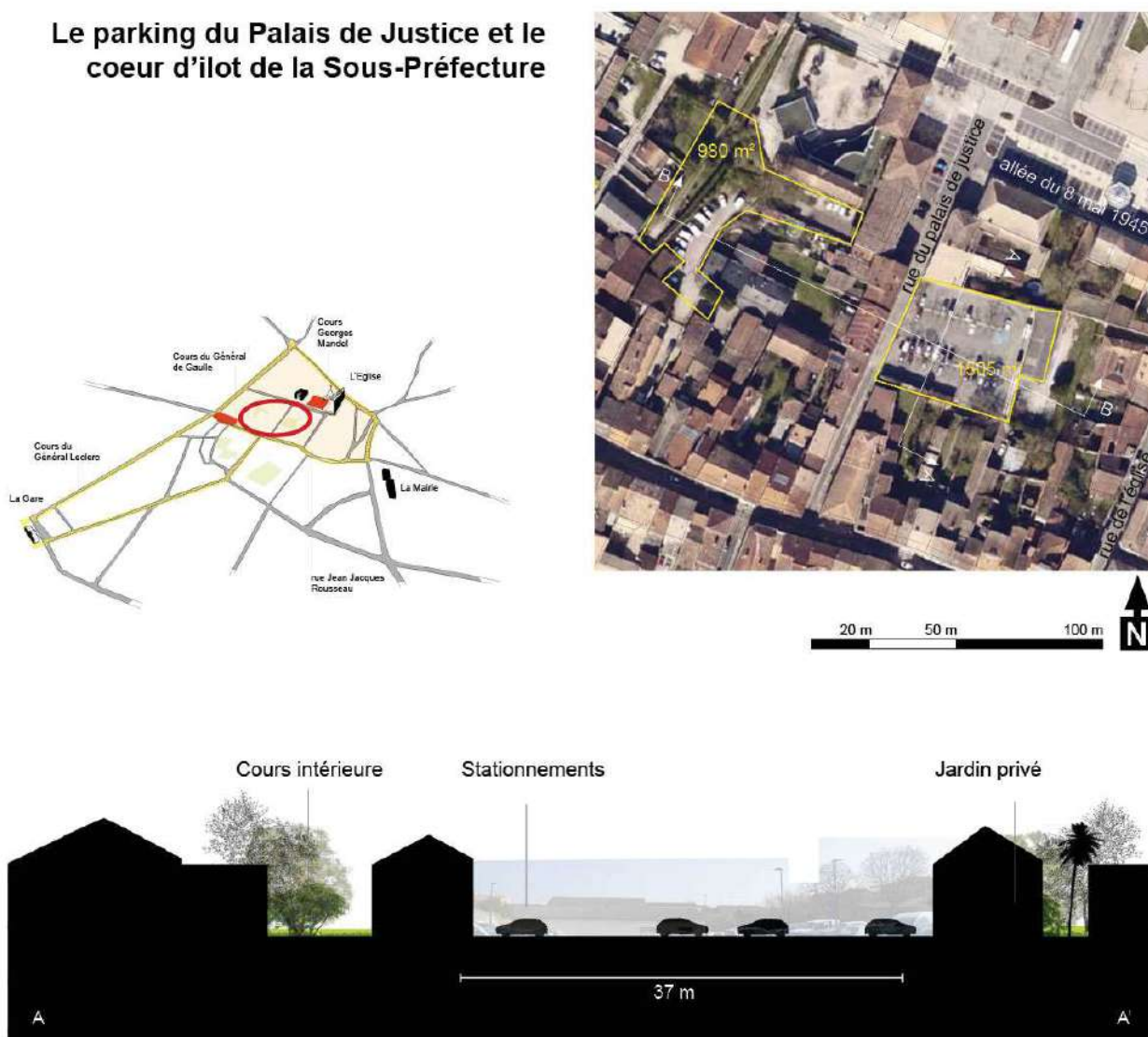
Mixité des typologies bâties: mitoyenneté et association de l'individuel et du collectif autour d'un espace public structurant: bâti resserré autour de la voie permettant de créer un cadre résidentiel, installation des bâtiments collectifs en coeur d'îlot permettant de préserver le paysage de maisons le long des voies

1.2.6 La « nature en ville » et les espaces verts

La formation originale de Lesparre par assimilation successive des villages d'Uch et de Saint-Trélody se traduit par l'inclusion d'un parcellaire agricole qui compose une trame de « interstitielles » à l'intérieur de l'espace habité. Ces espaces sont appropriés par une diversité d'usages et voués à une évolution contrastée au regard de leur situation.

Dans le bourg de Lesparre : les cœurs d'îlots s'installent en fort contrebas (1 à 3 m) des seuils de bâtiments qui les ensèrent. Ils laissent apparaître le réseau de fossés qui drainaient les pourtours du bourg historique et se sont fait enfermés par l'urbanisation périphérique. Compte tenu de leur situation centrale ces espaces peuvent permettre de répondre à plusieurs niveaux de besoins : en logements, mais également en stationnements et en jardins.

Le parking du Palais de Justice et le cœur d'îlot de la Sous-Préfecture

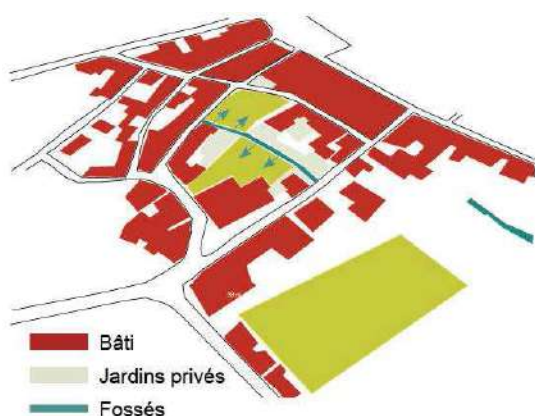




Situations de vacance bâtie en coeur d'îlot à proximité directe des centralités commerciales et de services du bours



Une présence de l'eau marginalisée, rejetée à l'arrière des stationnements

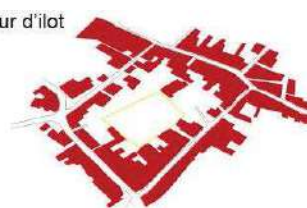


Le parking de 110 places aménagé en cœur d'îlot

Le parking Michel Castéra et l'îlot Eugène Marcou



Un cœur d'îlot



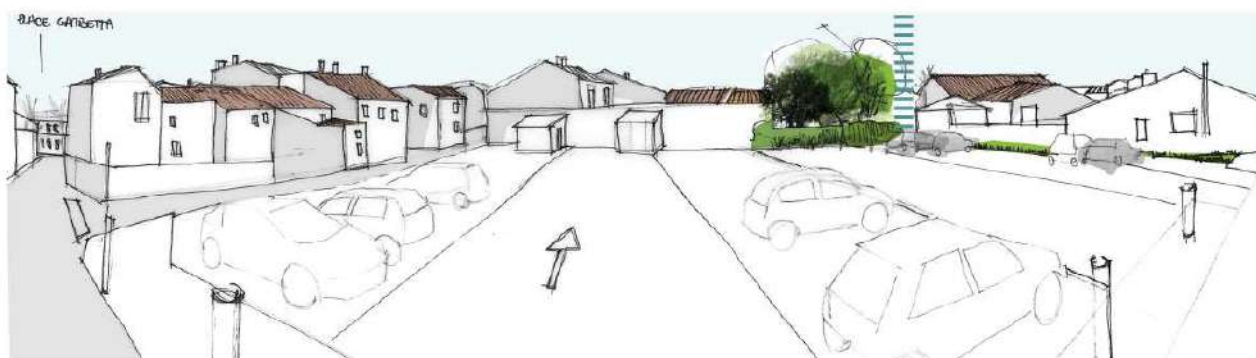
Une situation stratégique



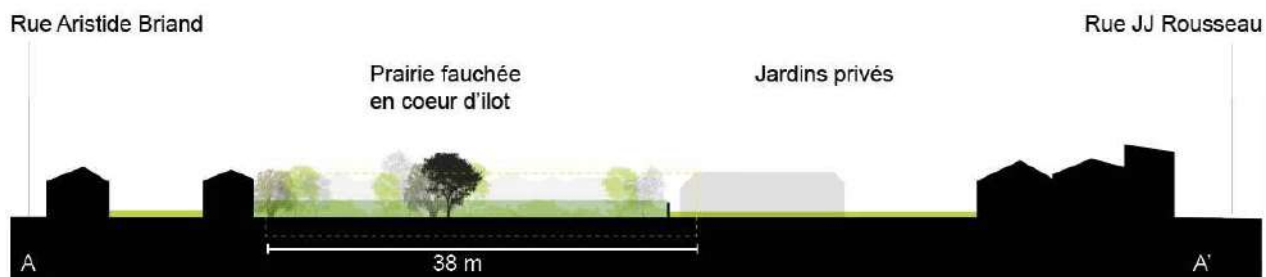
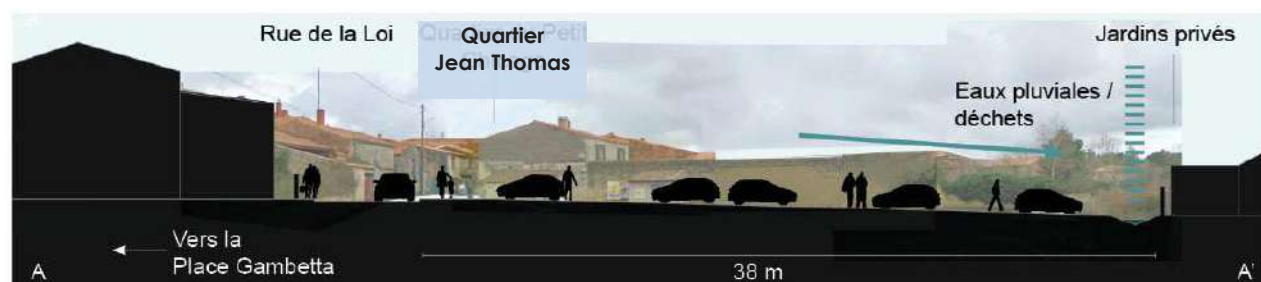
Un potentiel de nature en ville

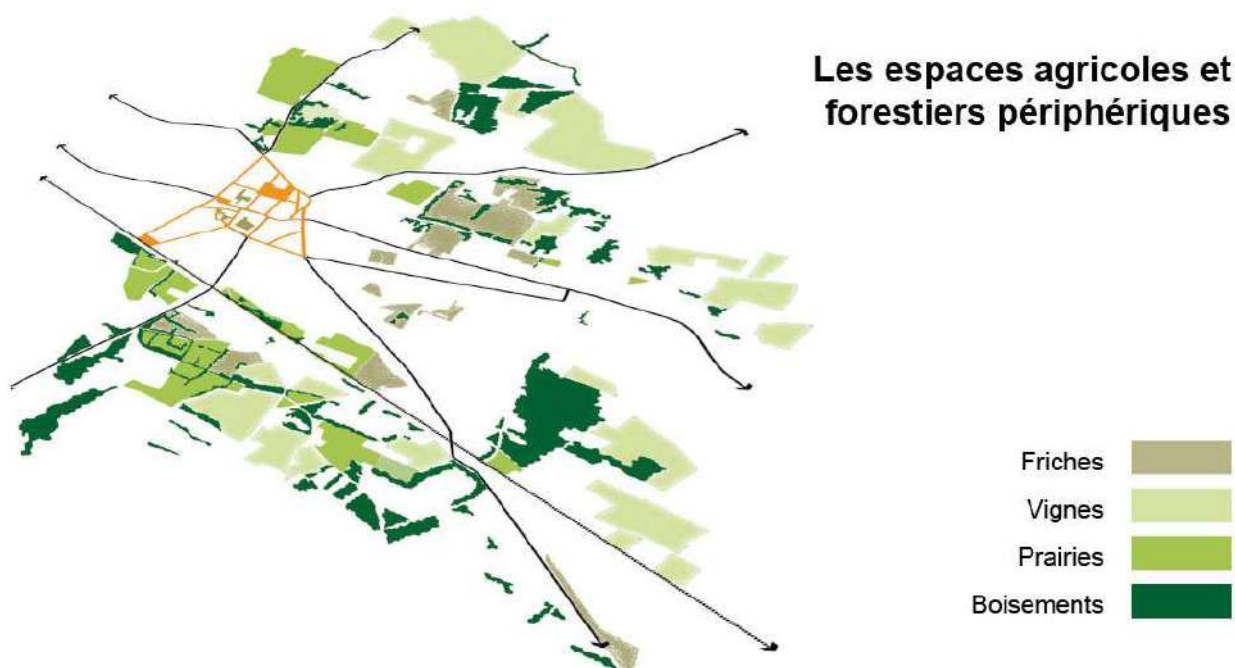


Future sortie du parking qui donnera sur la rue Aristide Briand



Une situation de transition de la ville ancienne (quartier du Petit chicao, Place Gambetta) vers le quartier de la gare





En périphérie, **les grandes propriétés viticoles entretiennent un parcellaire inclus dans la trame urbaine** et permettent de **ménager des coupures** et de **préserver les identités singulières** des villages d'Uch, de Saint-Trélody et de la zone d'activité de Belloc.

En limite des espaces habités, **les espaces boisés** permettent de ménager **des continuités paysagères avec la forêt d'exploitation**, de **structurer des limites** et de **qualifier des situations particulières**. Ils empruntent trois motifs :

- **le boisement exploité ou issu de la friche**, privé mais répondant à un besoin et un usage collectif de parc public.
- **la haie vive** système d'enclos du parcellaire agricole vient structurer les limites des quartiers résidentiels qui s'y sont substitués.
- **les arbres isolés** ponctuent des situations carrefour et qualifient un espace public au caractère routier.

Entre Saint-Trélody et le bourg des prairies résiduelles composent un réseau d'espaces ouverts qui permet le maillage de la salle polyvalente jusqu'à la bibliothèque en passant par le collège, le lycée, le stade et l'école en évitant la route.

- ① Vigne de la Gravette
- ② Chemin forestier à travers le bois en lisière de la ZAC Belloc
- ③ Arbres isolés : pins parasol sur la route d'Uch à St Tréody
- ④ Limites arborées en clôture des propriétés
- ⑤ Haies vives structurant le parcellaire agricole



Synthèse : enjeux principaux sur le paysage urbain

Différents enjeux sont à considérer dans l'aménagement du territoire concernant le paysage urbain de la commune. Il s'agit entre autres de :

- Permettre l'évolution du centre-ville
- Privilégier la densification du bâti dans un rayon de 500 mètres autour de la rue JJ Rousseau
- Structurer les entrées de ville en relation avec la requalification des espaces publics centraux et l'évolution des tissus urbains résidentiels et périphériques
- Mettre en relation les espaces verts avec la nature proche

CHAPITRE 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Cadre physique du territoire

Sources : Météo France, BRGM, Carte géologique 1/50 000 Lesparre-Médoc-Forêt du Junca, Agence de l'eau Adour-Garonne

2.1.1 Climat

Le territoire communal est situé en milieu tempéré océanique marqué par des hivers doux et des étés relativement chauds. En Gironde, les pluies sont réparties en toutes saisons, rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. Cependant un certain contraste existe entre la frange littorale très douce, l'arrière-pays tempéré et les zones forestières aux amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées.

Les vents océaniques, soufflant du Nord-Ouest au Sud-Ouest, dominent largement. Les brouillards, assez fréquents, naissent la nuit et ont parfois du mal à se dissiper dans les vallées de la Garonne, en automne et en hiver. L'ensoleillement dépasse 2000 heures annuelles.

Les périodes des plus fortes précipitations ont lieu en automne et en hiver, le printemps étant généralement également bien arrosé.

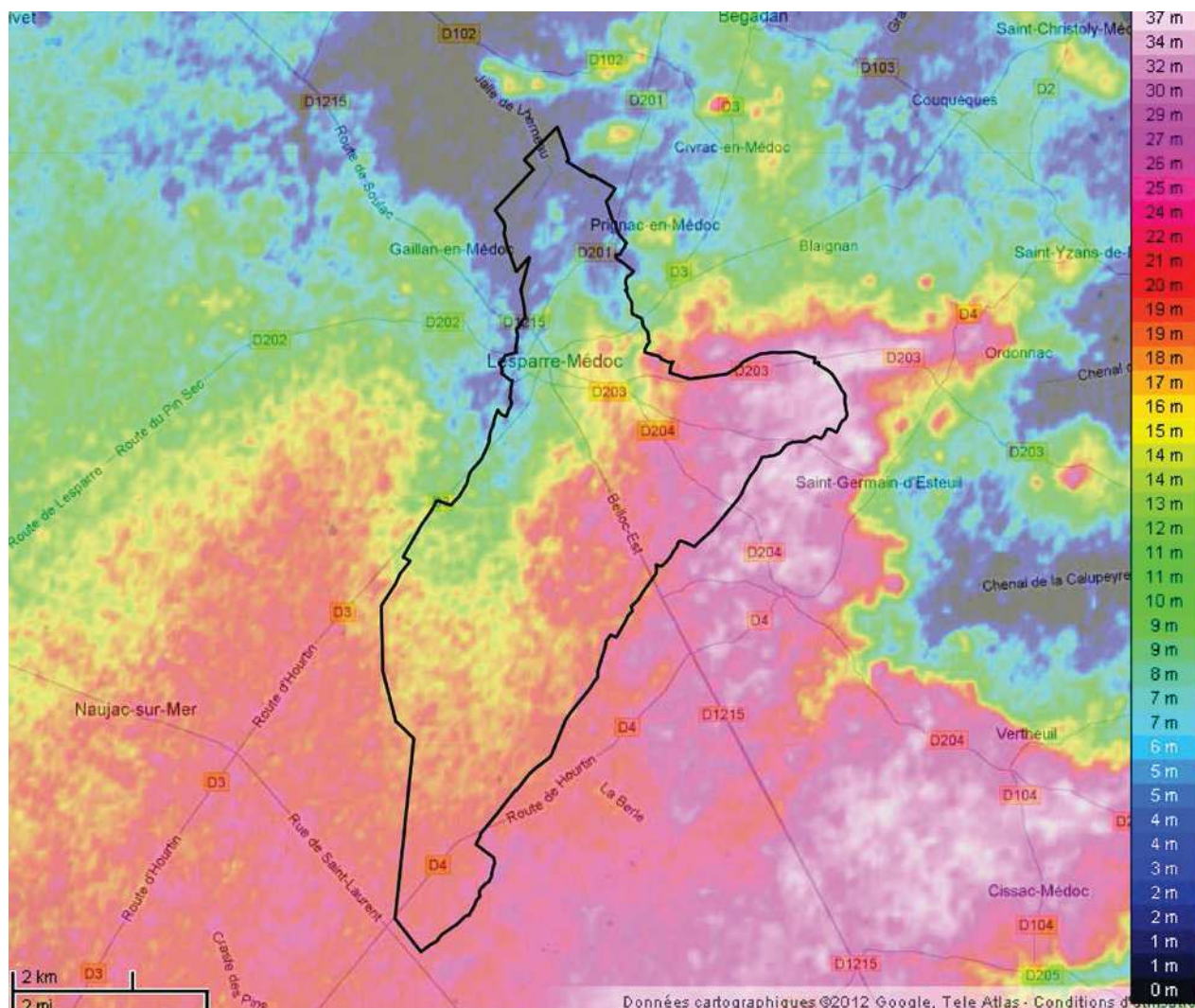
La station de référence la plus proche de la commune de Lesparre-Médoc est celle de Bordeaux-Mérignac où l'on enregistre 944 mm de précipitations annuelles moyennes. La température dépasse les 30°C en moyenne 15 à 20 jours par an et les gelées sont très peu (32 jours en moyenne par an).

En Aquitaine, le changement climatique tend à une augmentation moyenne des températures et à des pics de chaleur plus fréquents. L'effet sur les précipitations n'est pas encore réellement connu, bien que des épisodes plus violents soient à craindre.

L'enjeu concerne à la fois de lutter contre le changement climatique et de limiter la vulnérabilité du territoire à celui-ci. Le PLU peut y contribuer (cf. partie 4.3 notamment).

2.1.2 Topographie

La commune est caractérisée par une faible topographie avec les points les plus bas à 2 mètres atteints au niveau des zones de marais et le point le plus haut à 34 mètres au niveau de la pointe Est du territoire.



2.1.3 Géologie

Le territoire communal est essentiellement composé de formations de l'Holocène, essentiellement caractérisé par la présence de sables et de limons. Quelques formations ponctuelles à l'échelle de la commune, datent de l'Olocène et se composent de calcaires. Ces dernières se situent essentiellement au Sud du Bourg.

On distingue donc quatre types de formations :

- Sables et limons sur « formation de Dépé », sables grossiers (Holocène). Cette formation se caractérise d'un point de vue lithologique de graviers et galets et sables grossiers et d'un point de vue minéralogique par la présence d'argiles et minéraux lourds ;
- Sables limoneux à graviers ou galets épars, éboulis mixtes à dominance éolienne et à matériel d'origine fluviatile (Holocène). Ce sont des colluvions d'origine mixte. Elles sont constituées de sables fins d'origine éolienne associés à du matériel non éolisé issu de dépôts fluviatiles (graviers et plus rarement galets) ;

- Calcaires à Polypiers, Algues et Débris d'Astéries, Calcarénites et Calcirudites (Olocène). Les calcaires à « Archiacina » sont représentés par une dizaine de mètres de calcaires argileux grisâtres ou jaunâtres, généralement assez tendres, à Miliolites abondantes et Pénéroplidés. Les passées marneuses sont fréquentes. La macrofaune comprend des Lamellibranches, des Gastéropodes ;
- Marnes et calcaires à faciès Sannoisien (Olocène). Ces formations sont peu épaisses (2 à 3 mètres maximum) et se présentent toujours comme un calcaire ocre ou grisâtre, à pâte fine et rares petits Foraminifères.



Formations géologiques



1 Sables et limons sur « formation de Dépé », sables grossiers

- 2 Sables limoneux à graviers ou galets épars, éboulis mixtes à dominance éolienne et à matériel d'origine fluviatile

3 Calcaires à Polypiers, Algues et Débris d'Astéries,
Calcarénites et Calcirudites (faciès marin)

- 4 Marnes et calcaires à faciès Sannoisien
(faciès lagunaire)



Société
Rivière
Environnement



2.1.4 Réseau hydrographique et bassin versant (sources : DOCOB « Marais du Bas Médoc », DIG)

Le réseau hydrographique de Lesparre-Médoc est caractérisé par la présence de trois cours d'eau principaux :

- Le Chenal du Guy autres dénominations locales : ruisseau de la Maillarde, Jalle de l'Herneau, ruisseau le Zic), cours d'eau de 22,9 km, traverse neuf communes : Lesparre-Médoc, Civrac-en-Médoc, Saint-Germain-d'Esteuil, Prignac-en-Médoc, Queyrac, Valeyrac, Gaillan-en-Médoc, Jau-Dignac-et-Loirac, Begadan.
- Le ruisseau de la Bernède, 4,2 km, traverse quant à lui cinq communes : Lesparre-Médoc, Saint-Germain-d'Esteuil, Naujac-sur-Mer, Gaillan-en-Médoc et Hourtin.
- La Craste des Moreaux serpente trois communes sur un linéaire de 3,6 km. Il s'agit de Lesparre-Médoc, Naujac-sur-Mer et Hourtin.

Le chenal du Guy est constitutif de la masse d'eau FRFRT4_4 appartenant à l'unité hydrographique de référence de l'estuaire de la Gironde. Les objectifs réglementaires et l'état décrit de la masse d'eau sont traduits dans les tableaux ci-dessous (extrait du SIE Agence de l'eau Adour Garonne).

Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2016-2021)

SOURCES	Objectif de l'état écologique : Bon état 2027
	Type de dérogation : Raisons techniques
	Paramètre(s) à l'origine de l'exemption : Matières azotées, Matières organiques, Métaux, Matières phosphorées, Pesticides, Benthos invertébrés
	Objectif de l'état chimique (Sans molécules ubiquistes) : Bon état 2015

La gestion des cours d'eau est assurée par le Syndicat Intercommunal des Bassins Versants de la Maillarde et du Guy (SIBVMG), ainsi que par trois Associations Syndicales Autorisées (ASA des Polders de Hollande Section Goulée, ASA de Lesparre de Carcanieux, ASA des Cousteyres de Lesparre).

Le SIBVNM a compétence sur les principaux ouvrages hydrauliques du bassin versant : clapets, vannes, portes à flots.

Sur le bassin versant de la Maillarde et du Guy, la gestion hydraulique est réalisée à l'aide de vannes et de clapets anti-retour. Les principaux ouvrages de régulation répertoriés sont :

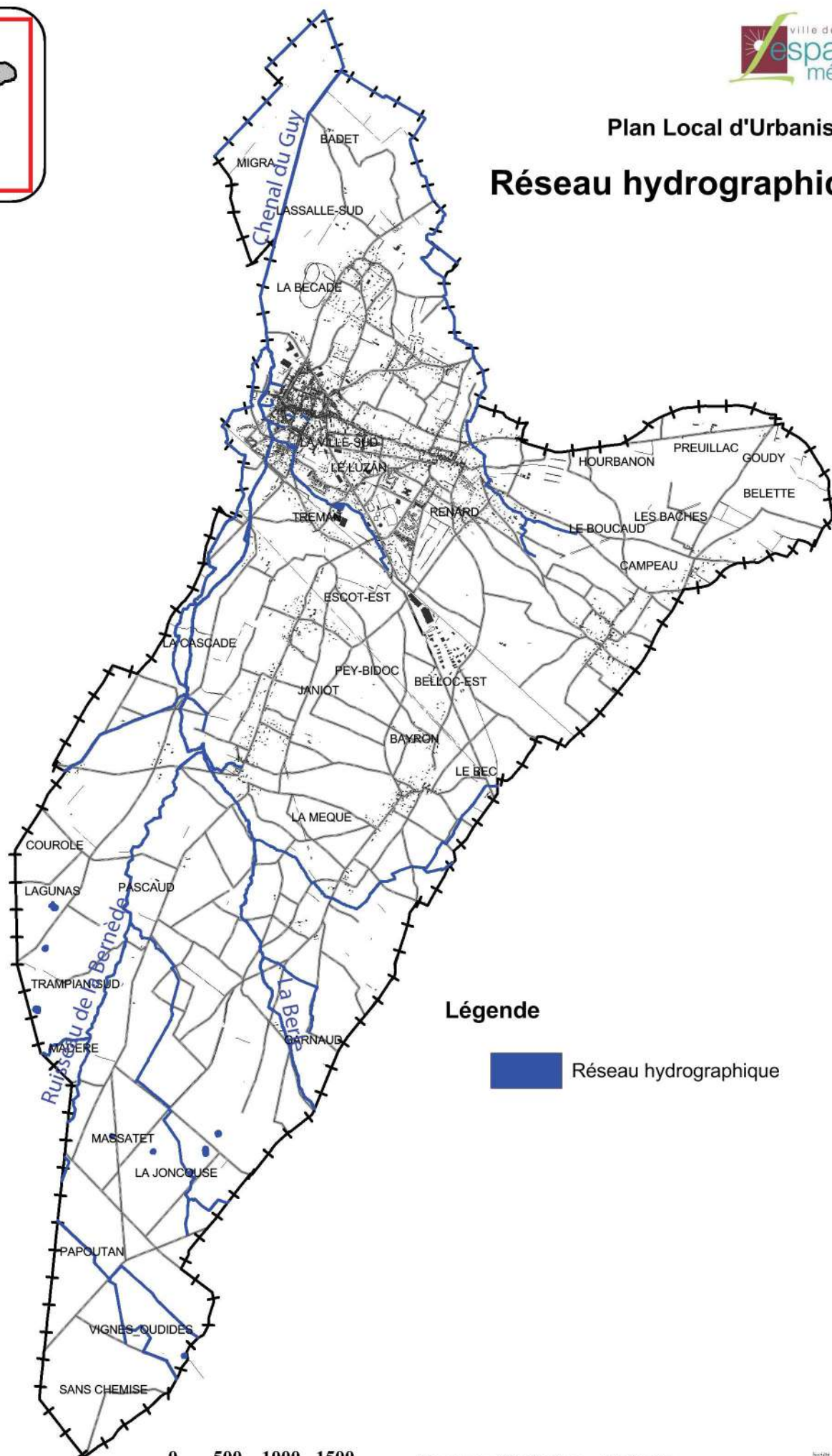
- Les vannes et portes à flots du Port de goulée (gestion des entrées et sorties d'eau dans le Grand et Petit chenal de Guy) ;
- Les vannes de la Verdote (régulation des niveaux d'eau dans le petit marais de Carcanieux) ;
- Les vannes du Pointon (gestion de l'alimentation en eau du marais de Lesparre-Carcanieux).

Le SIBVMG s'attache à garder un minimum d'eau dans les principaux chenaux et fossés en période d'étiage.



Réseau hydrographique

Réalisation graphique Rivière Environnement 2012



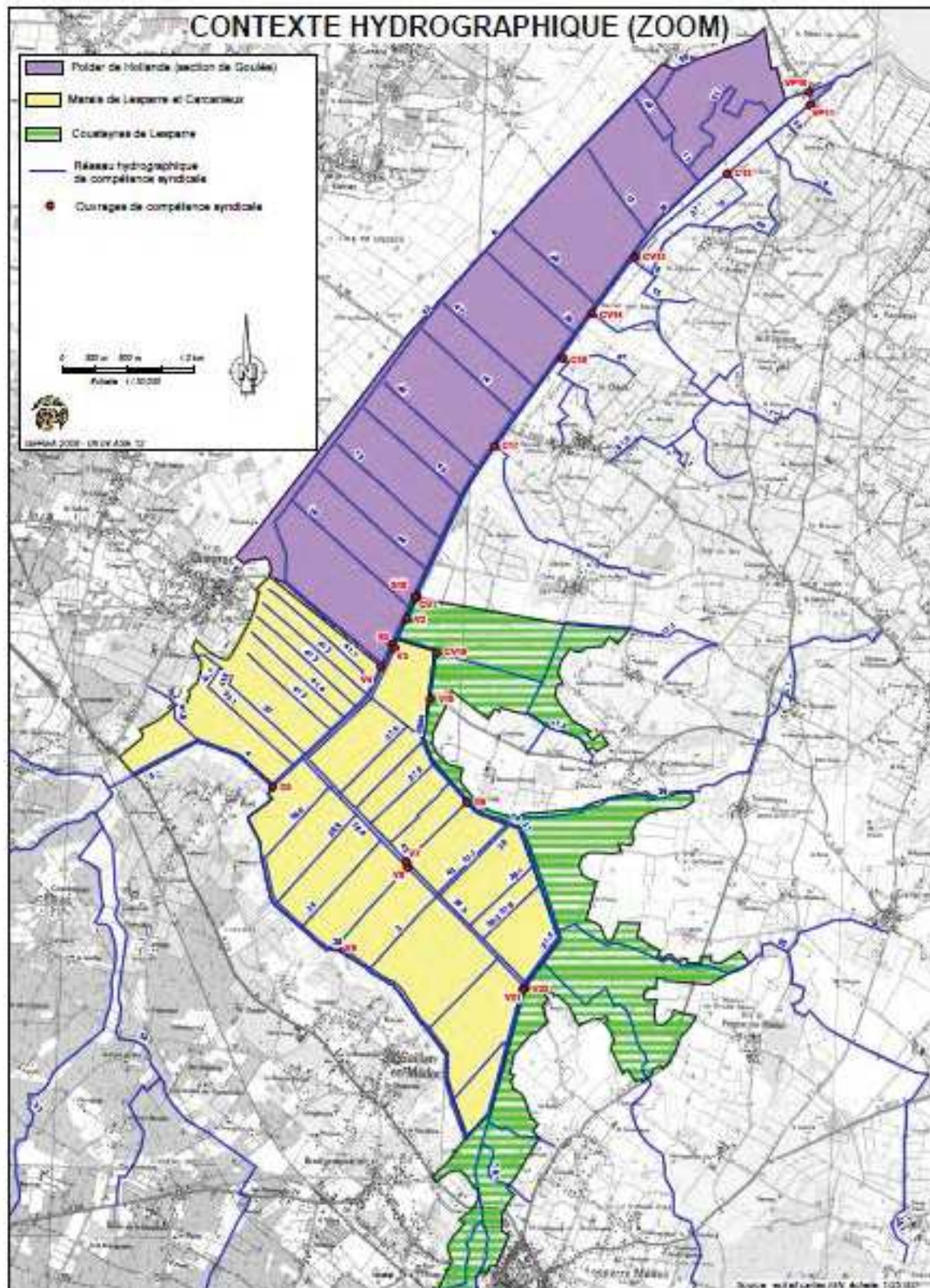
Légende

 Réseau hydrographique



0 500 1000 1500
Mètres

Sources : BD Carthage - Cadastre



Synthèse des enjeux

Différents enjeux sont à considérer dans l'aménagement du territoire concernant les caractéristiques physiques de la commune. Il s'agit entre autres de :

- Préserver la dynamique des cours d'eau ;
- Prendre en compte la topographie des lieux dans tous projets d'aménagement, paramètre d'autant plus important si des sites sensibles sont présents à proximité (zones humides, cours d'eau). En effet, le bourg de Lesparre-Médoc est en connexion directe avec des zones sensibles (zones humides, cours d'eau, donc certains secteurs sont identifiés au titre de Natura 2000).

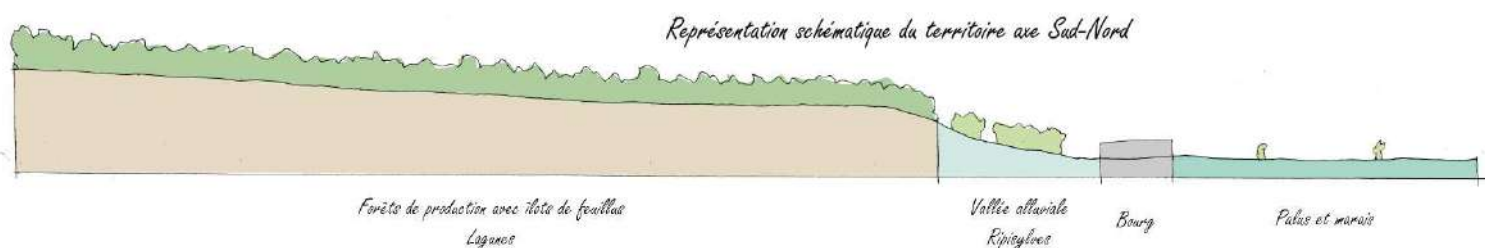
2.2 Biodiversité et milieux naturels

Sources : DREAL Aquitaine, DOCOB « Marais du Bas Médoc », DOCOB « Marais du Nord Médoc », Agence de l'eau Adour-Garonne, Rivière Environnement

2.2.1 Les grandes unités naturelles

⇒ Généralités

La commune de Lesparre-Médoc possède plusieurs grandes entités de végétation et de milieux, qui se distribuent selon la topographie générée d'une part par la proximité historique de la Gironde et d'autre part par la dynamique sédimentaire liée au littoral atlantique sableux. Sur le territoire de la commune se distingue trois grandes entités : la forêt fermée, les vallées alluviales et les zones basses marécageuses de palus.



Aussi, les grandes formations végétales se découpent de la manière suivante sur le territoire :

- Au Sud du Bourg de la commune s'étend une large entité forestière, principalement recouverte par la forêt de production. Quelques îlots de feuillus protègent parfois des pâtures. Des dépressions en eaux ponctuent le territoire : les lagunes sont présentes dans le milieu forestier et représentent un milieu original.
- Ce plateau, constitué par des dépôts de sable de l'Holocène, est entrecoupé par un réseau hydrographique (crastes, fossés et ruisseaux) qui crée des talwegs puis des vallées alluviales (la Bernède, la Berle et la Maillarde) dont la végétation se distingue de la forêt de Pins.

- En amont du Bourg de Lesparre-Médoc, la vallée de la Maillarde prend de l'ampleur après avoir recueilli successivement les affluents de la Bernède et de la Berle. Cette ouverture offre de l'espace à des prairies humides et mésophiles qui sont généralement accompagnées par un maillage bocager.
- En aval du Bourg, la Maillarde, chenalisée change d'appellation et dévient la Jalle de L'Herneau. Elle draine alors les vignes et cultures avoisinantes qui occupent les hauteurs des promontoires calcaires (hors commune).
- L'extrême Nord de la commune correspond au point bas (2 m d'altitude), elle est occupée par un paysage anthropique. Les Palus sont des terres alluviales dans d'anciens marais littoraux desséchés et généralement cultivés (maïs et vigne).

⇒ **Les milieux forestiers**

La majeure partie Sud de la commune est occupée par des plantations de Pin (forêt de production). A proximité du réseau hydrographique, se développent des îlots de feuillus ainsi qu'une ripisylve qui peut parfois être dense. La dégradation de la forêt de production laisse apparaître des landes dont la composition varie selon l'hygrométrie des sols (humidité du sol).

La forêt de production

Les plantations de Pin maritime (*Pinus maritima*) recouvrent principalement la partie Sud du territoire. On retrouve cependant une mosaïque de milieux parmi un massif d'apparence homogène. Son sous-bois peut se révéler assez pauvre au vue de l'entretien important. Cependant, on rencontre ponctuellement d'autres espèces comme le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) qui peut être présent en son sous-bois. La flore associée varie selon l'humidité du sol, qui dépend de la proximité de la nappe et/ou de la proximité du réseau de drainage.

Les landes

Elles se répartissent selon l'humidité des sols qui dépend de la proximité du réseau de drainage.

La lande hygrophile (humide) est caractérisée par une nappe proche aux variations plus ou moins importantes. On retrouve donc des sites inondés fréquemment ou en permanence et des sites non inondés mais dont l'engorgement est important une partie de l'année. C'est sur ces milieux que se développe la Molinie bleue (*Molinia caerulea*) qui peut, selon l'intensité de l'entretien, former un tapis monospécifique ou des touradons. On retrouve aussi l'Ajonc nain (*Ulex minor*) et le Saule roux (*Salix acuminiata*) comme indicateur de la lande humide.

La lande mésophile se caractérise par une humidité constante mais moins importante que pour la lande humide. Comme cette dernière, elle dispose d'une espèce caractéristique qu'est la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) qui prospère dans les sous-bois entretenus. L'ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*) y est également présent.

La lande xérophile (sèche) est classiquement dominée par la Callune (*Calluna vulgaris*) et la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*). Ces landes sont appréciées des apiculteurs, car la callune permet la fabrication d'un miel de qualité.

Les forêts de feuillus

Le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) était l'espèce dominante des landes avant la culture du Pin maritime. D'un intérêt sylvicole médiocre, il dispose d'une amplitude écologique exceptionnelle, s'adaptant à tous les types de sols. Il abrite un sous-bois dense où on trouve du Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*), de la Germandrée des bois (*Teucrium scorodonia*) ainsi que de nombreuses espèces s'implantant dans l'humus doux. On le retrouve un peu partout, il forme des forêts galeries le long des cours d'eau, sur des zones inaccessibles à la sylviculture ou encore en mélange avec le Pin maritime dans des bois non entretenus. Ces massifs sont cependant assez rares. Il est également cantonné dans les franges forestières. Ses intérêts paysager, écologique et phytosanitaire en font un arbre remarquable. En effet, il permet notamment de limiter la propagation des parasites xylophages du pin, si bien qu'il est conservé lors des coupes rases. Le Chêne pédonculé peut partager son habitat avec le Chêne tauzin. Celui-ci apprécie les sols sableux, il fut anciennement utilisé pour reboiser certaines régions de landes sèches.

Les ripisylves

La formation boisée qui accompagne les cours d'eau est relativement homogène sur la commune elle est représentée par une Aulnaie-frênaie dont la composition floristique varie selon le niveau dans le bassin versant. Cette formation arborée se situe sur les rives des ruisseaux et rivières en position basse relativement fraîche. Elle est structurée par le Frêne et l'Aulne (*Fraxinus excelsior* et *Alnus glutinosa*), accompagnés par le Chêne pédonculé (*Quercus robur*), le Saule blanc (*Salix alba*) et parfois l'Orme champêtre (*Ulmus minor*). La strate arbustive, quand elle existe, est composée de Saules arbustifs (*S. acuminata*, *S. cinerea*), de Prunelliers (*Prunus spinosa*) et d'Aubépines (*Crataegus monogyna*). On y observe plus rarement l'Eglantier (*Rosa canina*) et le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Noisetier (*Corylus avellana*), le Sureau noir (*Sambucus nigra*) et le Fusain bonnet de prêtre (*Euonymus europaeus*). Dans la strate herbacée, l'on retrouve, selon les expositions, la Grande Prêle (*Equisetum telmateia*), le Lierre terrestre (*Glechoma hederaceae*), la Scolopendre langue de cerf (*Phyllitis scolopendrium*) et des Laiches pendantes (*Carex pendula*). Quelques invasives peuvent s'y développer (Renouée du japon, Arbre au papillon), ou avoir été plantées pour stabiliser les berges (Robinier, Erable négundo).

Sur le territoire de la commune, les ripisylves sont globalement bien préservées, bien qu'interrompues par l'urbanisation et par une pratique d'entretien trop importante en zone agricole.

⇒ Les milieux ouverts

A proximité du Bourg, la commune possède quelques activités herbagères de fauche et d'élevage. Ces activités génèrent un paysage caractéristique, support d'une riche biodiversité puisque la mosaïque d'habitats naturels présents est importante.



Les prairies humides

Les prairies humides sont des formations herbeuses composées majoritairement de l'Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera*) et de la Fétuque faux roseau (*Festuca arundinacea*). Elles diffèrent selon la fréquence d'entretien et de l'engorgement des sols. Ce groupement végétal est caractérisé par une présence potentielle de plante patrimoniale : la Fritillaires (*Fritillaria meleagris*), l'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*),...

Les marges des prairies humides, peu entretenues et relativement plus fraîches sont occupées par des ourlets hygrophiles et des mégaphorbiaies. Ce sont des formations de grandes herbes qui caractérisent les franges humides et les ourlets hygrophiles en milieux ouverts et riches en nutriments. On peut y trouver une végétation remarquable par la présence du Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*), de la Cuccubale (*Cuccubalus baccifer*), etc. Cette formation végétale est en général composée d'une flore relativement banale : Jonc (*Juncus Sp.*), Renoncule (*Ranunculus Sp.*). Ce type de milieu est un habitat préférentiel pour les amphibiens et participe à l'alimentation d'un large écosystème.

Les prairies mésophiles

Il s'agit de milieux ouverts dominés par des herbacées de type gaminées sociales. De nombreuses autres espèces de dicotylédones (plante à fleur) peuvent également y être observées. Ces milieux peuvent offrir de grandes potentialités à l'entomofaune (libellules, etc.). Les prairies mésophiles sont en général contigües avec les prairies humides mais sur des niveaux topographiques supérieurs, leur inondation y est donc exceptionnelle. Les prairies mésophiles rencontrées sur la commune sont principalement des prairies de fauche. Ce sont des formations herbacées hautes (plus d'un mètre en général), à forte biomasse, dominées par l'Avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*), la Gaudinie fragile (*Gaudinia fragilis*), l'Avoine dorée (*Trisetum flavescens*) et le Brome mou (*Bromus hordeaceus*). Diverses dicotylédones - des Apiacées comme les œnanthes, des Astéracées comme les Centaurées ou la Marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*) viennent compléter cette strate haute.

En condition plutôt mésotrophe, la strate basse peut être très diversifiée et comprendre de nombreuses espèces à port semi-érigé et dont la floraison abondante attire de nombreux pollinisateurs.

Les systèmes bocagers

Sur le territoire de la commune de nombreuses prairies sont interrompues par des haies formant alors un paysage bocager. Leur forme et composition sont variables. Les haies basses sont souvent composées de peu d'espèces (Prunellier (*Prunus spinosa*), Aubépine (*Crataegus monogyna*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)), alors que les haies libres sont bien plus diversifiées avec l'addition notamment du Noisetier (*Corylus avellana*), du Sureau noir (*Sambucus nigra*), du Fusain bonnet de prêtre (*Euonymus europaeus*), du Chêne (*Quercus robur*) et du Frêne (*Fraxinus excelsior*).



L'agriculture : grandes cultures et vignoble

Elle est dominée par des herbages (prairies temporaires ou permanentes) dans les vallées et de grandes cultures (maïs et tournesols) sur la partie Sud. Les cultures céréalières dans le marais de Lesparre sont situées au-delà de la ceinture de la Maillarde et du Guy.

La viticulture occupe les levés calcaires dans la partie Sud de la commune. Suivant l'intensité des traitements et de soins apportés à la vigne, une flore compagne plus ou moins riche peut se développer : elle est principalement constituée de géophytes tels que le Muscari à toupet (*Muscari comusum*), la Tulipe (*Tulipa sp.*), le Fumeterre officinal (*Fumaria officinalis*).

⇒ Les milieux humides et aquatique

La commune est principalement traversée par le chenal du Guy et ses affluents qui récoltent les eaux d'un important réseau de drainage. Les documents de planification applicables dans le domaine de l'eau (milieux aquatiques et humides concernés) seront étudiés dans le chapitre 8).

Le lit mineur des cours d'eau

Les cours d'eau de la commune sont caractérisés par des écoulements d'eau douce limpides et à faible teneur en nutriments. Le substrat y est majoritairement sableux voir sablo-graveleux et s'y développe une végétation relativement éparse, caractéristique des cours d'eau oligotrophe à mésotrophe (tendance eutrophe vers l'aval). Lorsque cela est possible (étalement du cours d'eau, ralentissement du courant,...), se développe une formation de végétaux immergés. On trouve alors de nombreux petits hélophytes non sociaux comme la Callitriche, l'Ache nodiflore (*Apium nodiflorum*) et le Lycopode d'Europe (*Lycopus Europaeus*). Cette formation végétale occupe certaines marges des ruisseaux de la commune ainsi que des fossés en eau une majeure partie de l'année. Son cycle de vie est annuel : elle s'épanouit au printemps pour disparaître l'hiver. Cet habitat est propice aux odonates (reproduction des libellules, croissance des larves et nourrissage des imagos). Elle est également propice pour la présence d'amphibiens (grenouilles) dans laquelle ils acquièrent protection et nourriture.



Les crastes, fossés et réseau de drainage

Un réseau de drainage (artificiel) relativement important quadrille la commune. En effet, le réseau hydrographique est essentiellement constitué de crastes. Ces crastes ont été creusées pour assainir les zones dédiées à la sylviculture. Elles ont généralement un intérêt écologique médiocre. Leur fond est un banc de sable continu sur lequel il n'y a que peu d'herbières aquatiques. Cependant, certaines crastes ne sont plus entretenues ce qui favorise l'implantation de flore aquatique ainsi que d'espèces hydrophiles le long des berges. Ils peuvent donc former de petites galeries naturelles pouvant servir de corridor écologique.



Les lagunes

Les lagunes, ici, sont de petits plans d'eau approximativement circulaires d'une dizaine de mètres de diamètre, disséminées sur le plateau landais. Elles sont alimentées par la nappe phréatique et les précipitations. Milieu très sensible, beaucoup de lagunes ont, par le passé, disparu à cause du drainage lié à la sylviculture, à la maïsiculture et à l'artificialisation des sols.

Sur le pourtour des lagunes, la végétation se dispose en ceintures, on retrouve certaines espèces caractéristiques des lacs oligotrophes ainsi que des Potamots s'il persiste une zone en eau permanente. Les lagunes représentent un intérêt écologique fort dans le paysage de la forêt de production plutôt monotone. Cet intérêt est avant tout floristique mais cet habitat est aussi un biotope favorable aux amphibiens (grenouilles) et odonates (libellules).

Sur la commune, on peut trouver de nombreuses lagunes au Sud, dans la forêt de production.



Les palus et marais

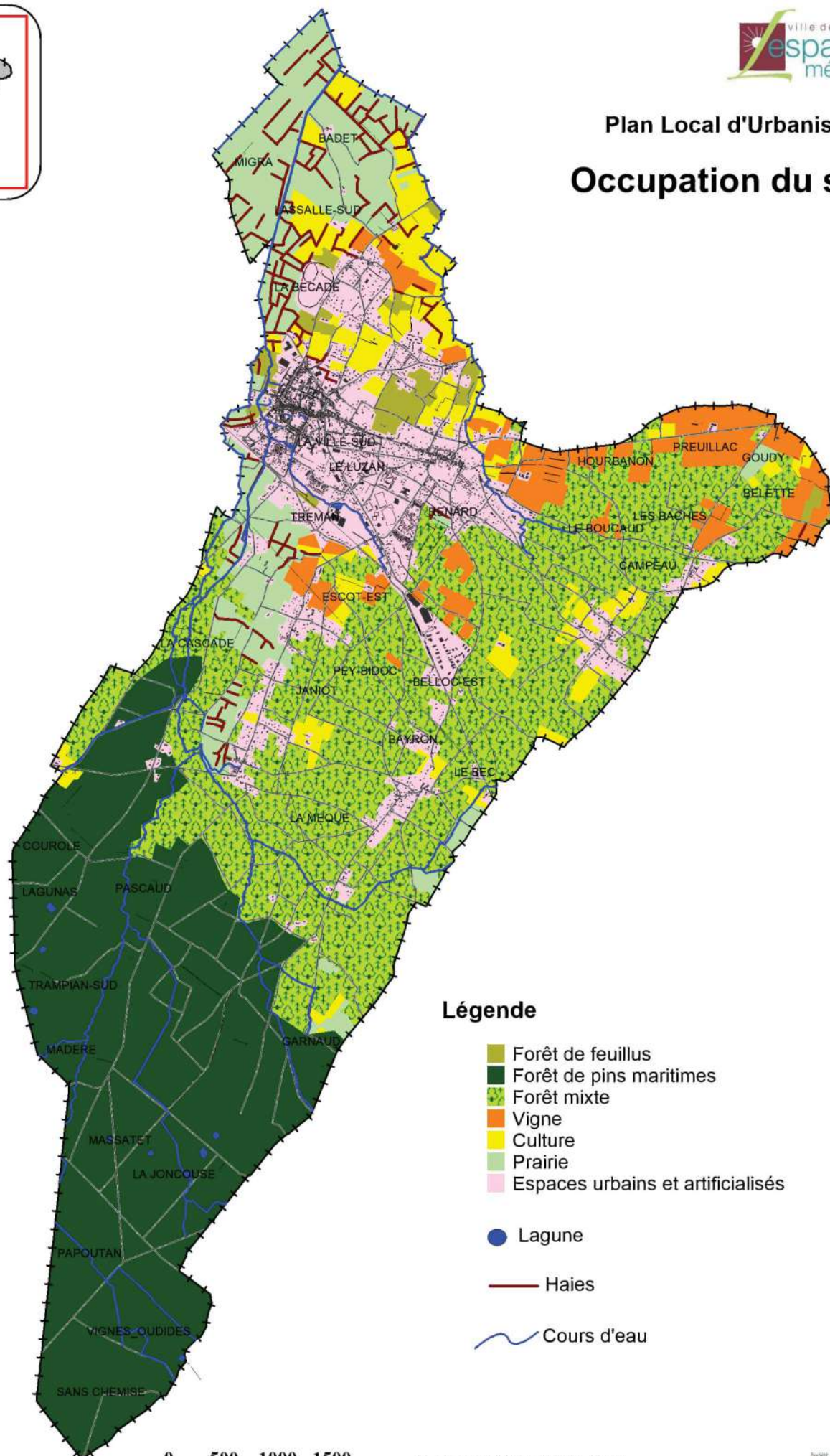
Les palus sont une formation héritée de l'aménagement d'ancien marais alluviaux subissant l'influence de la Gironde. Intensément drainés, ils sont aujourd'hui dédiés à l'agriculture. La mosaïque d'habitats humides et ouverts qui résulte de ces aménagements est largement favorable à une biodiversité importante.

Enfin, les marais sont des zones de dépressions humides qui ont été aménagés autrefois pour fournir fourrage, pâturage et la litière aux animaux d'élevage. Du fait de la modernisation de l'activité agricole (spécialisation des exploitations vers la vigne, mécanisation, disparition de l'agropastoralisme), ces espaces ont été les premiers délaissés par les agriculteurs.



Plan Local d'Urbanisme Occupation du sol

Réalisation graphique Rivière Environnement 2012



Légende

- Forêt de feuillus
- Forêt de pins maritimes
- Forêt mixte
- Vigne
- Culture
- Prairie
- Espaces urbains et artificialisés
- Lagune
- Haies
- Cours d'eau



0 500 1000 1500
Mètres

Sources : RPG 2010 - IFN
Orthophoto - BD Carthage - Cadastre

2.2.2 Les espèces envahissantes

La commune de Lesparre-Médoc est concernée par la présence d'espèces envahissantes. L'Ecrevisse de Louisiane (*Procambarus clarkii*) et la Coque chinoise (*Corbicula sp.*) sont abondantes dans tout le réseau hydraulique du bocage, ainsi que le ragondin qui dégrade les cultures.

Les ripisylves et boisements rivulaires sont contaminés par des espèces invasives, citons parmi elles l'Erable négundo (*Acer negundo*), la Jussie (*Ludwigia sp.*), la Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et la Renouée du Japon (*Fallopia japonica*). La Tortue de Floride (*Trachemys sp.*) est présente au niveau des palus de façon très ponctuel. Cette espèce constitue une menace pour la faune locale (entre en compétition avec les autres espèces et se nourrit d'amphibiens).

Sur les parties plus thermophiles, l'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*) se développe également.



Ragondin dans une prairie des palus

2.2.3 Les continuités écologiques de Lesparre-Médoc

Différents grands continuums écologiques sont identifiables sur le territoire de Lesparre-Médoc et se révèlent être structurant à l'échelle du Médoc. Il s'agit de la partie des mattes au Nord de la commune, de la forêt de pins structurant la partie Sud du territoire et enfin, les cours d'eau principaux à savoir le chenal du Guy et le ruisseau de la Bernède. D'autres continuums sont également présents sur le territoire et présente une importance dans le maillage de la trame verte et bleue.

Les mattes

A la pointe Nord de la Gironde, le Médoc des mattes - dernière unité estuarienne avant la pointe du Verdon, constitue un corridor majeur du territoire pour de nombreuses espèces (oiseaux, papillons, amphibiens, etc.). Cette vaste entité de marais, accompagné d'un maillage bocager relativement bien préservé, s'étend du Verdon-sur-Mer jusqu'à la partie de Nord de la commune de Lesparre. Il constitue également un axe migratoire pour l'avifaune. Cet intérêt est souligné par la présence des sites Natura 2000.

La forêt des landes de Gascogne

Bien que la biodiversité y soit plus faible que dans d'autres milieux forestiers, la forêt des landes présente des habitats mésophiles à humides qui constituent un espace de vie pour un certain nombre d'espèces (mammifères, oiseaux forestiers, certains lépidoptères par exemple). Le SRCE l'identifie comme un foyer de biodiversité. De plus, l'intérêt de conserver sa fonctionnalité écologique repose également sur le fait qu'il constitue l'un des derniers espaces peu fragmentés de France. Sur Lesparre, la forêt est relativement bien préservée du mitage, le développement de l'urbanisation s'étant arrêté au niveau du quartier de Plassan. De même, les infrastructures routières se cantonnent pour la plupart à la moitié nord de la commune limitant ainsi la fragmentation de cet espace.

Le réseau hydrographique

Les boisements rivulaires forment une bande étroite résiduelle en bordure des fossés et des cours d'eau. Ces boisements sont d'un intérêt biologique et fonctionnel important notamment en tant que corridors écologiques.

Les cours d'eau et leurs ripisylves ont une fonction importante de corridors écologiques, ou axes de déplacement privilégiés entre des habitats de plus grande taille, en particulier pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques. Ces espaces remarquables constituent des axes de déplacement pour de nombreuses espèces piscicoles, pour l'avifaune mais également pour des espèces affectionnant les milieux humides associés au réseau hydrographique. Pour cela les corridors aquatiques englobent le lit mineur des cours d'eau et les milieux humides attenants permettant la circulation des espèces entre plusieurs bassins versants. Sur le territoire, les cours d'eau de la Bernède et le chenal du Guy constitue des axes majeurs pour le déplacement des espèces et participent à la trame verte et bleue support pour les échanges entre le bassin versant du Nord Médoc et le bassin versant de la Maillarde et du Guy. L'intérêt de ces espaces est souligné par la présence du site Natura 2000.

Les autres continuums écologiques

Les crastes sont susceptibles d'assurer la connexion entre les différentes populations locales d'espèces aquatiques ou semi-aquatiques (poissons, amphibiens, mammifères semi-aquatiques) présentes sur les bassins versants. Elles constituent donc des corridors secondaires de la trame bleue.

Au sein du massif de pins sont également présentes des lagunes constitutives de corridors (bleus) en « pas japonais » pour les odonates et les amphibiens notamment. Avec leur faune et leur flore spécifique et leur position plus ou moins proche du réseau hydrographique, celles-ci présentent un intérêt écologique, mais également paysager et hydraulique. Les lagunes méritent une attention toute particulière.

Les obstacles à la circulation des espèces

Les principaux obstacles à la circulation des espèces sont souvent d'ordre structurel notamment pour les corridors terrestres.

Le développement de l'urbanisation et des infrastructures routières rend difficile voire impossible le passage de certaines espèces animales notamment du fait des risques de collision (cervidés, Loutre, Vison d'Europe, etc.). Les obstacles pouvant présenter une gêne incontournable du fait de la forte fréquentation sont la RD1215, la RD3 et la RD202, au niveau de la traversée des cours d'eau notamment en ce qui concerne le risque de collision avec les petits mammifères dont la Loutre et le Vison d'Europe. Les autres infrastructures étant moins fréquentées et de taille plus réduite que les premières citées, les risques de collisions sont moindres mais présentent tout de même une gêne importante.

Aux infrastructures de transport vient s'ajouter le tissu urbain qui présente selon les cas une gêne plus ou moins importante en fonction de ses caractéristiques. En effet, plus l'habitat est dense, plus il sera difficile pour certaines espèces de circuler. Le bourg de Lesparre constitue la principale discontinuité ponctuelle à ce titre, mais peut à priori être contourné dans les déplacements de la majorité des groupes.

La commune est relativement préservée du développement linéaire de l'urbanisation qui peut être constaté sur beaucoup de commune, le long des routes. D'autres part, les axes de circulation peuvent être sur certains secteurs contrariés par la présence d'obstacles longitudinaux qui peuvent être de plusieurs ordres : ripisylves absentes ou trop éparées, ouvrages hydrauliques non aménagés pour le déplacement des animaux.

Dans l'hypothèse de réalisation du projet éolien au sud de la commune dans le massif forestier et selon la bibliographie liée au suivi des projets éoliens (étude nationale sur la mortalité des oiseaux du aux éoliennes, LPO, 2017 synthétisées par Actu-environnement), une éventuelle perturbation, à priori faible, serait à attendre vis-à-vis de l'avifaune en particulier.

Si les mortalités de la faune volante liées aux chocs en vol avec les mâts ou pales d'éoliennes (oiseaux, chauve-souris) paraît relativement faible avec en moyenne entre 0,3 et 18,3 oiseaux tués/éolienne/an, une grande hétérogénéité existe entre les parcs, la mortalité étant au moins deux fois plus importante dans ceux situés à proximité des zones de protection spéciale (ZPS) selon l'étude. Ce qui paraît logique puisque ces zones sont classées dans le réseau Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux en raison précisément de leur intérêt ornithologique.

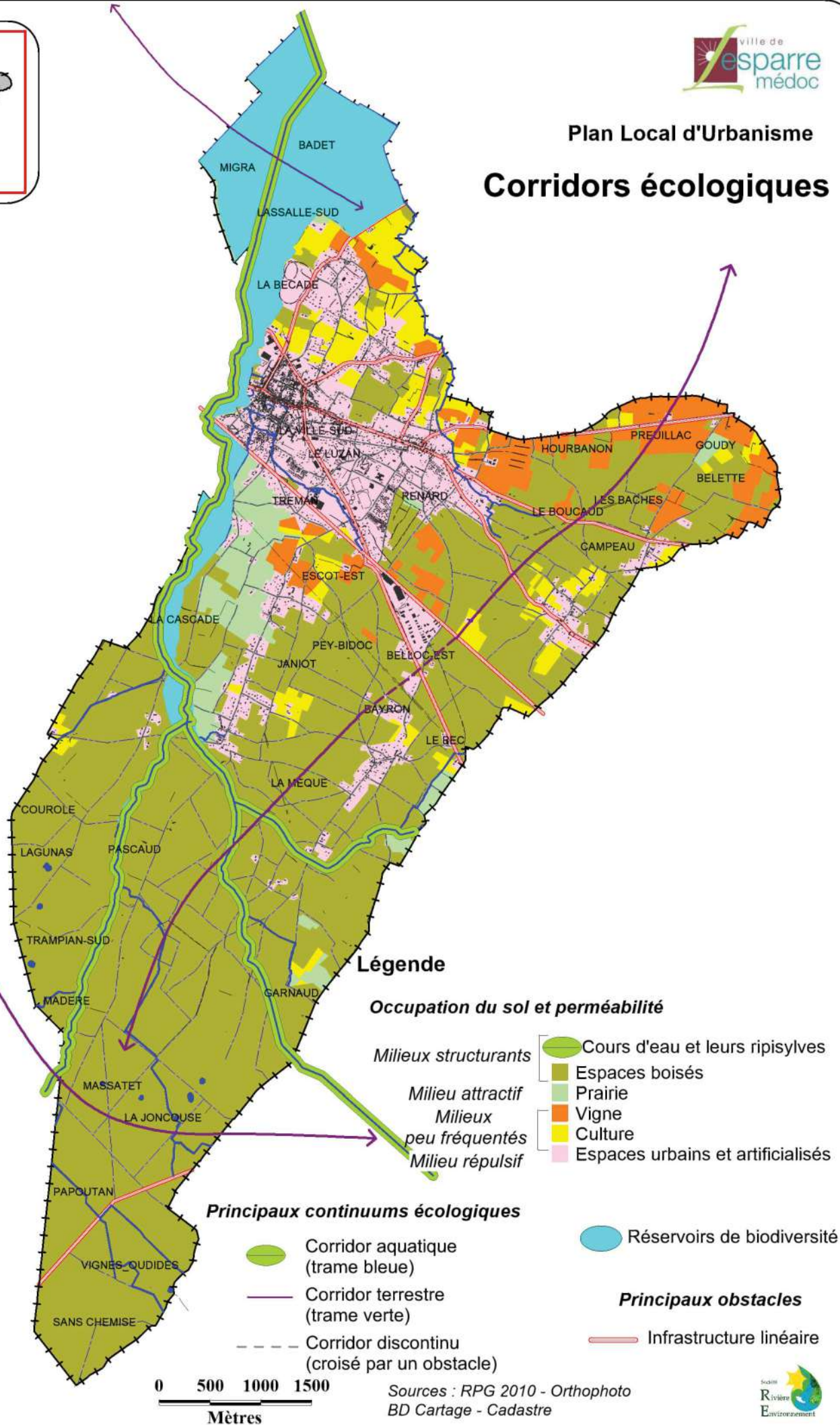
Toujours selon l'étude, les passereaux migrateurs seraient particulièrement impactés. Rapportés à leur population, ce sont en revanche les rapaces diurnes comme les Faucons crécerelle et crécerellette, les Milans noir et royal, le Busard cendré ou la Buse variable qui sont les principales victimes des pales. L'étude pointe aussi une très forte sensibilité des mouettes et goélands. Toutes ces espèces sont à priori susceptibles de se rencontrer sur le territoire communal, au moins en période de migration.

C'est à l'étude d'impact du projet éolien qu'il incombe de démontrer comment sera intégrée la problématique avifaune. Le diagnostic de cette étude d'impact, communiqué par Valorem, a étudié la migration diurne post nuptiale (fin été-automne) et pré nuptiale (fin hiver - printemps) sur le site d'implantation et a démontré que de nombreuses espèces d'oiseaux pouvaient fréquenter la zone en migration active (passereaux, colombidés, rapaces, oiseaux d'eau...).



Corridors écologiques

Réalisation graphique Rivière Environnement 2012



2.2.4 Les zones d'inventaire et les protections réglementaires

⇒ Zones d'inventaire : Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique et Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux

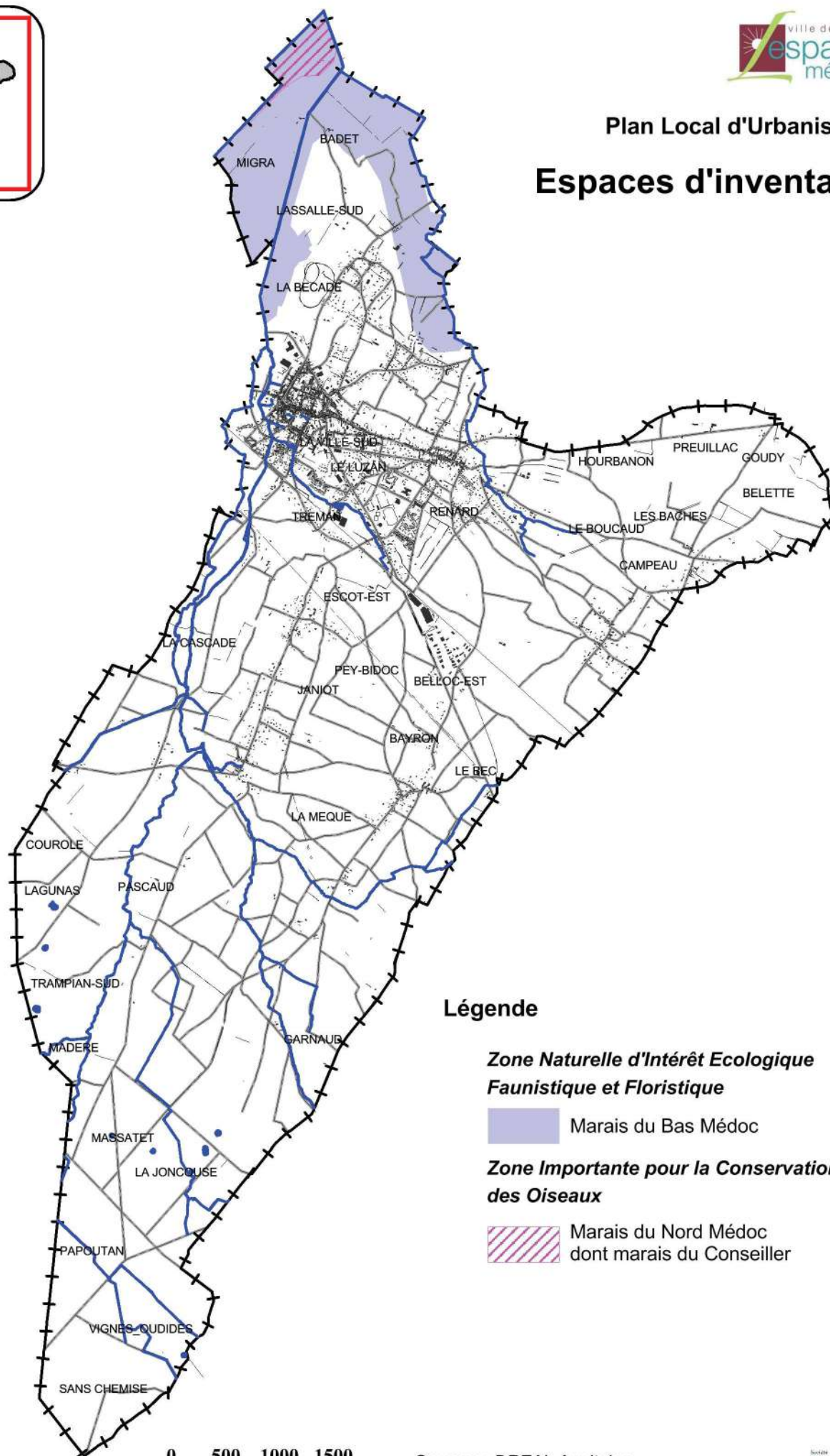
La commune de Lesparre-Médoc est concernée par la présence sur son territoire d'une ZNIEFF de type 2 « *Marais du Bas Médoc* » et par une ZICO « *Marais du Nord Médoc dont marais du Conseiller* ».

La ZNIEFF « *Marais du Bas Médoc* » est une vaste zone de marais incluant des marais mouillés et des mattes (souvent drainées et cultivées). Ce vaste éco-complexe de marais, situé sur un axe migratoire majeur, accueille en toute saison une avifaune diversifiée. En raison de la présence de chenaux et de bassins piscicoles abandonnés, de nombreuses espèces rares (plantes, amphibiens, reptiles, mammifères) stationnent sur la zone et, souvent, s'y reproduisent. L'évolution des pratiques agricoles qui varient au cours du temps, entraîne parfois la fermeture des milieux (abandon des pratiques) ou parfois exerce une trop forte pression sur ces espaces (intensification des pratiques agricoles). Le développement urbain, en périphérie des centres bourg, tend également à gagner sur le marais, et s'accompagne d'un assèchement et d'un remblaiement des zones humides. La présence d'aménagements linéaires importants (route à grande circulation, ligne électrique) pose également des problèmes de mortalité de la faune. C'est pourquoi, les nouveaux aménagements doivent prendre en compte ces aspects de continuités écologiques et quand cela est possible, les structures existantes doivent faire l'objet d'adaptation (passage à sec sous les ouvrages d'art pour la circulation de la faune terrestre, etc.).

L'intérêt de la ZICO « *Marais du Nord Médoc dont marais du Conseiller* » repose sur la présence d'espèces patrimoniales telles que la Grande Aigrette (*Ardea alba*), la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*), le Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*), le Milan noir (*Milvus migrans*), Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), etc.



Espaces d'inventaire



Légende

**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique
Faunistique et Floristique**

 Marais du Bas Médoc

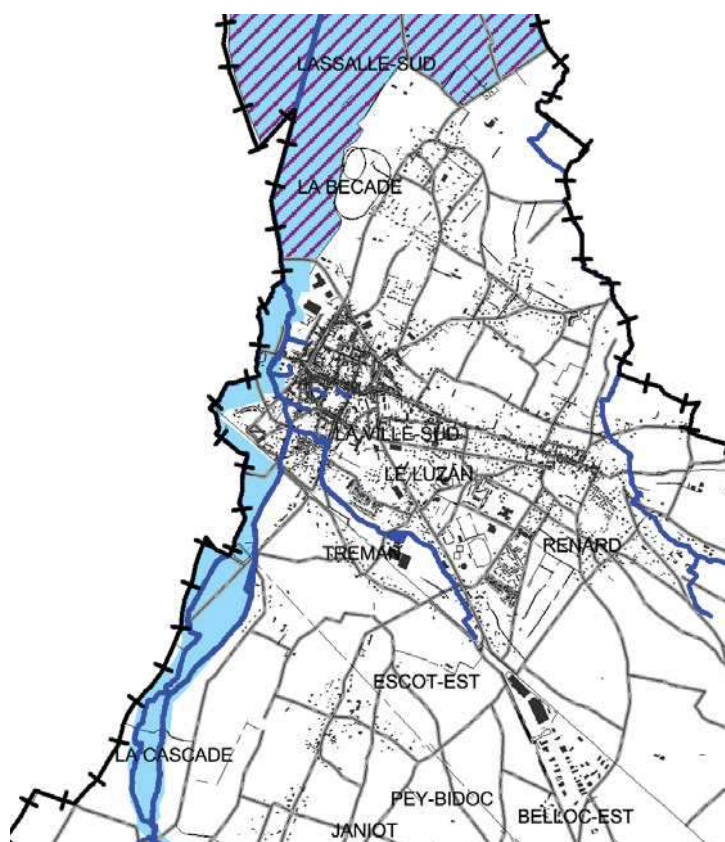
**Zone Importante pour la Conservation
des Oiseaux**

 Marais du Nord Médoc
dont marais du Conseiller



⇒ Le réseau Natura 2000

ZPS Marais du Nord Médoc



Site Natura 2000 et milieux urbains : une interface et des connectivités à mieux gérer pour assurer le maintien de la qualité des milieux naturels et conserver la biodiversité qui y est associée

La ZPS est une chaîne de marais intérieurs et bordant l'estuaire formant une vaste unité hydraulique. La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site, dans sa partie estuarienne, sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires du Verdon. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité, etc.) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. En outre, ils participent au fonctionnement global de l'estuaire, leur creusement et leur entretien contribuent à stabiliser le fonctionnement hydraulique de celui-ci. Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site. Le site

constitue un intérêt majeur pour l'avifaune que ce soit en tant que zone d'alimentation et de remise diurne (vasières de l'Anse du Verdon), de zone d'alimentation et de nidification au niveau des prairies et des mares et de zone de nidification au niveau des haies, fourrés, boisements humides et des habitats dunaires.

Le diagnostic écologique réalisé lors de l'élaboration du DOCOB révèle la présence de :

- 42 espèces de l'annexe I ;
- 83 espèces nicheuses dont 18 de l'annexe I ;
- 30 espèces d'oiseaux d'eau utilisant le site de manière régulière (hivernage, halte migratoire et reproduction).

Le site est constitué de plusieurs entités :

- Les mattes et palus ;
- Le marais de la Perge et du Gua ;

- Les marais arrière dunaires (Mourey et Labiney, Lespaut, Roussignan, Palus de Molua).

L'occupation du sol varie en fonction de ces entités. Les palus sont caractérisés par la présence de prairies humides et de mares, les mattes par les cultures et prairies et les marais arrière dunaires et marais de la Perge et du Gua par des roselières, des mares et des boisements (mixtes, feuillus, résineux).

Les principales sources de vulnérabilité sont les suivantes : envasement naturel, artificialisation des berges, risques de pollution, déprise pastorale, forte sensibilité à la gestion des niveaux d'eau.

SIC Marais du Bas Médoc

Le site des Marais du Bas Médoc, d'une superficie de 14 720 hectares, s'étale sur 17 communes médocaines. Celui-ci a été proposé comme SIC le 25 mars 2003 et désigné au titre de la Directive « *Habitats, faune et flore* » 92/43/CEE en décembre 2004. Il fait l'objet d'un Document d'Objectifs approuvé (DOCOB) depuis avril 2012.

Les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site sont au nombre de 16 et sont présentés dans le tableau suivant.

Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code 2000	Natura
Végétation halophile et subhalophile		
Laisses de mer sur substrats sableux à vaseux des côtes Manche-Atlantique et Mer du Nord	1210-1	
Végétation pionnière à <i>Salicornia</i>	1310-4	
Prés salés	1330	
Prairies subhalophiles thermo-atlantiques	1410-3	
Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i>	2120	
Dunes côtières fixées à végétation herbacée	2130*	
Fourrés, boisements		
Vieilles chênaies acidiphiles des plaines sabloneuses à <i>Quercus robur</i>	9190	
Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé	91E0*	
Forêts mixtes de Chênes pédonculés, Ormes et Frênes riveraines des grands fleuves	91F0	
Aulnaies, saulaies, bétulaies et chênaies pédonculées marécageuses arrière dunaires	2180-5	
Bas marais		
Bas-marais dunaire	2190-3	
Roselières et cariçaies		
Roselières et cariçaies dunaires	2190-5	
Végétation aquatique		
Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophe planitaire à collinéenne des régions atlantiques	3110-1	

Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code Natura 2000
Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes	3150
Landes	
Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>	4020*-1
Prairies, pelouses, ourlets	
Pelouses maigres de fauche de basse altitude	6510

*** Habitat prioritaire**

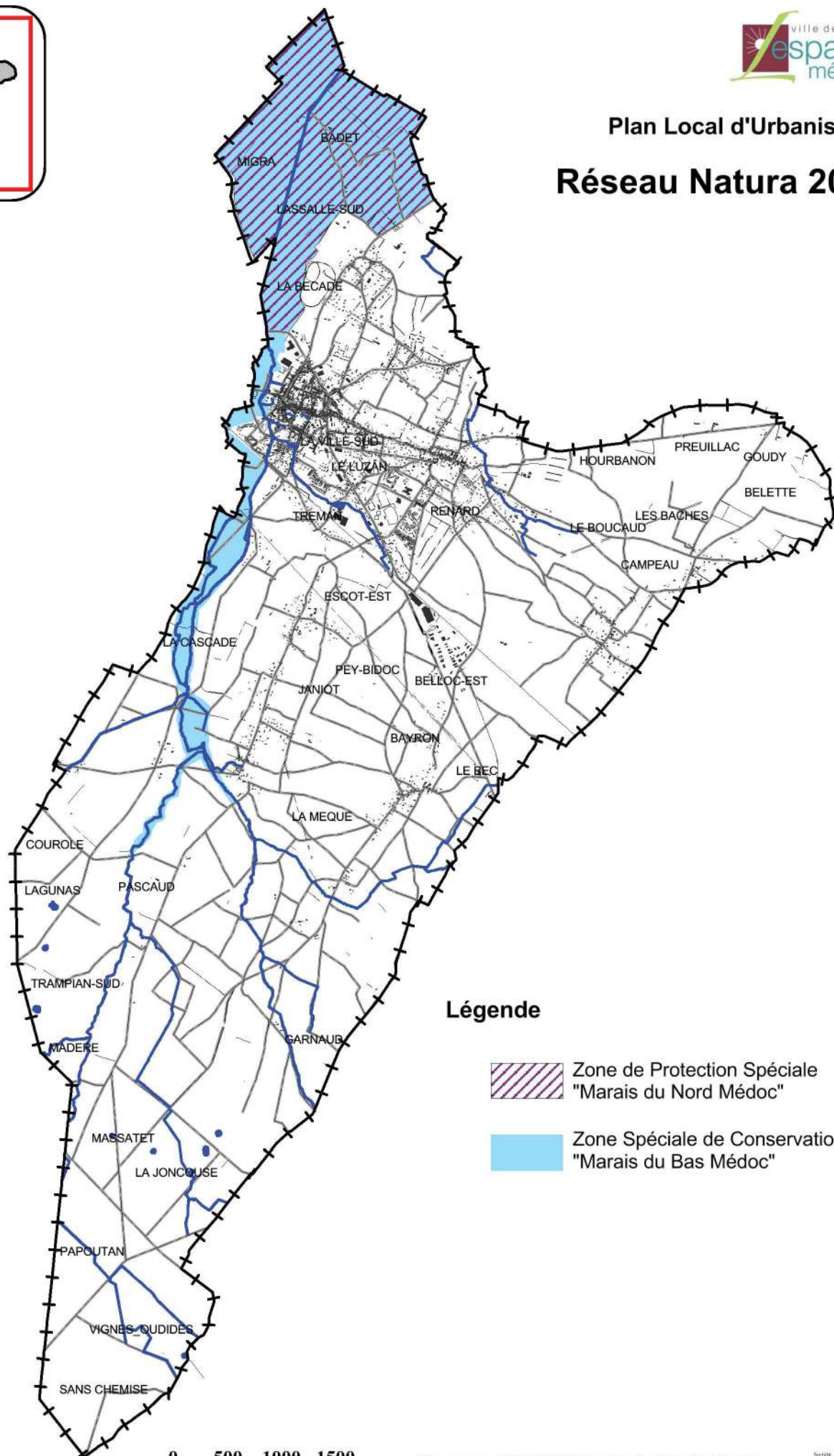
Espèces d'intérêt communautaire			Code Natura 2000	Présence sur la commune
Espèces végétales				
Angiosperme	Faux cresson de Thore	<i>Caropsis verticillatundata</i>	1618	Probable
Espèces animales				
Mammifères	Loutre d'Europe	<i>Lutra</i>	1355	Probable
	Vison d'Europe	<i>Mustela lutreola</i> *	1356*	Probable
Reptiles	Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	1220	Probable
Coléoptères	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	1083	Probable
	Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	1088	Probable
Lépidoptères	Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	1060	Présence avérée
	Damier de la Succise	<i>Eurodryas aurinia</i>	1065	Présence avérée
Poissons	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i> *	1096*	Présence avérée

*** Espèce prioritaire**



Plan Local d'Urbanisme Réseau Natura 2000

Réalisation graphique Rivière Environnement 2012



Légende

-  Zone de Protection Spéciale
"Marais du Nord Médoc"
-  Zone Spéciale de Conservation
"Marais du Bas Médoc"

Sources : DOCOB "Marais du Nord Médoc"
et DOCOB "Marais du Bas Médoc" - Cadastre

⇒ Les Réserves de Chasse et de Faune Sauvage

Une Réserve de Chasse et de Faune Sauvage (RCFS) répond aux objectifs suivants : protéger les populations d'oiseaux migrateurs, et les espaces naturels indispensables à la sauvegarde d'espèces menacées, favoriser la gestion de la faune sauvage et de ses habitats et contribuer au développement durable de la chasse au sein des territoires ruraux. A l'intérieur, tout acte de chasse est interdit.

Sur la commune de Lesparre-Médoc, une RCFS a été recensé.

Synthèse des enjeux

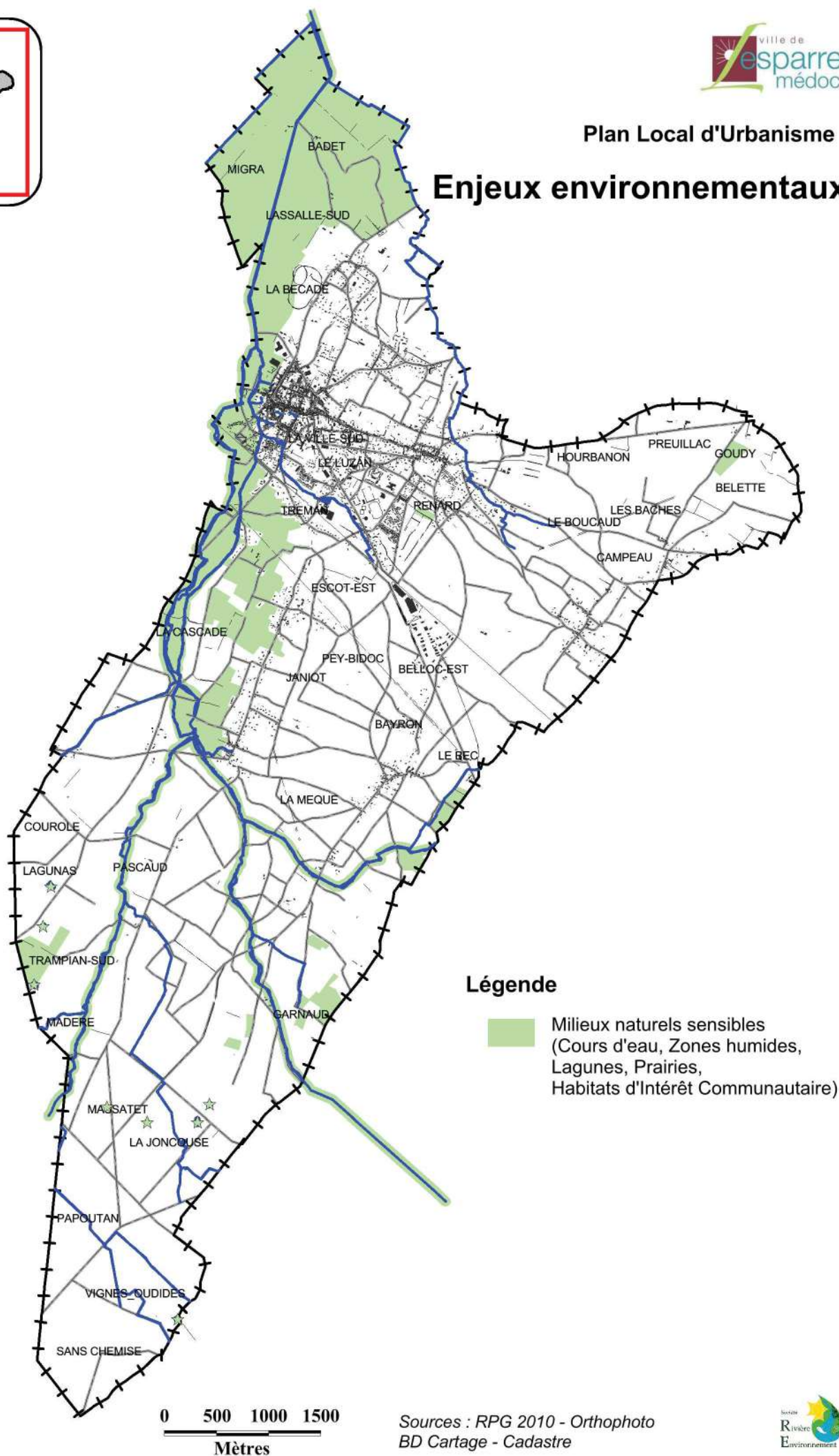
Différents enjeux ont été identifiés sur le territoire de Lesparre-Médoc. Il s'agit de :

- Préserver l'ensemble des milieux remarquables, dont certains sont identifiés au travers du réseau Natura 2000, mais également au travers du SDAGE Adour Garonne (zones humides, cours d'eau, marais et palus, lagunes, etc.). Ceci passera par une amélioration de la gestion des interfaces milieux naturels/zones urbaines (réajustement du zonage pour prendre en compte les spécificités des milieux) et par la mise en place de mesures fortes en termes de gestion des eaux pluviales. Ceci permettra d'enrayer les dégradations possibles en termes de qualité de l'eau ;
- Maintenir l'intégrité des réservoirs et des corridors biologiques constitués des zones humides (dont les lagunes), des cours d'eau et du massif forestier. Ceci passera également par la préservation des ripisylves de cours d'eau, qui ont un rôle majeur dans la constitution de la trame verte et bleue et rôle dans le maintien des berges, la qualité des eaux, etc. ;
- Assurer le maintien de l'activité agricole extensive qui se pratique au Nord de la commune et participe à la conservation des habitats et espèces d'intérêt patrimonial ;
- Gérer la propagation des espèces envahissantes.



Enjeux environnementaux

Réalisation graphique Rivière Environnement 2012



2.3 Ressources naturelles et gestion

Sources : Agence de l'eau Adour Garonne, DOCOB « Marais du Bas Médoc », DOCOB « Marais du Nord Médoc », Agence Régionale de Santé d'Aquitaine, Base de données BASIAS, Charte forestière Pays Médoc de 2003

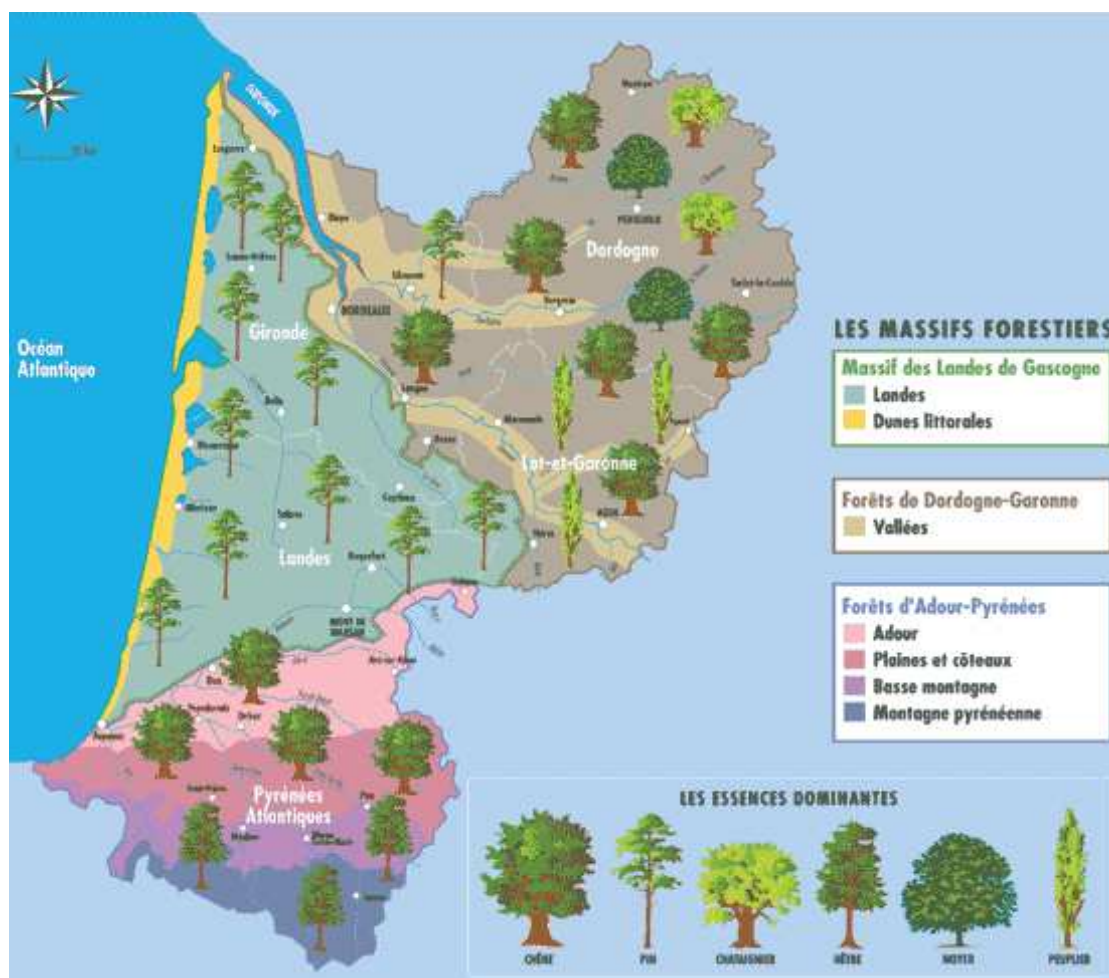
2.3.1 Les ressources forestières

⇒ Généralités

L'Aquitaine est la première région forestière française avec un taux de boisement de 43% soit 1 800 000 ha boisés. Les principales essences sont le pin maritime (71,6 %), le chêne, le châtaignier, l'aulne, le robinier et le peuplier. Une filière essentielle pour l'économie de la région puisqu'elle génère un chiffre d'affaire de 2,6 milliards d'euros et 28 000 emplois salariés.

L'Aquitaine peut être découpée en trois principaux ensembles ayant des caractéristiques écologiques assez homogènes :

- la zone « Dordogne-Garonne » ;
- la zone « Landes de Gascogne » ;
- la zone « Adour-Pyrénées ».



La forêt de Lesparre-Médoc est située dans l'ensemble « *Landes de Gascogne* ». La sylviculture est largement dominée par le Pin maritime notamment après la loi de juin 1857

visant l'assainissement et la mise en culture des Landes de Gascogne. Le Pin maritime a de faible exigence en termes de besoin nutritif et supporte les variations hydriques du sol plus facilement que d'autres espèces. C'est la raison de son abondance dans les landes de Gascogne. En effet, les sols constitués de « sable des landes » essentiellement sont pauvres en nutriment (phosphore, potassium, azote,...) et très acide. La matière organique en décomposition sur ces sols joue un rôle majeur en termes de fertilité de ces sols et de réserve hydrique du sol.

Sur Lesparre, l'exploitation du Pin maritime est majoritaire et concerne la partie Sud du territoire. D'autres types d'exploitation sont présentes en partie Nord de la commune. Il s'agit de feuillus, et notamment l'exploitation du Robinier. Concernant cette espèce, une opération de restructuration du massif est en cours d'études par le CRPF.

Lors de la concertation, aucun problème majeur n'a été soulevé que ce soit en termes de conflit d'usage ou de problèmes concernant le stockage du bois.

⇒ **La gestion forestière**

La forêt de Lesparre-Médoc est en grande majorité privée. Toutes les forêts, privées ou publiques, sont régies par le Code Forestier qui définit des règles différentes pour les forêts publiques et les forêts privées.

Les forêts publiques

Lesparre abrite des forêts communales à l'extrême sud du territoire. Elles sont gérées par l'Office Nationale des Forêts (ONF). La forêt publique, soumise au Régime Forestier, doit être entretenue dans un objectif de gestion multifonctionnelle de la manière suivante :

- En matière de production, la forêt publique doit alimenter la filière bois locale ;
- En matière de préservation de la biodiversité et des paysages, ces enjeux doivent être pris en compte ;
- L'accueil du public doit aussi être mis en œuvre.

Selon les types de forêts, ces objectifs sont plus ou moins prépondérants dans le plan de gestion. Suite au nettoyage des parcelles dévastées par la tempête de 1999, un reboisement a été pratiqué. Un projet de gestion concernant 67 ha de forêt communale a été défini et s'échelonne sur la période 2007/2021.

Les forêts privées

Pour les forêts privées, les propriétés de plus de 25 ha doivent être gérées en application d'un plan simple de gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Les plans simples de gestion doivent être conformes au Schéma Régional de Gestion Sylvicole. Les propriétés de moins de 25 ha peuvent être gérées suivant les recommandations du Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles défini au niveau régional. Sur le territoire, le Groupement de Productivité Forestière (GPF) du Médoc assure une action de développement et

d'accompagnement technique des sylviculteurs, en lien avec le CRPF et la Chambre d'Agriculture de la Gironde.

La Charte Forestière de Territoire du Pays Médoc de 2003

Une Charte Forestière concerne le territoire de Lesparre-Médoc. Celle-ci définit deux grands enjeux : le renforcement de la filière sur le plan économique et social au sein du territoire et la valorisation de la forêt en tant que patrimoine environnemental et culturel. Ces enjeux se déclinent en quatre axes :

- Favoriser l'amélioration de la gestion sylvicole (organiser les acteurs, mutualiser les actions) ;
- Restaurer et dynamiser l'industrie forestière (maintenir et développer l'activité industrielle, renforcer les infrastructures et moderniser les équipements) ;
- Développer la multifonctionnalité de la forêt (valorisation du patrimoine, recherche de nouveaux marchés) ;
- Promouvoir le massif forestier du Médoc (valorisation du produit bois, soutenir l'image d'une forêt vivante).
- Répartition de la propriété forestière sur Lesparre-Médoc

Le tableau suivant présente la répartition de la propriété forestière sur Lesparre-Médoc. Les surfaces sont exprimées en hectares.

0 à 1 ha		1 à 4 ha		4 à 10 ha		10 à 25 ha		25 à 100 ha		Total	
Nb	Surface	Nb	Surface	Nb	Surface	Nb	Surface	Nb	Surface	Nb	Surface
679	167,96	178	342,77	71	458,66	37	569,76	10	396,57	975	1935,72

2.3.2 Les ressources agricoles

Cette partie a été rédigée à partir d'informations disponibles lacunaires non exhaustives. La concertation avec les agriculteurs, réalisée en 2012, a été actualisée avec les données transmises par la commune en 2017. Les dernières données du registre parcellaire graphique (RPG) disponibles étaient celles de 2014. Ainsi, afin de ne pas léser l'activité agricole dans le cadre du PLU, le principe de précaution a été utilisé dans la représentation cartographique des bâtiments en lien avec l'activité. Tous les bâtiments en présence sur les parcelles appartenant à des exploitants agricoles déclarés ont été répertoriés comme potentiellement ne lien avec l'activité.

L'agriculture occupe une place relativement importante sur la commune en termes de surface avec plus de 15% du territoire communal concerné et en nombre d'exploitations (26 recensées ; source : commune de Lesparre-Médoc). L'activité est localisée sur la partie Nord du territoire. La partie sud, forestière, n'est pas concernée ou de manière anecdotique.

Il n'a pas été possible de dénombrer par type d'activités les exploitations existantes. La majeure partie d'entre elles est tournée vers la viticulture. Une zone AOC Médoc est recensée sur la

commune. Elle est représentée dans la pièce 5.2 du PLU. Le recensement agricole de 2010 recensait sur la commune un cheptel de 410 animaux (en Unité de gros bétail).

La polyculture se retrouve sur les terres basses de marais (palus) ou à proximité de celles-ci au nord du territoire, au-delà de la ceinture de la Maillarde et du Guy. Les cultures et les prairies cohabitent. Des rotations de cultures semblent pratiquées.

La consultation des acteurs agricoles de la commune (2012) avait démontré que les exploitations en place étaient vouées à perdurer. Le recensement agricole de 2010 avait mis en évidence un potentiel de succession qui avait plus que doublé entre 2000 et 2010. Cela avait été confirmé par les agriculteurs présents lors de la concertation. Aucun projet de reconversion de bâtiment n'a été signalé, mais des projets d'extension ont pu être exprimés. La commune n'a pas reçu de demandes récentes nouvelles de la part des exploitants.

Exploitations								
Ensemble des exploitations			Exploitations non concernées par la question succession		Exploitations avec successeur		Exploitations sans successeur ou inconnu	
2017	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
26	27	37	11	23	7	3	9	11

Source : Agreste et commune de Lesparre

Le nombre d'exploitation semble se stabiliser ces dernières années après la baisse significative enregistrée lors du recensement agricole de 2010. La Surface Agricole Utilisée avait elle aussi diminué passant de 765 à 642 ha entre 2000 et 2010 (source RGA).

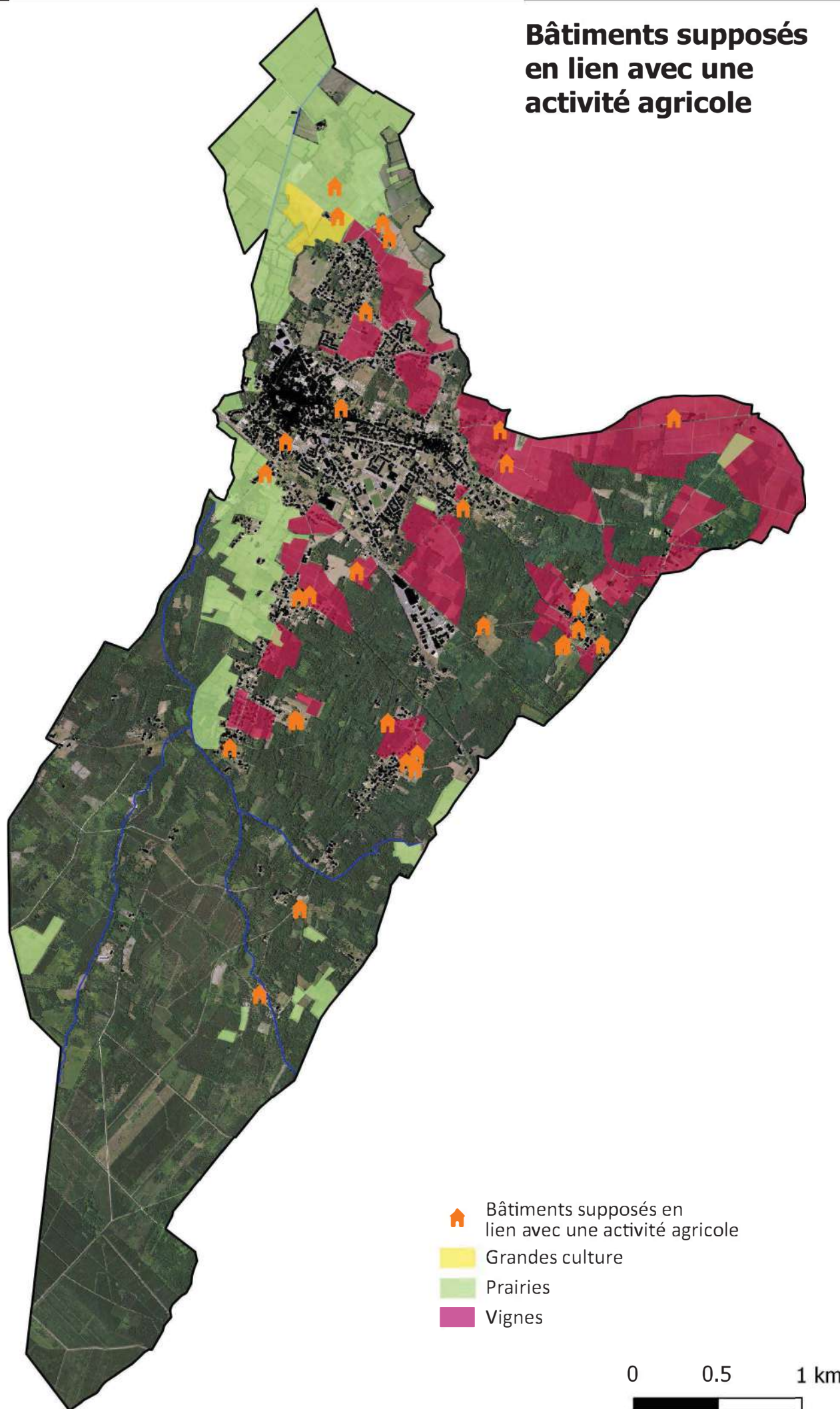
Le tableau suivant montre l'évolution des superficies en terres labourables, en cultures permanentes et les superficies toujours en herbe depuis 1988 jusqu'en 2010. On observe une augmentation pour chacune de ces catégories.

Il n'a pas été possible d'actualiser ces chiffres avec précision en l'absence de données fiables actualisées (hors analyse de l'occupation des sols qui ne permet pas de distinguer notamment les prairies à vocation agricole des autres milieux ouverts en herbe).

Superficie en terres labourables en hectare			Superficie en cultures permanentes en hectare			Superficie toujours en herbe en hectare		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
s	363	163	176	168	119	375	229	279

La carte suivante a été réalisée essentiellement à partir de l'analyse du RPG 2014, de l'occupation du sol 2015 et de la trame pourpre (viticole) du SCOT Médoc en cours

Bâtiments supposés en lien avec une activité agricole



d'élaboration pour donner une image la plus fidèle qui soit de la situation agricole sur la commune. Les données de terrain et les données sur les bâtiments supposés agricoles transmises par la commune ont également été intégrées.

2.3.4 La consommation d'espace par l'urbanisation

Le diagnostic communal ayant été réalisé en 2012, puis actualisé en 2017, l'analyse de la consommation en espace agricole et naturel par l'urbanisation a été réalisée en plusieurs étapes. Elle a finalement concerné une durée plus longue que les 10 dernières années qui constituent la base de temps légal à analyser. Cette partie reprendra donc les différentes étapes de l'analyse menée pour un meilleur niveau d'information.

L'utilisation de la base de données MAJIC II de 2008 a d'abord été utilisée (en 2012) pour évaluer la consommation d'espace naturel et agricole à l'aide de deux indicateurs : l'occupation parcellaire du sol et l'évolution annuelle des surfaces artificialisées.

Le tableau suivant met en parallèle l'évolution de la population de Lesparre qui s'est produite entre 1991 et 2008 avec le taux d'artificialisation des milieux.

Année	Population	Occupation du sol (% d'espaces artificialisés)
1991	4683	12,6%
2000	4903	13,5%
2008	5394	15,2%
2017 ou l'année finalisant la consommation des réserves foncières disponibles au POS	5656	16,2%

Pour la décennie 1991-2000, les surfaces urbanisées de la commune ont augmenté d'environ 33 ha passant de 465 à 498 ha urbanisés sur la commune pour 220 habitants (0,15 ha /ha). Sur la période 2000-2008, l'artificialisation représente 69 ha supplémentaire pour 491 habitants (0,14 ha /ha).

La consommation totale des réserves foncières inscrites au POS représenterait une consommation supplémentaire de 37 ha environ. Il n'a pas été possible de savoir précisément quelle a été la part réellement consommée de 2012 à 2017.

Pour préciser et actualiser les données de consommation d'espace, les orthophotos de 2005 et de 2015 (dernière photographie aérienne du territoire disponible) ont été comparées.

Le tableau suivant synthétise les données caractéristiques en précisant les types de milieux consommés par l'urbanisation et leur destination. Le calcul des surfaces intègre chaque parcelle ayant fait l'objet d'une nouvelle construction.

Types de milieux consommés	Surfaces consommées	Surfaces destinées à l'habitat	Surfaces destinées aux activités économiques ou équipements collectifs
Prairie	4,7 ha	4,7 ha	—
Forêt	12,18 ha	9,83 ha	2,35 ha
Milieux semi-naturels des espaces urbanisés*	10,58 ha	7,2 ha	3,38 ha
Vignes ou cultures	3,95 ha	3,95 ha	—
Total	31,4 ha	25,68 ha	5,72 ha

* Les milieux semi-naturels des espaces urbanisés sont des espaces non urbanisés à tendance naturelle (prairies, friches, petits boisements, jardins notamment), entretenus ou non, insérés au sein des zones urbanisées de la commune.

La surface consommée entre 2005 et 2015 au profit de l'urbanisation, que ce soit en extension urbaine ou en densification, s'élève donc à 0,85 % de la surface communale.

Analyse de la consommation d'espace entre 2005 et 2015



Synthèse des enjeux

Différents enjeux se dessinent sur le territoire communal en termes de préservation des ressources naturelles. Il s'agit de :

- Limiter la consommation en espaces naturels et agricoles en ayant un développement urbain raisonné et en cohérence avec les espaces de centralité ;
- Favoriser la reconstitution de la ressource en limitant l'imperméabilisation du sol et intégrer la gestion des eaux pluviales dans une démarche plus globale ;
- Identifier l'ensemble des exploitations agricoles et viticoles afin d'assurer la pérennité de celles-ci ;
- Préserver la ressource sylvicole.

2.4 Pollutions et nuisances

Sources : Inventaire BASIAS, DDTM 33, DOCOB « Marais du Bas Médoc », Airaq

2.4.1 La qualité de l'air

Les polluants mesurés sont ceux pour lesquelles des effets sur la santé ou sur l'environnement ont été établis ou sont pressentis. Il s'agit du dioxyde de soufre (SO₂), des oxydes d'azote (NO_x), des particules fines (PM₁₀ et PM_{2.5}), de l'ozone (O₃), du plomb (Pb), du monoxyde de carbone (CO), du benzène-toluène-xylène (BTX), de certains métaux lourds (Arsenic, Nickel, Cadmium, Plomb), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et de certains produits phytosanitaires.

La station périurbaine de fond la plus proche de la commune de Lesparre-Médoc est celle d'Ambès, commune également située au Nord de Bordeaux. L'objectif de ces stations est le suivi du niveau d'exposition moyen de population à des maxima de pollution photochimique à la périphérie du centre urbain. Les polluants observés sur la station d'Ambès sont les SO₂, les NO, NO₂ et NO_x.

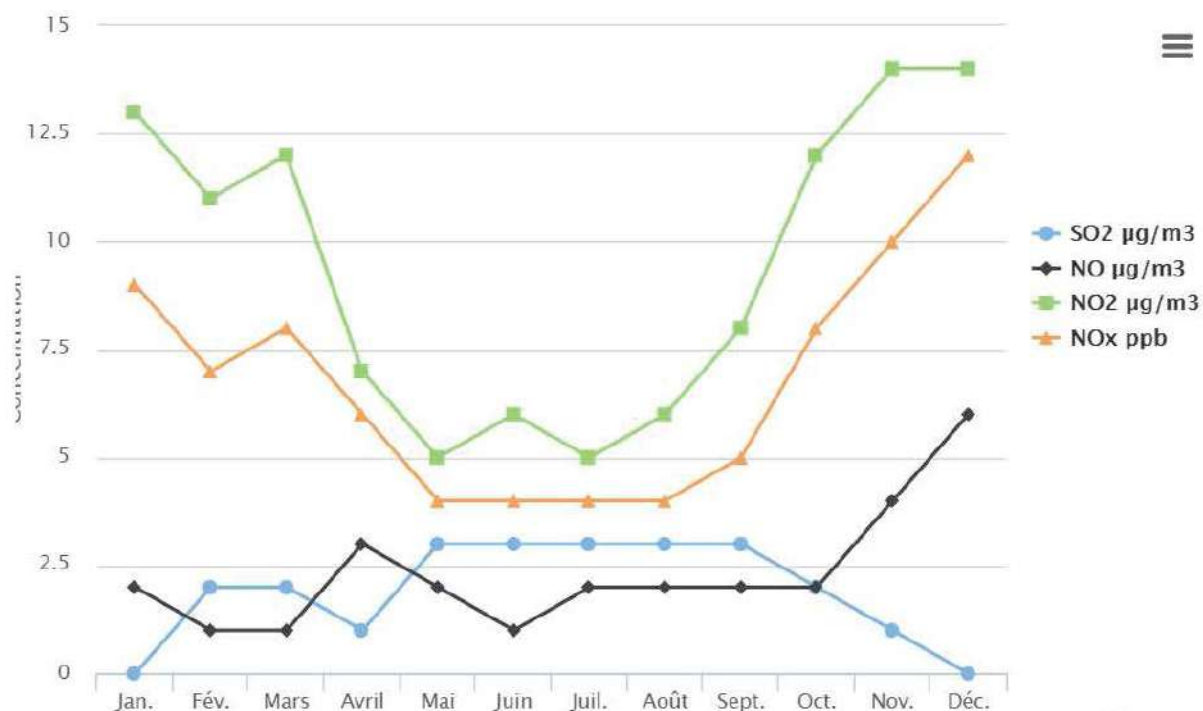


Figure 3 : Evolution des différents polluants sur l'année 2014 sur la station d'Ambès

La qualité de l'air sur Lesparre-Médoc est globalement bonne.

2.4.2 La qualité des eaux (réseau hydrographique)

Sur le réseau hydrographique du bassin versant de la Maillarde et du Guy, très peu de stations de mesures régulières de la qualité des eaux superficielles. Les données sont souvent ponctuelles et ne donnent une idée qu'à un moment donné de la qualité des eaux du site. Les données de qualité des eaux sont issues du suivi départemental et du SAGE « Estuaire ». Le Conseil Départemental de la Gironde a mis en place le Réseau Complémentaire Départemental (RCD) de suivi de la qualité des eaux superficielles de Gironde. L'objectif est de surveiller l'évolution de la qualité des eaux des cours d'eau secondaires. Il permet de qualifier le niveau d'altération des eaux en fonction de plusieurs paramètres physicochimiques. La fréquence d'analyse est de 10 analyses par an. Une station de mesure de la qualité des eaux est présente sur le chenal du Guy au niveau de Valeyrac en aval de Lesparre.

De manière générale, l'état de la masse d'eau est « Médiocre ». Les dernières données de 2015 sont présentées par les tableaux suivants, sachant que l'état chimique n'a pas été classé (il n'est donc pas représenté).

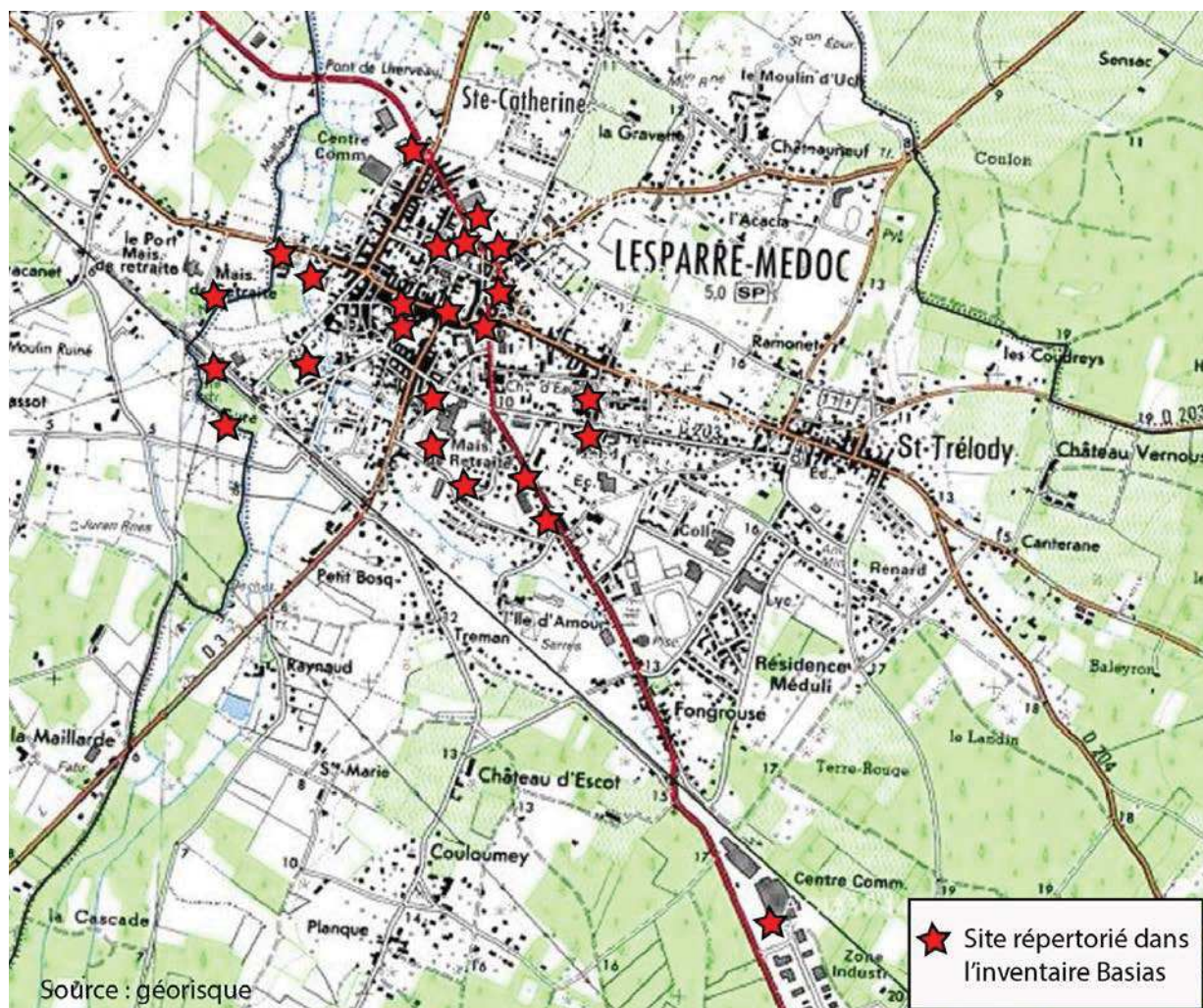
ECOLOGIE		Médiocre
Physico-chimie (2013-2015) Les valeurs retenues pour qualifier la physico-chimie sur trois années correspondent au percentile 90. Cet indicateur correspond à la valeur qui est supérieure à 90 % des valeurs annuelles relevées.		Mauvais
Oxygène	Mauvais	
Carbone Organique (COD)	Mauvais	16,4 mg/l Voir l'évolution
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5) (DBO5)	Très bon	3 mg O2/l Voir l'évolution
Oxygène dissous (O2 Dissous)	Bon	7,7 mg O2/l Voir l'évolution
Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Bon	79,1 % Voir l'évolution
Nutriments	Bon	
Ammonium (NH4+)	Bon	0,12 mg/l Voir l'évolution
Nitrites (NO2-)	Très bon	0,1 mg/l Voir l'évolution
Nitrates (NO3-)	Très bon	6,4 mg/l Voir l'évolution
Phosphore total (Ptot)	Bon	0,14 mg/l Voir l'évolution
Orthophosphates (PO4(3-))	Bon	0,17 mg/l Voir l'évolution
Acidification	Très bon	
Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	Très bon	7,4 U pH Voir l'évolution
Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)	Très bon	8 U pH Voir l'évolution
Température de l'Eau (Température)	Très bon	21,3 °C Voir l'évolution
Biologie (2013-2015) La valeur retenue pour qualifier un indice biologique sur trois années correspond à la moyenne des notes relevées chaque année.		Médiocre
		Notes
Indice biologique diatomées (IBD 2007)	Médiocre	10,25 /20 Voir l'évolution

Source : SIE Agence de l'eau Adour Garonne

2.4.3 La qualité des sols

L'inventaire BASIAS recense les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Sur Lesparre-Médoc, 24 sites ont été recensés et figurent dans le tableau suivant.

Identifiant	Activité	Etat de l'activité	Adresse
AQI3304493	Abattoir Municipal	Activité terminée	Non renseignée
AQI3304487	Gaston Cazenave	Non renseigné	13 rue J.J. Rousseau
AQI3304489	Théophile Peyruse	Non renseigné	14 Chemin de Grande Communication
AQI3304481	Fernand Danheux	Non renseigné	14 Chemin de Grande Communication
AQI3301816	Lamolle Jean	Non renseigné	17 rue Brémontier
AQI3304484	Veuve Moret	Non renseigné	17 rue J.J. Rousseau
AQI3305250	Palat – Station-service Total	En activité	24 Cours Maréchal de Lattre de Tassigny
AQI3304499	Hermenin Nadine Station-service Elf	En activité	25 Cours Georges Mandel
AQI3304497	Mauriz Julien – Station-service	En activité	32 Cours Georges Mandel
AQI3304478	Ducatte Louis Marcel	Non renseigné	49 rue J.J. Rousseau
AQI3304486	Antonin Duret	Non renseigné	5 Place du Maréchal Foch
AQI3304479	Jean Dulos	Non renseigné	9 Cours du Perier de Larsan
AQI3304490	Jean Lamolle	Non renseigné	Chemin des Alineys
AQI3304495	SA Hervau Station-service Intermarché	En activité	Cours Georges Mandel
AQI3304482	Victor Caminade	Non renseigné	Cours St Trebody
AQI3304498	SA La Lumière	Non renseigné	Lieu-dit En Gare
AQI3304488	Marcel Marcoulet	Non renseigné	Place Gambetta
AQI3304496	SA Sodil Station-service Leclerc	En activité	RN215
AQI3304494	SNC Agnès Ferrer Station-service Total	En activité	Route de Bordeaux
AQI3304485	Henri Borliachon	Non renseigné	Rue Achard
AQI3304483	Union Coopérative du Sud-Ouest Lucien Buffel	Non renseigné	Rue J.J. Rousseau
AQI3304480	Henri Meaux	Non renseigné	Rue St Laurent et Place Maréchal Foch
AQI3304491	Mona	Non renseigné	Non renseigné
AQI3304492	Robert Raymond	Non renseigné	Non renseigné



2.4.4 Les décharges sauvages

Le territoire communal est concerné par la présence d'une décharge sauvage au niveau des « Bouchonnets ». Est considéré comme décharge sauvage toute accumulation d'ordures dans un endroit non prévu à cet effet. Ces espaces constituent plusieurs menaces :

- Dégradation du paysage et nuisances visuelles ;
- Risque de pollution (instabilité des déchets et dégradation dans l'environnement) ;
- Risques d'incendie, de blessure et de piégeage des animaux sauvages entres autres.

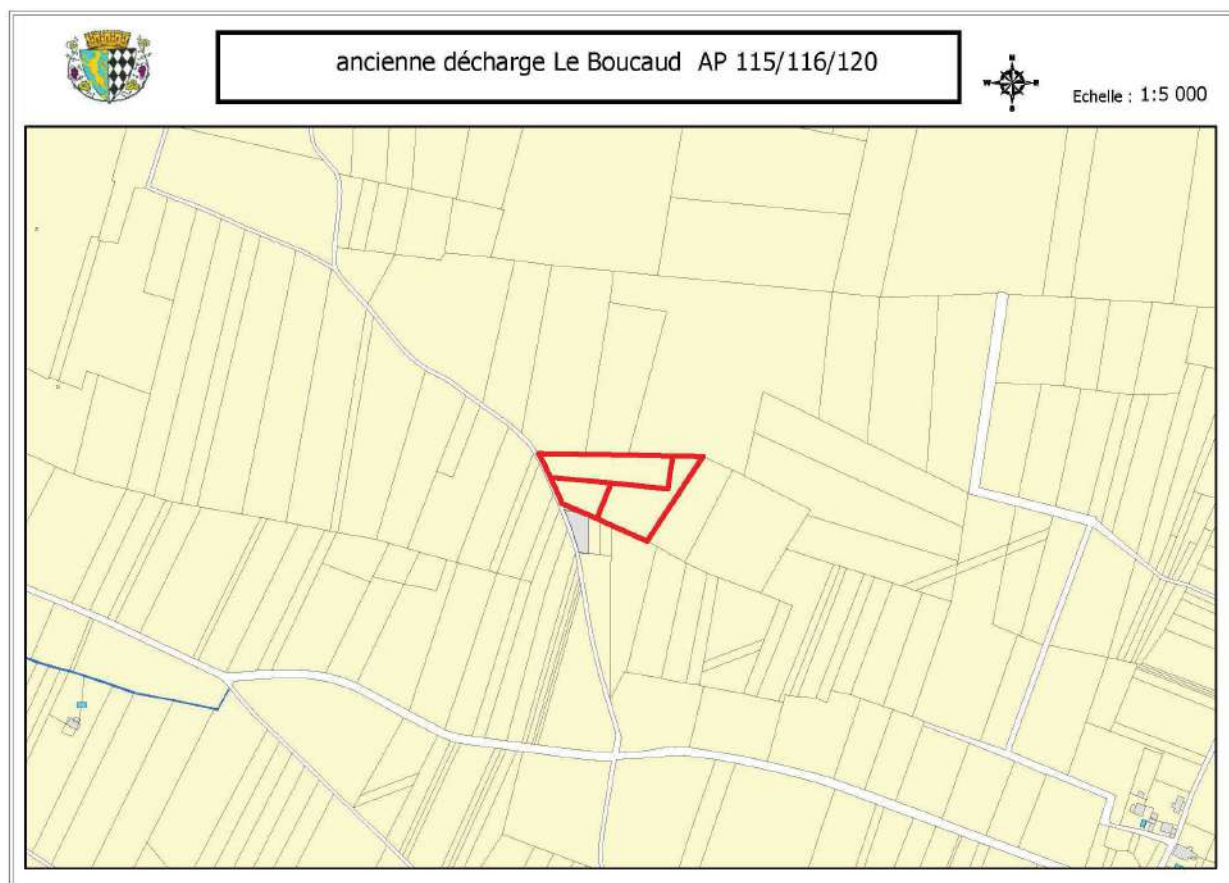
Le code pénal interdit et réglemente le comportement d'incivilité que représente l'abandon de déchets à l'aide des articles R.632-1, R.635-8 et R.644-2.

A titre d'information, le tableau suivant présente l'éco compatibilité de quelques déchets.

Types de déchets	Durée de vie dans l'environnement	Toxicité, dangerosité	Remarques
Déchets végétaux	Quelques semaines à	0	Eutrophisation

Types de déchets	Durée de vie dans l'environnement	Toxicité, dangerosité	Remarques
	quelques mois		
Papier	Quelques semaines	0	-
Vêtement de laine	1 an	0	-
Planche de bois peinte	13 ans	0	-
Ferraille (acier)	100 ans	0 à +++	-
Boîte d'aluminium	200 à 500 ans	0 à +	-
Emballage plastique	450 ans	+	Risque d'étouffement pour les animaux
Verre	-	0 à +++	-
Huile moteur	-	+++	-
Batterie	-	+++	Pollution par le plomb

Aussi, une procédure est en cours pour supprimer cette décharge sauvage et nettoyer le site afin d'améliorer la qualité environnementale de ce secteur et de stopper les risques de pollution liés à la présence de ces déchets.



2.4.5 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une ICPE est une exploitation (industrielle ou agricole) susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances pour l'environnement. Les ICPE sont issues de la loi du 19 juillet 1976, codifiée dans le Code de l'Environnement (articles du Titre Ier, livre V). Une nomenclature classe les activités sous un régime de déclaration ou d'autorisation en fonction de l'importance des risques qu'elles peuvent engendrer. Les ICPE soumises à déclaration ne présentent pas de risques majeurs mais doivent respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet. Les ICPE soumises à autorisation (classe A) présentent d'importants risques pour l'environnement. L'autorisation n'est alors délivrée que si les dangers et inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Selon les services départementaux de l'Etat, il existe 6 ICPE sur la commune de Lesparre. Ces ICPE sont des installations de type industrielles, agricoles et agroalimentaires dont la liste figure dans le tableau suivant.

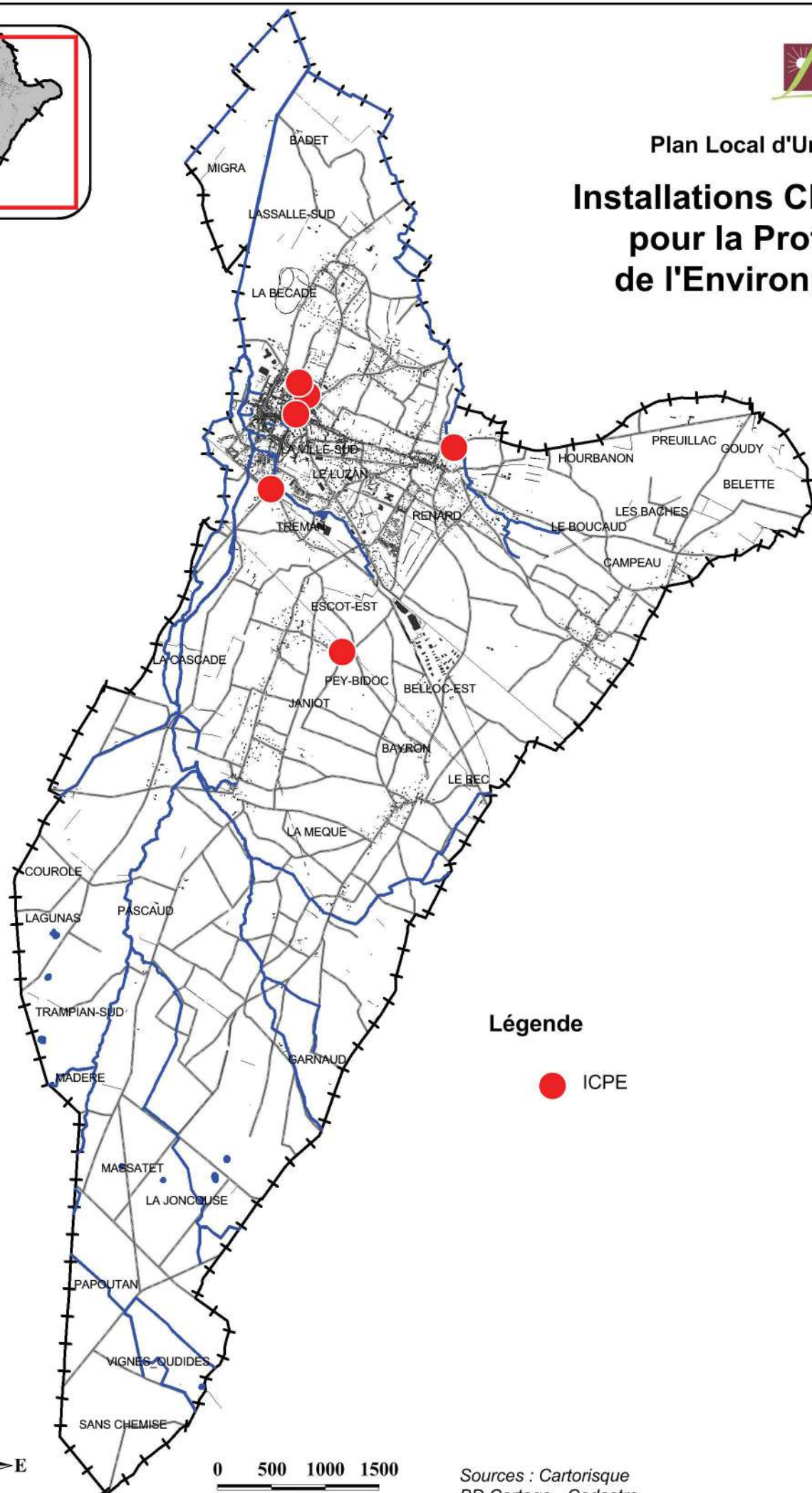
Tableau 1 : ICPE présentes sur le territoire de Lesparre-Médoc

Activité	Nombre d'installation	Régime
Vente et réparation auto	1	-
Dépôt de ferrailles	1	-
Chimie, phytopharmacie	1	Déclaration
Détail de carburant	1	Déclaration
Viticulture	1	Déclaration
Culture et élevage	1	Déclaration



Plan Local d'Urbanisme

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Réalisation graphique Rivière Environnement 2012

Légende



ICPE

2.4.6 Les nuisances sonores

Parmi l'important réseau de voies départementales et communales qui dessert la commune, la RD1215 constitue l'axe majeur avec une moyenne journalière annuelle de 11 300 véhicules en 2010. Cette voie supporte un trafic de desserte locale et induit d'importantes nuisances sonores. De même, bien que supportant un trafic beaucoup plus faible, la RD3 (2 200 véhicules/j), la RD204 (1 900 véhicules/j) et la RD103E5 (6 500 véhicules/j) peuvent aussi être sources de nuisances sonores.

L'arrêté du 2 juin 2016 de classement sonore des infrastructures terrestres classe la RD 3 et la RD 1215 comme génératrices de nuisances sonores.

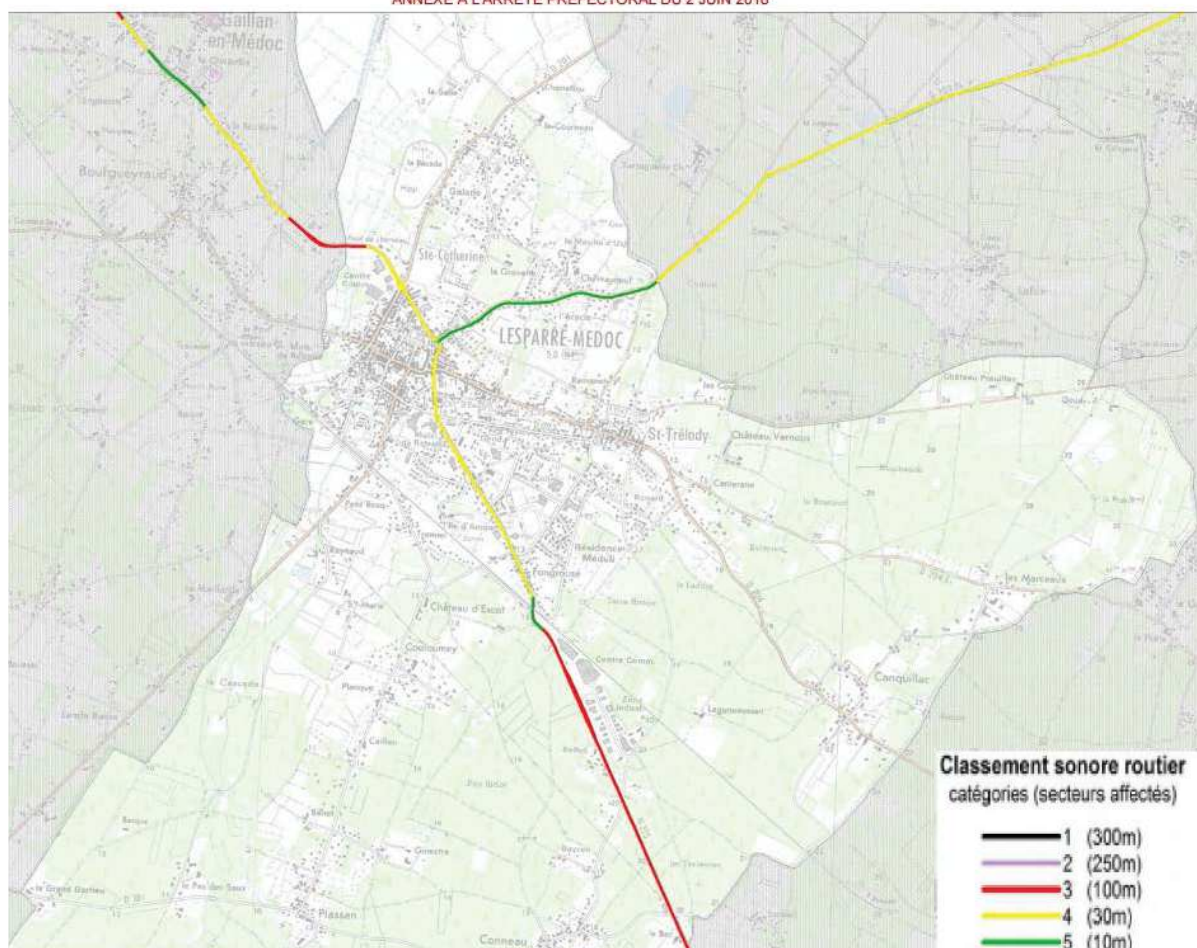
En fonction des secteurs, les catégories classées sont différentes. Les catégories 3 à 5 sont concernées sur la commune.

Elles imposent des prescriptions d'isolation phonique spécifiques pour les constructions sur une largeur allant de 100 m de part et d'autre de la route (catégorie 3) à 10 m (catégorie 5).

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Commune de LEPARRE MÉDOC

ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016



Source : Préfecture de la Gironde

L'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 de classement sonore, classe les RD 3 et 1215 comme génératrices de nuisances sonores. Ce classement oblige notamment les particuliers à se prémunir du bruit à travers des prescriptions d'isolement des bâtiments sur les périmètres des RD 3 et 1215 (cf articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996)

A noter que le futur contournement pourra avoir pour conséquence prévisible la réduction du bruit le long du tracé actuel de la RD 1215.

Synthèse des enjeux

Différents enjeux sont à considérer et à prendre en compte dans toutes les réflexions qui seront menées en matière de développement du territoire. La prise en compte de ces aspects contribueront pour la plupart à aller dans le sens des orientations du SDAGE et contribueront ainsi à atteindre les objectifs de bonne qualité des eaux qui ont été définis pour les cours d'eau sillonnant la commune. Il s'agit de :

- Veiller à ce que l'urbanisation future puisse s'appuyer sur l'assainissement collectif ;
- Veiller à la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes performants sur des secteurs où les sols sont jugés aptes à accueillir de tels aménagements, sans risque de pollution pour les milieux ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales afin de limiter les transferts de polluants vers les milieux récepteurs. Cet enjeu s'accompagne de la nécessité de préserver les zones humides associées, qui ont un rôle prépondérant comme filtre naturel (autoépuration des eaux) ;
- Respecter les orientations du SDAGE et participer à l'amélioration de la qualité des eaux ;
- Prendre en compte les nuisances pour la mise en place des futures zones d'aménagement (le long des départementales notamment pour la question du bruit).

2.5 Risques naturels et technologiques

2.5.1 Historique

La commune de Lesparre-Médoc est concernée par trois risques majeurs¹ : le risque feu de forêt, le risque inondation et le risque sismique (zone de sismicité 1). Sept arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur le territoire communal. Trois autres risques concernent également la commune : le risque tempête, le risque retrait et gonflement des argiles et le risque de remontée de nappe.

Tableau 2 : Liste des arrêtés de catastrophes naturelles concernant la commune de Lesparre-Médoc

Type de catastrophe	Arrêté du
Tempête	30/11/1982
Inondations et coulées de boue	11/01/1983, 05/10/1983, 15/11/1983
Inondations, coulées de vagues, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	29/12/1999
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	22/11/2005
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	28/01/2009

Sources : Prim.net, BRGM, Dossier Départemental des Risques Majeurs de Gironde

2.5.2 Les risques naturels et technologiques

⇒ Le risque inondation

La commune de Lesparre-Médoc est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Estuaire Gironde – Centre Médoc », approuvé le 16 juin 2003. L'objet du PPR est notamment de :

- Délimiter les zones exposées aux risques ;
- Délimiter les zones non directement exposées aux risques mais où les constructions, ouvrages, aménagements, exploitations et activités pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- Définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Deux types de phénomènes d'inondation sont à considérer sur la commune : les inondations fluvio-maritimes, causées par les crues de la Gironde et induites par la confrontation entre la propagation de la marée dans l'estuaire et les débits du fleuve couplées aux inondations plus traditionnelles de débordement des cours d'eau (et secteurs de marais) liées à la pluviométrie.

Le PPRI (valant servitude d'utilité publique) cartographie la zone de risque sur le secteur topographiquement bas au nord-ouest de la commune sur la vallée de la Jalle de la Maillarde.

¹ Deux critères caractérisent le risque majeur : une faible fréquence et une énorme gravité (nombreuses victimes, dommages important aux biens et à l'environnement).

La proximité immédiate du bourg est concernée par la zone jaune, constructible sous conditions. Le fond de vallée est quant à lui cartographié en zone rouge, d'aléa fort, inconstructible.

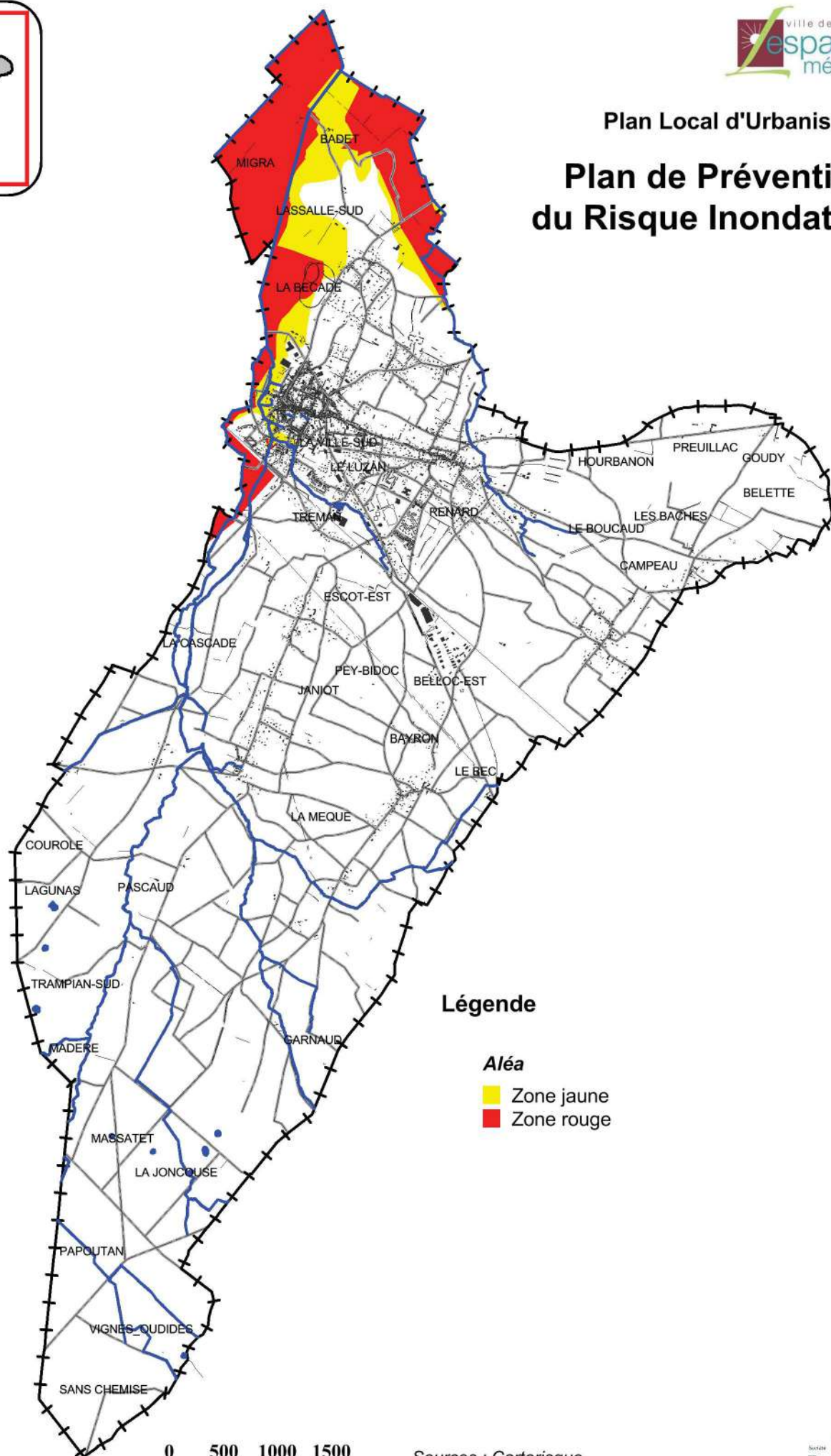
Au-delà de ce zonage réglementaire, tout cours d'eau, zone de ruissellement, d'accumulation en eau doit être considérée comme potentiellement débordante dans la construction du projet communal, même si aucune inondation n'a jamais été constatée à ce jour. L'évolution climatique et l'évolution de l'occupation des sols sur le bassin versant peuvent en effet être sources de nouveaux risques dans le futur.

Les abords de cours d'eau, fossés, marais et points bas topographiques doivent donc être considérés comme présentant un enjeu important dans la prévention du risque et être préservés des aménagements pour éviter toute menace pour des enjeux humains et pour préserver leur fonctionnalité hydraulique à l'échelle du bassin versant.

Cette gestion du risque doit également intégrer le phénomène de remontée de nappe étudié en suivant.



Plan de Prévention du Risque Inondation



⇒ **Le risque « remontée de nappe »**

Certains secteurs du territoire de Lesparre-Médoc sont concernés par un aléa inondation provoqué par la « remontée de nappe ». Des nappes de formations sédimentaires circulent dans les formations meubles constituées de sables essentiellement. Ces nappes réagissent très rapidement aux eaux de pluies qui s'infiltrent et les alimentent. En fonction des fluctuations de la nappe (différence entre niveau haut et niveau bas) et des caractéristiques d'épaisseur du sol, une carte de sensibilité de remontée de nappe a été réalisée par le BRGM. Sept niveaux d'aléa ont été déterminés.

Dispositions à prendre en compte dans les zones à priori sensibles

En l'absence de plan de prévention des risques, il convient d'appliquer le principe de précaution dans les zones révélées comme sensibles. Le BRGM préconise un certain nombre de recommandations. Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche, certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, à savoir :

- Eviter la construction d'habitation dans les dépressions ;
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants,...) ;
- Eviter de prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc.) dans ces secteurs ;
- Mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

Concernant la future déviation située en zone d'aléa fort à très fort, une attention particulière devra être portée sur ces aspects de remontée de nappes et de gestion des eaux.

⇒ **Le risque feu de forêt**

Généralités

Le massif des Landes de Gascogne est soumis à un risque d'incendie élevé qui a motivé, à l'issue des grands incendies de la décennie 1940-1949, la mise en place d'un système spécifique de Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI).

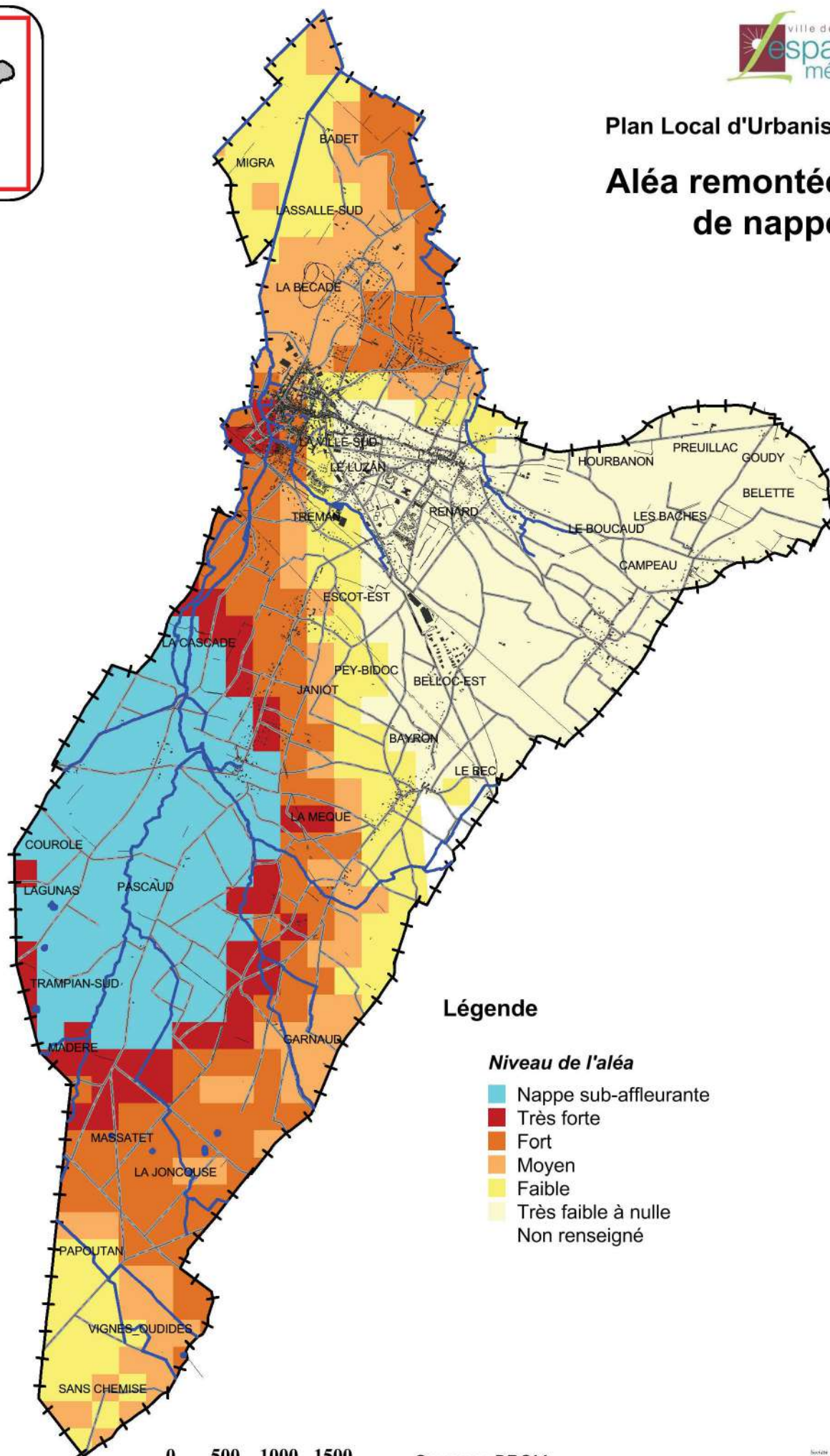
L'occupation du sol sur la commune étant fortement marquée par la forêt de Pins notamment au sud du bourg et la présence de hameaux dispersés (plus ou moins développés) au sein du massif forestier, le risque feu de forêt peut être qualifié de fort. Ce risque doit être largement pris en compte en compte dans le projet de la commune. Des exemples de leviers d'actions sont donnés en suivant à titre d'exemple : reclassement éventuel de certains secteurs



Plan Local d'Urbanisme

Aléa remontées de nappes

Réalisation graphique Rivière Environnement 2012



Sources : BRGM
BD Carthage - Cadastre

pour limiter les possibilités d'extension, absence de zones AU au sein des secteurs forestiers, marges de recul définies, plantation de feuillus et non pas de résineux...

Réglementation applicable

Les textes précisent entre autres que les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 160 kilo-newton. La distance peut être portée à 400 m pour la défense incendie du risque faible sur le département de la Gironde, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme, adressée aux maires.

Les réseaux utilisés pour la défense incendie doivent assurer un débit de :

- 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120 m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie peut être assurée par des réserves d'eau aménagées.

Secteurs présentant une défense incendie insuffisante

Certains secteurs géographiques bâtis laissent apparaître une défense incendie insuffisante. Les secteurs ci-après ne sont pas défendus pour un risque courant, car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 mètres) : Badey, Chamaillou, La Salle, Le Courneau, Uch, Gelade, l'Acacia, Ramonet, Château Vernous, Château Preuillac, Petit Bosq, Renard, Treman, Les Marceaux, Raynaud, Canquillac, Sainte Marie, Château d'Escot, Laguneaussan, La Cascade, Caillou, Bénét, Ginestra, Le Grand Gartieu, Le Pas des Saux, Le Bec, Senguinous, Pascau, Gausseran, Petit Pouyau, Garnand, Planque, Chemin des ânes.

Les secteurs ci-après sont mal défendus pour un risque courant, car les hydrants présentent un débit insuffisant : Pont de Lherveau, Plassan, Conneau.

Pour pallier ces carences en eau, il convient de déterminer en accord avec le chef du centre de secours de Lesparre les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau autoalimentées, etc.). Afin de répondre à ces problèmes, la mise en place de bâches incendie est à l'étude. Aussi, afin de répondre correctement à cette problématique et assurer une bonne défense incendie sur l'ensemble des secteurs à enjeux, la commune a engagé un diagnostic avec une volonté en aval de mise en conformité totale de tous ces secteurs. A termes, les problèmes rencontrés seront traités.

Afin de bien prendre en compte l'aléa feu de forêt, vis-à-vis de l'urbanisation existante ou à venir, il convient de signaler que certains secteurs d'habitat sont situés à proximité du massif forestier, ou caractérisé par un environnement à dominante forestière, et donc soumises à l'aléa majeur feu de forêt. Il s'agit des secteurs de Canquillac, les Marceaux, Hourbanon, Le Boucaud, La Cascade, Basque, Le Grand Gartieu, le Pas des Saux, Senguinous, Pascau,

Trampian, Hereyrat. D'autres secteurs sont également concernés. Il s'agit entre autre du chemin des Acacias, du chemin des Anes, etc.

Il est à noter que de nombreux équipements et des méthodes d'entretien sont mis en place sur le territoire permettant de limiter le risque de propagation des incendies aux zones habitées :

- Réseau dense de postes DFCI entretenues ;
- Travail de débroussaillage réalisé chaque année par la commune et les propriétaires ;
- Les points d'eau.

Aussi, durant ces dernières décennies, aucun feu de forêt important, avec destruction d'habitats n'a été enregistré sur Lesparre-Médoc.

⇒ **Le risque sismique**

La commune est classée en zone de sismicité 1. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible)

⇒ **Le risque tempête**

La forêt de pin maritime en futaie est fortement vulnérable aux vents de tempête en comparaison des autres types de peuplement selon l'IFN. Les tempêtes de 1999 (Lothar et Martin) avaient occasionné des dégâts sévères sur la côte girondine, et avaient touchés très fortement la commune de Lesparre.

Suite aux inventaires nationaux des dégâts réalisés par l'IFN après ces deux tempêtes, il est fait état que ce sont les peuplements de conifères qui ont été les plus durement touchés, puis le mélange de futaie de feuillus et taillis.

⇒ **Le risque retrait et gonflement des argiles**

Désigné aussi sous le vocable de « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation » ou « risque de subsidence », le retrait-gonflement des sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme « une éponge » en se gonflant (augmentation de leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse. Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées, etc.

Sur Lesparre-Médoc, l'étude d'aléas a mis en évidence deux niveaux de sensibilité : moyen en partie Nord de la commune et faible sur la majorité du territoire et dans les parties urbaines, limitant ainsi les risques pour les personnes et les biens.

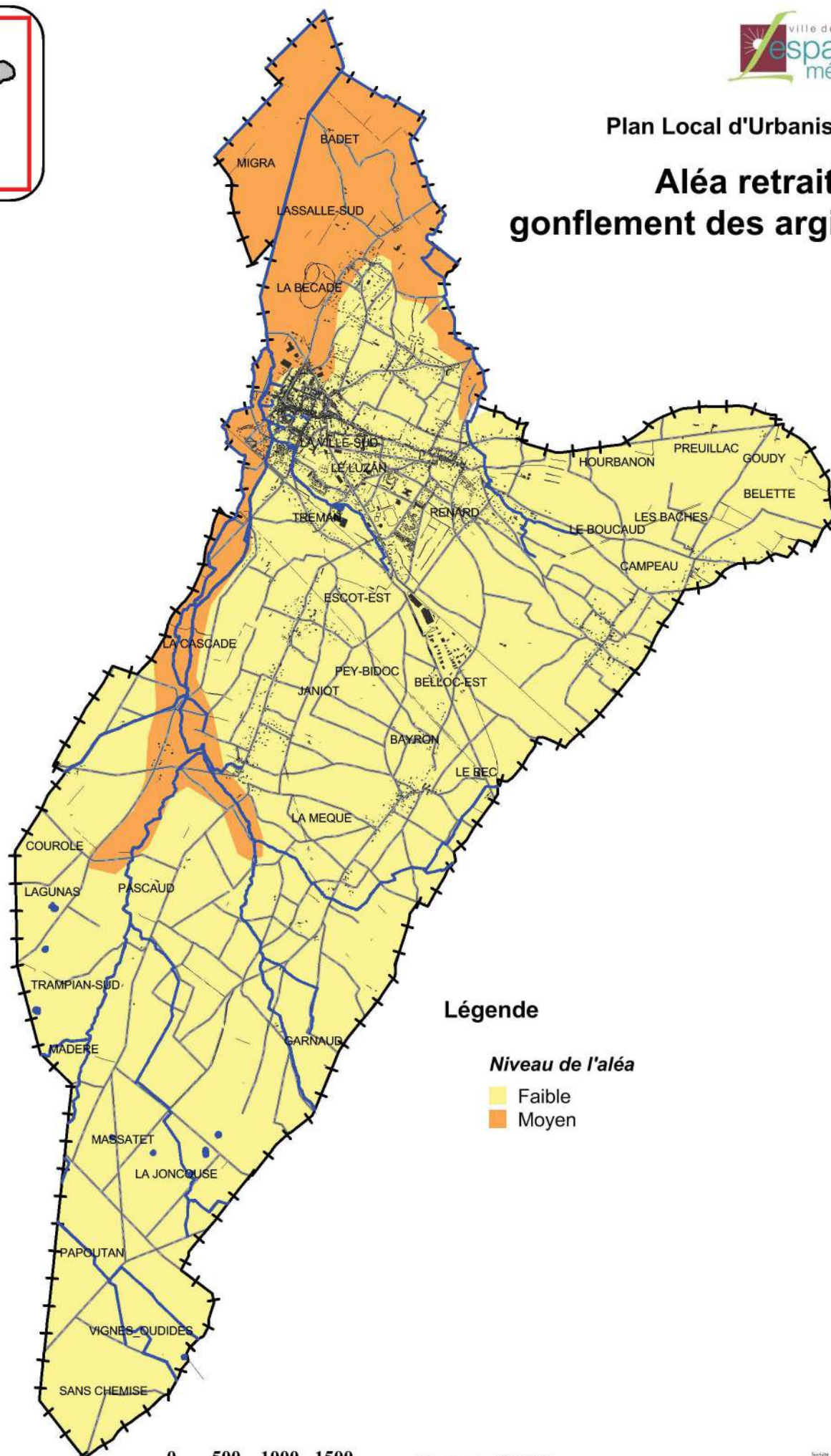
Dispositions à prendre en compte dans les zones à priori sensibles

Concernant cet aléa, il est rappelé qu'une étude à la parcelle est recommandée (même dans les zones d'aléa considéré comme faible par le BRGM) afin d'adapter au mieux les constructions. Quelques recommandations émises par le BRGM sont à prendre en compte, « il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela :

- D'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;
- D'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;
- De réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;
- De maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;
- De ne pas planter d'arbres trop près de la maison ... » *Source : BRGM.*



Aléa retrait et gonflement des argiles



Synthèse des enjeux

Le projet de territoire devra être confronté à la prise en compte de nombreux risques. Ceci passera par la compatibilité du PLU avec la réglementation en vigueur que ce soit par rapport au risque inondation (respect du PPRI) ou au risque incendie (assurer la défense incendie). Concernant les autres risques, l'enjeu sera de sensibiliser et d'informer la population sur l'existence de ces derniers, au travers du rapport de présentation du document d'urbanisme, et d'apporter un certain nombre de recommandations à prendre en compte pour la mise en place de projet cohérent.

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

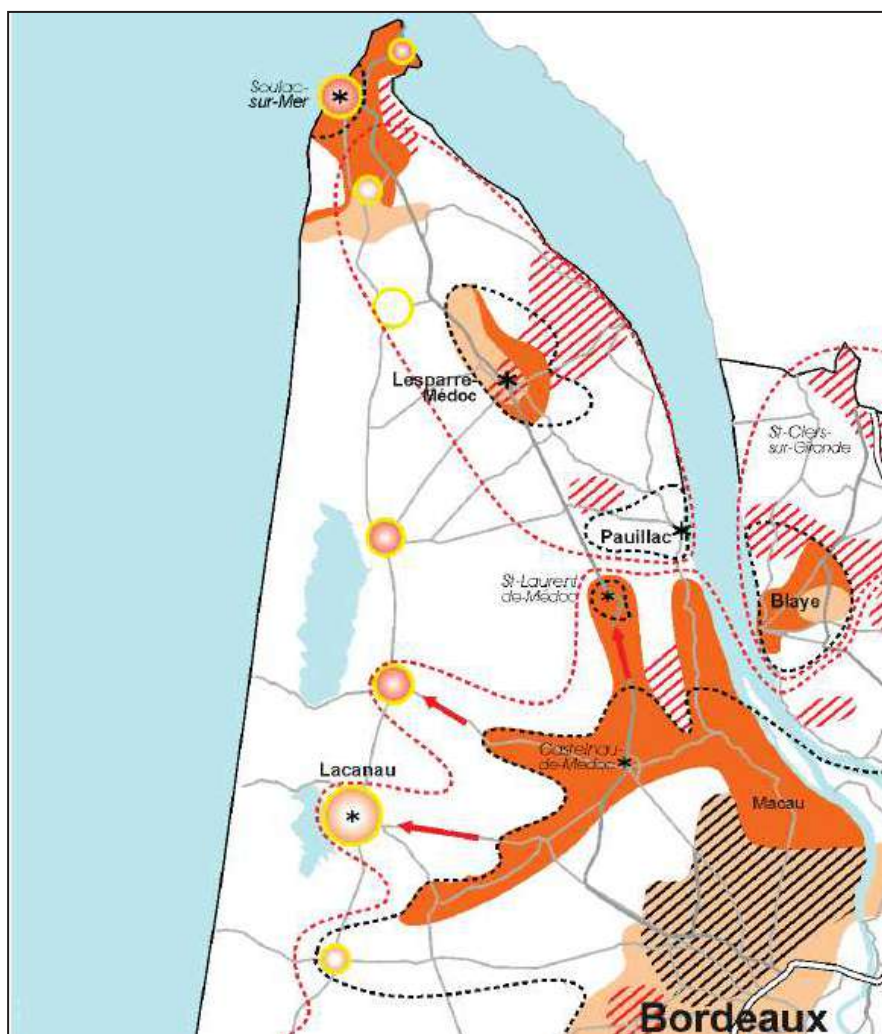
3.1 LA POPULATION

3.1.1 Le territoire médocain

Source : L'Observatoire des territoires

Le pôle Lesparrain constitue un bassin autonome, entre pôle d'attractivité de la métropole bordelaise au Sud et la zone littorale. Il apporte une polarisation au cœur du Médoc démontrée par plusieurs études. Il est marqué par une croissance urbaine et démographique régulière, sans à-coups.

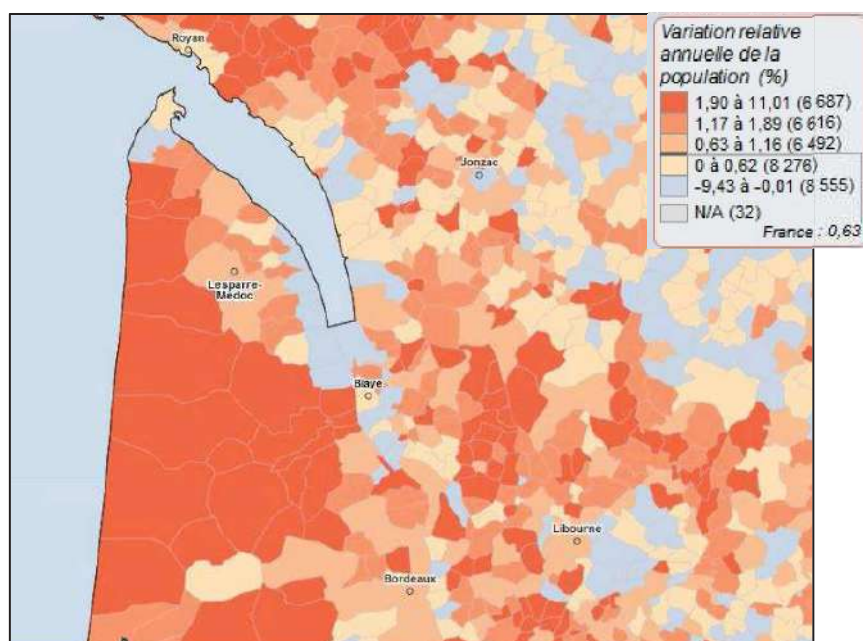
Un foncier disponible peu cher a permis le développement d'une offre en logement essentiellement individuelle, et visant des ménages à revenus modestes. Malgré une croissance démographique faible, la consommation de l'espace est forte.



Extrait de la note technique pour le SMERSCOT – AURBA

Variation relative annuelle de la population, 2013

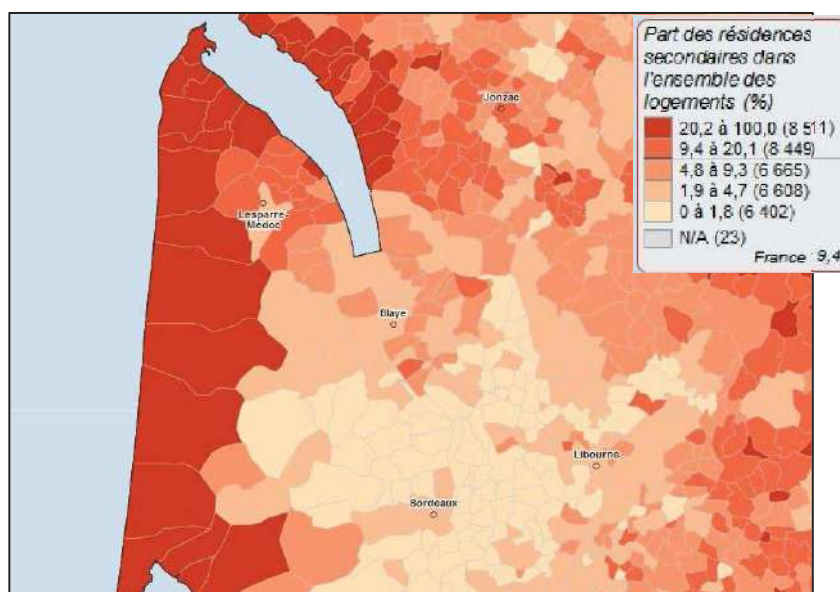
La variation relative annuelle de population entre 1999 et 2013 à l'échelle communale révèle une singularité de Lesparre-Médoc : alors qu'un « effet littoral » précipite les communes de la façade atlantique dans des rythmes de croissance importants, Lesparre-Médoc assume une position intermédiaire, en décalage avec les faibles dynamiques de l'est médocain.



CGET 2015 - IGN GéoFla - France par commune INSEE (RP) (1999-2013)

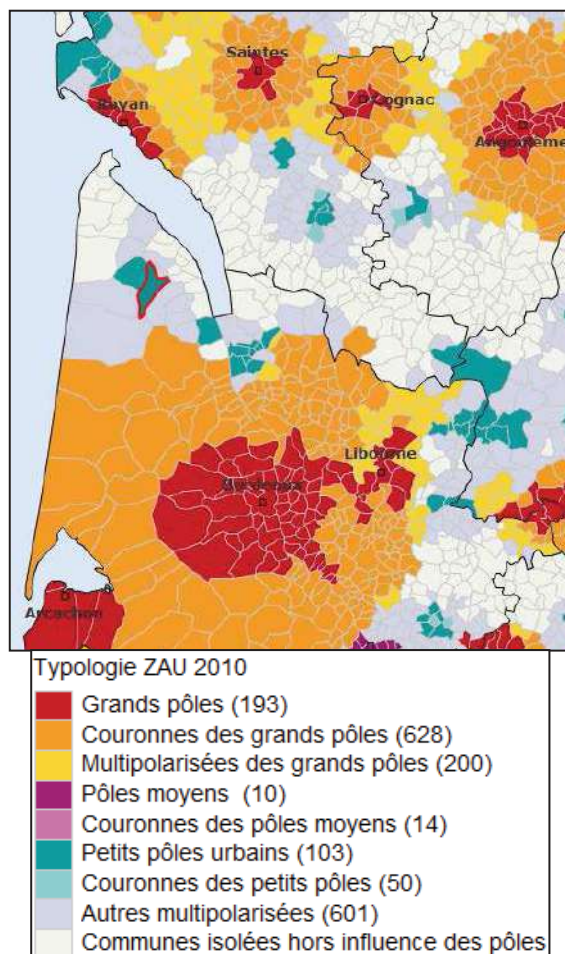
Part des résidences secondaires dans l'ensemble des logements, 2012

Autre exemple de cette déconnexion entre Lesparre-Médoc et « l'effet littoral », le poids des résidences secondaires dans l'ensemble des logements. Il reste beaucoup plus faible à Lesparre-Médoc que sur le littoral médocain, et même que sur le reste du territoire nord médocain.



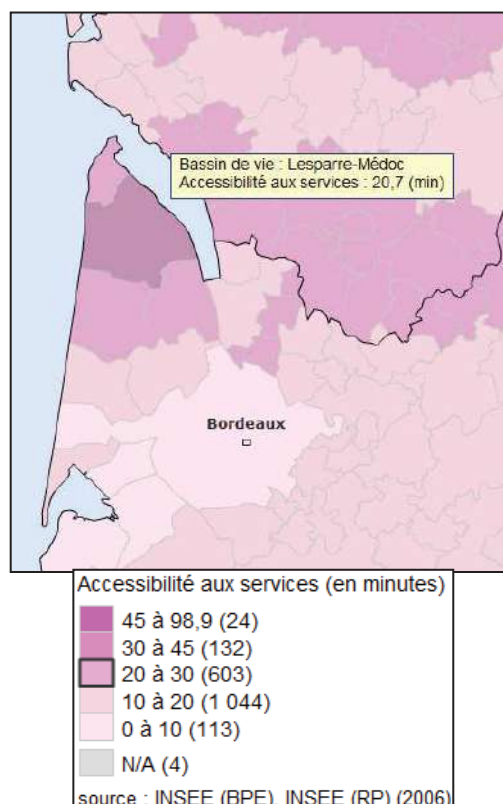
CGET 2015 - IGN GéoFla - France par commune INSEE RP 2012

Mais plus que la démographie, ce sont les fonctions urbaines qui singularisent Lesparre-Médoc au sein du « territoire de confins » si particulier que constitue le Médoc. La typologie dressée par la DATAR en 2010 sur la base d'une analyse multicritère axée sur les fonctions d'emploi et de services offertes par les communes, mais également leur degré de dépendance aux pôles urbains, nous montre une commune de Lesparre-Médoc encore à l'écart de la polarité bordelaise et polarisant elle-même l'espace proche.

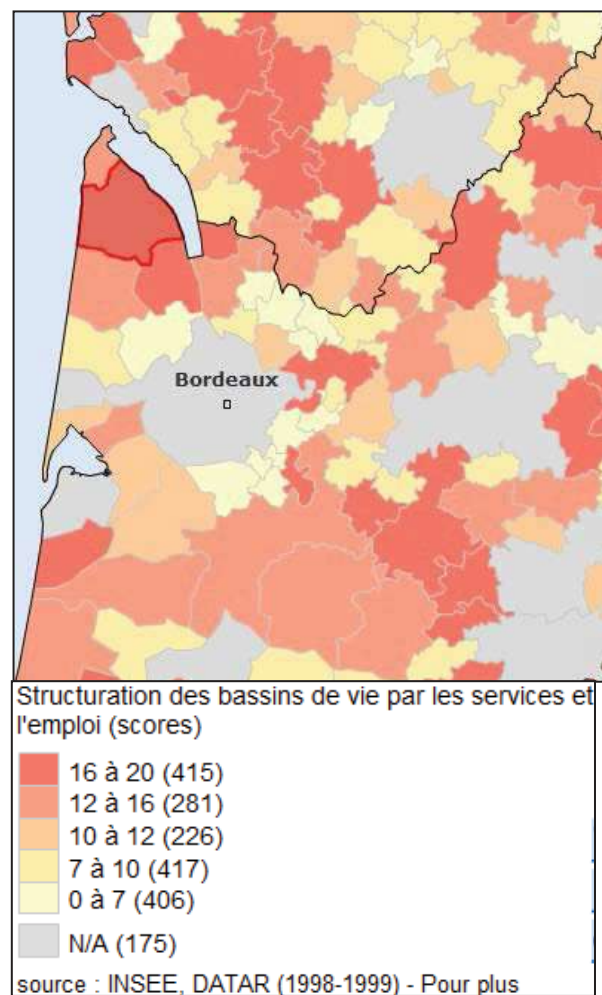
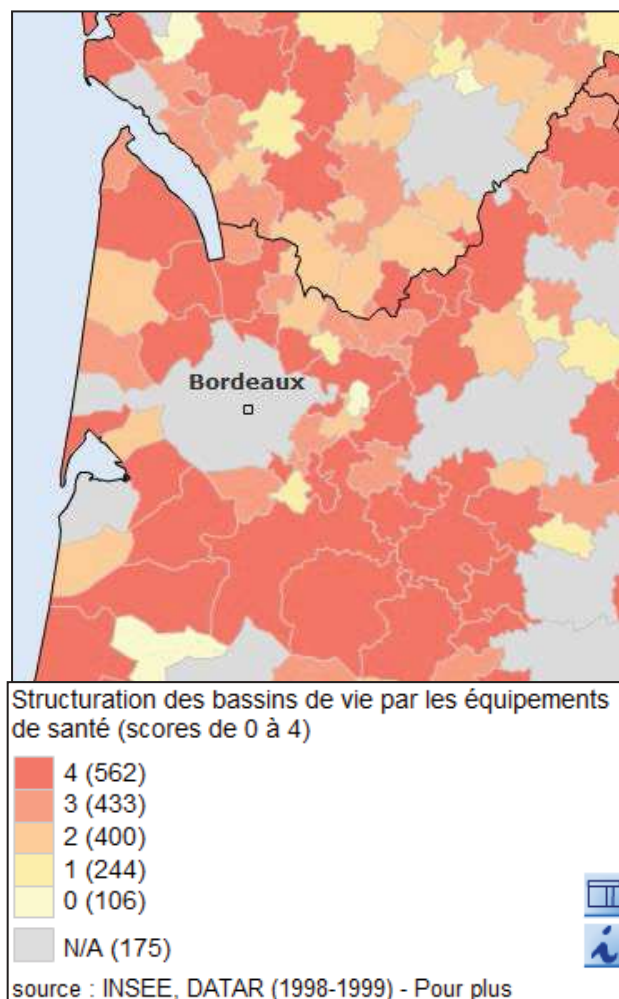


Cette situation est liée notamment aux isochrones d'accès aux services, qui placent le bassin de vie de Lesparre-Médoc dans une situation moyenne dans un contexte micro régional globalement plus défavorable.

En 2012, la situation est similaire pour le bassin de vie de Lesparre-Médoc, le temps moyen d'accès aux services d'usage courant au plus près du domicile est de 20,8 minutes. (Source : Observatoire des Territoires)

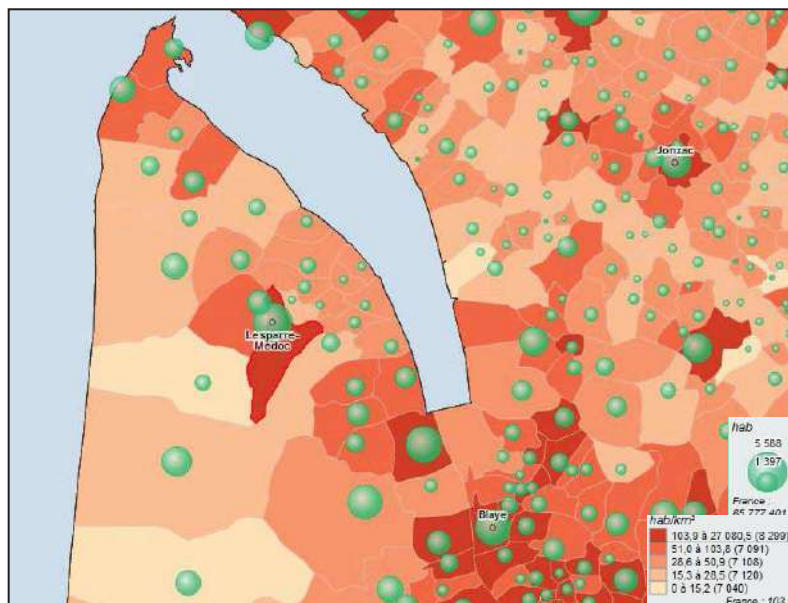


En matière d'accès aux services, une mention particulière doit-être faite en ce qui concerne la santé. Avec ses praticiens et la clinique mutualiste du Médoc, Lesparre-Médoc contribue de façon importante à la structuration du bassin de vie :



A cette situation spécifique aux plans de la dynamique démographique, des fonctions urbaines, et de l'accès aux services correspond logiquement une polarisation dans les implantations de populations : Lesparre concentre 46% des habitants de la communauté de communes Cœur Médoc, et le tandem Lesparre-Médoc / Gaillan plus de 62%. Ainsi, la densité de population de Lesparre-Médoc, par rapport aux autres communes du bassin de vie, (à l'exception de Pauillac), se démarque fortement : 151 habitants au km² à Lesparre, contre 51 hab./km² à Gaillan-Médoc, 10 hab./km² à Naujac-sur-Mer, 58 hab./km² à Saint-Vivien de Médoc ou 87 hab./km² à Soulac-sur-Mer.

Densité de population et population municipale au dernier recensement de 2013



CGET 2015 –IGN GéoFla - France par commune INSEE RP 2013

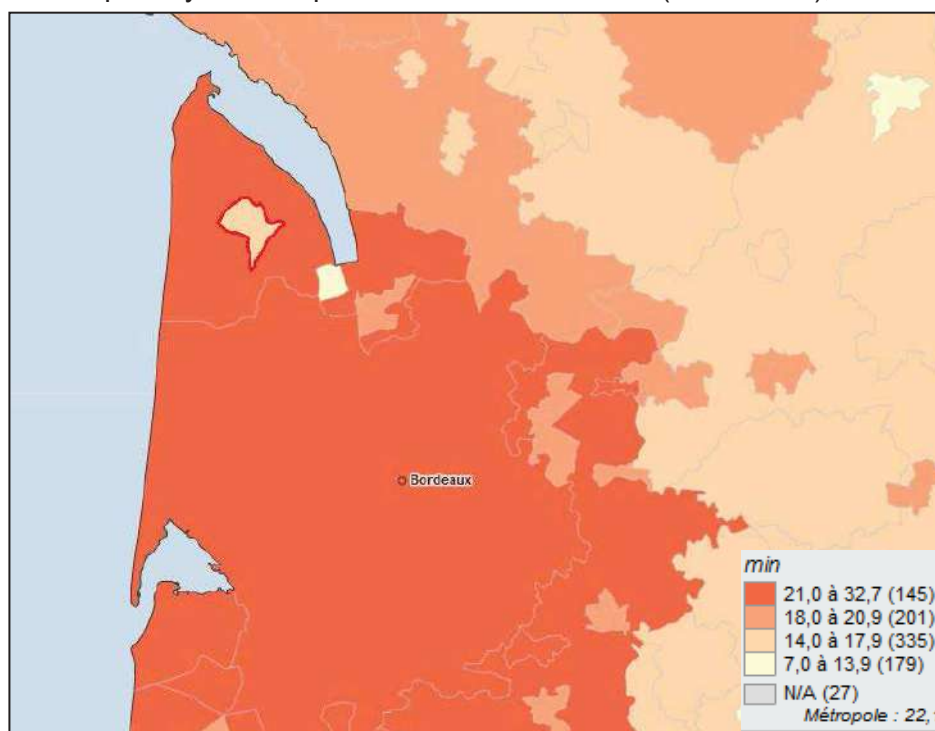
	Population municipale en 2013
BEGADAN	919
BLAIGNAN	251
CIVRAC EN MEDOC	628
COUQUEQUES	260
GAILLAN EN MEDOC	2148
LESPARRE MEDOC	5588
ORDONNAC	491
PRIGNAC EN MEDOC	210
SAINT CHRISTOLY MEDOC	286
SAINT GERMAIN D'ESTEUIL	1206
SAINT YZANS DE MEDOC	393
Total CDC Cœur Médoc en 2013	12380

Source : INSEE, les populations légales millésimées 2013 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016.

Cette polarisation est avant tout à relier à l'accès aux services, à l'attractivité résidentielle et à l'accès à l'emploi. Sur la commune, 49,4 % des actifs âgés de 15 ans ou plus travaillent dans une autre commune (cette part augmente par rapport à 2007) et effectuent quotidiennement un trajet domicile-travail et 79 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi se rendent sur leur lieu de travail en voiture (camion ou fourgonnette).

Dans une analyse départementale, l'unité urbaine de Lesparre-Médoc apparaît comme une singularité dans le territoire médocain et bordelais, au sein de laquelle le temps moyen de déplacement domicile-travail est moins important, 17 min en moyenne, contre 21,6 minutes pour la Gironde et 25,1 minutes sur l'aire urbaine bordelaise. A titre de comparaison, dans le nord Médoc, l'unité urbaine de Pauillac présente la situation la plus avantageuse avec seulement 13,8 minutes en moyenne de trajet domicile-travail.

Temps moyen de déplacement domicile-travail (en minutes), 2009

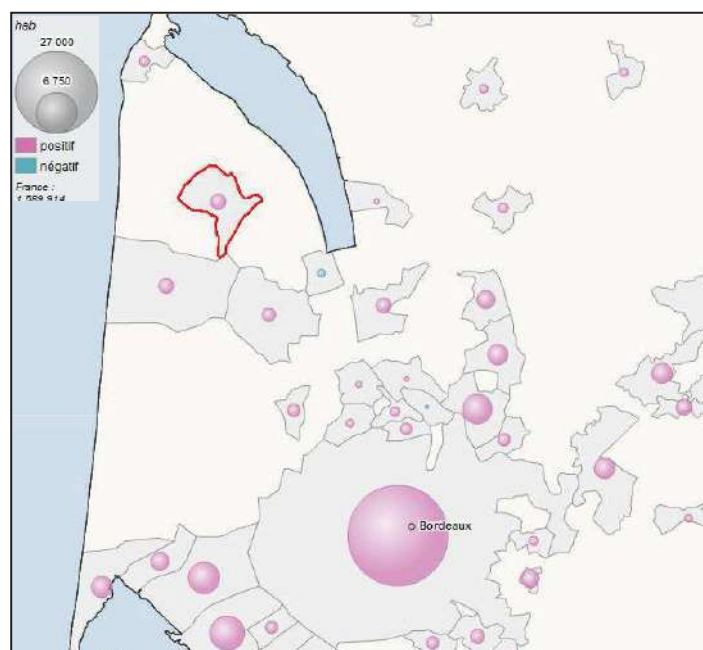


CGET 2015 - IGN GéoFla - France par urbain/rural INSEE RP 2009

Dans ce contexte, la faible part de ménages « double motorisé » à Lesparre-Médoc (818 ménages, 31,9 % en 2012) est en apparence décalée des réalités des déplacements domicile travail. En réalité, il faut y voir le double impact de revenus faibles, qui ne facilitent pas l'équipement automobile des ménages, et d'un niveau de services et d'emploi local qui permet, malgré tout à ces ménages moins motorisés de vivre à Lesparre-Médoc.

L'étude du solde migratoire apparent, en considérant les arrivées, mais aussi les départs, donne une mesure non pas du dynamisme, comme observé plus haut, mais de l'attractivité résidentielle des communes. A ce titre, Lesparre-Médoc fait partie des 5 seules unités urbaines du Médoc (avec Castelnau de Médoc, Saint-Laurent de Médoc, Hourtin et Soulac-sur-Mer) à connaître des soldes migratoires apparents positifs. Par rapport à la période d'analyse précédente (1999-2008), on note la perte d'attractivité résidentielle de la commune de Pauillac, le développement d'un fort attrait urbain à Saint-Laurent de Médoc, alors que Lesparre-Médoc confirme pour sa part, son attractivité au sein du territoire.

Solde migratoire apparent par unité urbaine 2012



CGET 2015 - IGN GéoFla - France par unité urbaine INSEE RP 1999-2012

Ce que montre également la carte ci-dessus, volontairement présentée à une échelle élargie, c'est que Lesparre-Médoc fait partie des rares communes de l'espace aquitain et picot-charentais dont l'attractivité résidentielle n'est pas directement reliée à une croissance continue de la métropole bordelaise : entre Bordeaux et Lesparre-Médoc, il y a des communes dont le solde est neutre (figurées en gris sur la carte).

Canton : Lesparre-Médoc
Perturbations du marché des terres agricoles : en valeur : 57

Bordeaux

Perturbations du marché des terres agricoles (en valeur)

100 à 2 475 800 (1 203)
50 à 100 (553)
25 à 50 (594)
10 à 25 (535)
0 à 10 (681)
N/A (219)

source : Terres d'Europe-SCAFR, SAFER (2004-2005 -2006) - Indice base 100 France métropolitaine

73
18
France : 61 409 400

%

37,2 à 400,0 (8 637)
14,7 à 37,1 (8 661)
2,8 à 14,6 (8 477)
0,1 à 2,7 (4 132)
0 (6 700)
N/A (51)

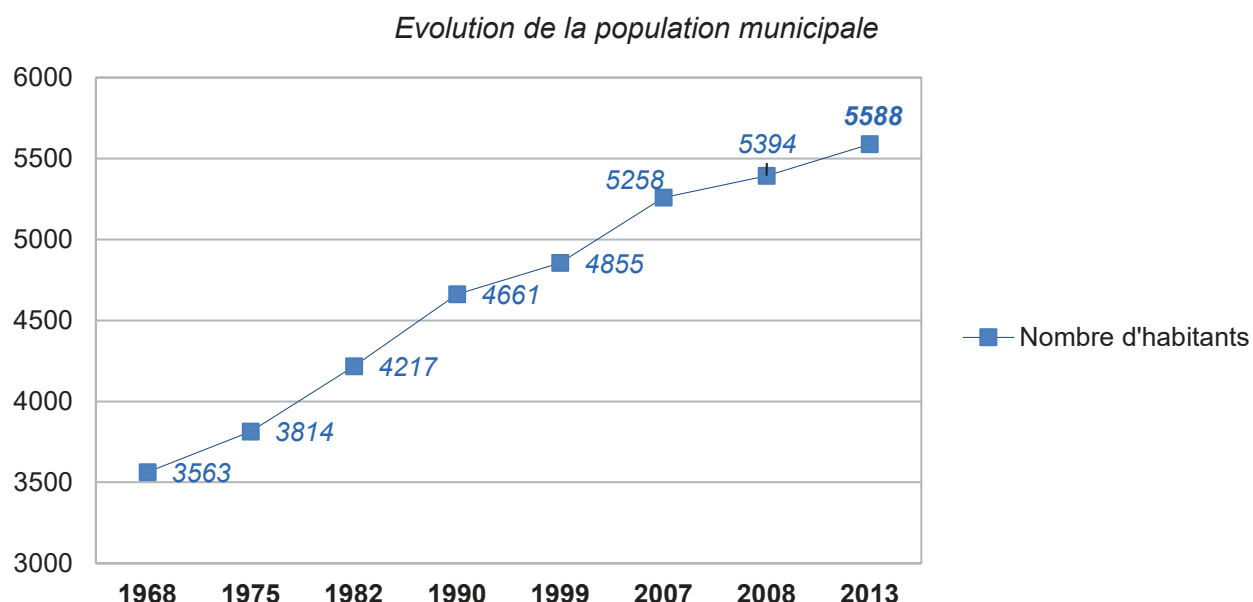
Empe : 114 000

131

3.1.2 Les dynamiques socio-démographiques récentes

Source : INSEE RP2007 et RP 2012 exploitations principales

La période récente a confirmé le rôle d'accueil résidentiel propre à Lesparre-Médoc, comme le montre le schéma ci-dessous présentant l'évolution de la population municipale.



Cette croissance confirme le rôle moteur et la polarité de Lesparre-Médoc, lorsque on la compare en intensité et en nombre avec celle de la communauté de communes mais également lorsqu'on la compare avec celle du département de la Gironde (tableau ci-dessous).

	1999	2012	Evolution brute	Taux de croissance
Lesparre-Médoc	4 856	5 656	800	16,5%
Population CDC Cœur Médoc	11 049	12 341	1 292	11,7%
Population Gironde	1 287 532	1 483 712	196 180	15,2%

Cette croissance s'appuie sur les nouveaux arrivants, comme le montre le tableau ci-dessous, qui permet de comparer l'impact du solde naturel et celui du solde migratoire.

Depuis 1968, la variation annuelle moyenne de la population est essentiellement liée au solde migratoire positif (différence entre les entrées et sorties sur le territoire communal), qui connaît une progression moins forte sur la période 1990-2007.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	2007-2012
Variation annuelle moyenne	+1	+1,4	+1,3	+0,5	+1,5
due au solde naturel	+0,2	+0,1	0	0	+0,2
due au solde migratoire	+0,8	+1,4	+1,3	+0,4	+1,3

L'indice de jeunesse sur la commune (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est de 79,2 (102,3 en France métropolitaine), ce qui est une fourchette basse, mais est plus favorable ou comparable à la situation observée dans les communes situées plus au nord du Médoc : 29 à Soulac-sur-Mer, 46,5 à Saint-Vivien-de-Médoc ou 61,7 à Gaillan-Médoc. Certaines communes ont cependant un meilleur indice de jeunesse, preuve d'un renouvellement des générations plus dynamique : 92 à Saint-Germain-d'Esteuil ou 103,8 à Prignac-Médoc par exemple.

Sur la période 1999-2013, la variation relative annuelle de la population est de 1,01 % (0,63% par an à l'échelle de la France).

Sur le territoire communautaire, comme à Lesparre-Médoc, la croissance enregistrée entraîne un renouvellement démographique. Cependant, un vieillissement progressif de la population sur le territoire, aussi bien communal que communautaire est à l'œuvre. Pour preuve, la diminution de la part des moins de 45 ans dans la population. Alors qu'ils représentaient 53% de la population en 2007, ils ne représentent en 2012 que 49,9 % de la population.

La tranche d'âge des 45-59 ans reste la plus représentée avec presque 21% de la population, alors que la part des 15-29 ans est légèrement sous-représentée, et diminue d'un point entre 2007 et 2012. En effet, les « jeunes » désireux de poursuivre des études supérieures doivent quitter le territoire.

LESPARRE			CDC CŒUR DU MEDOC	
Tranches d'âges	Population 2012	part	Population 2012	part
0-14a	999	17,70%	2 125	17,20%
15-29a	874	15,50%	1 701	13,80%
30-44a	944	16,70%	2 228	18,10%
45-59a	1 184	20,90%	2 702	21,90%
60-74a	948	16,80%	2 187	17,70%
75-89a	638	11%	1 268	10,30%
90a et +	68	1%	129	1%

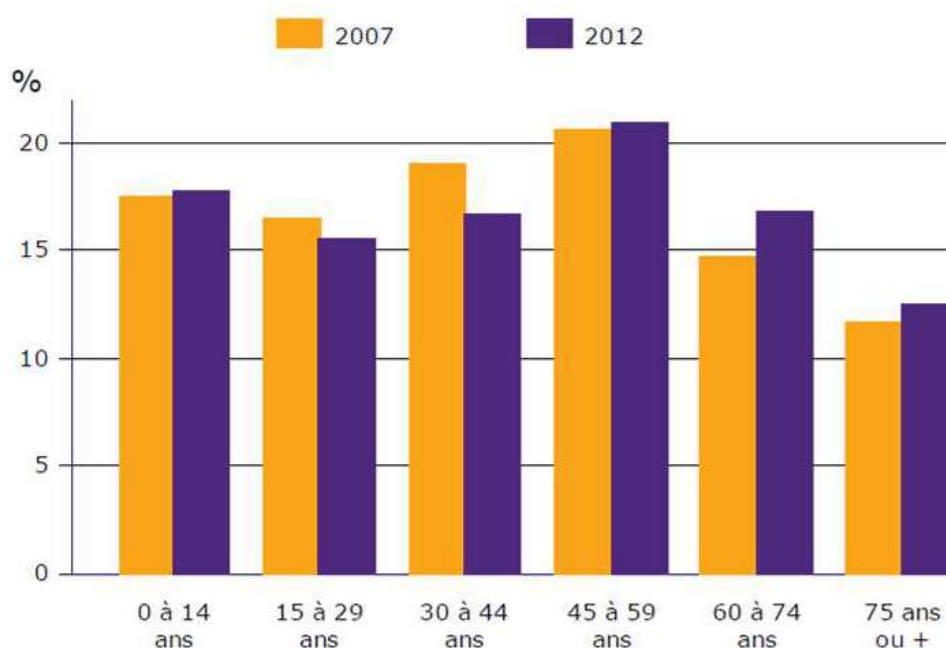
Sur la commune, l'indice de vieillissement (rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans) qui est de 95,3 (contre 70,6 à l'échelle nationale et 72,7 à l'échelle du

département) est élevé, mais c'est également un des moins élevés du territoire nord-médocain : il est de 150 à Vendays-Montalivet, 269 à Soulac-sur-Mer ou encore 205 au Verdon-sur-Mer. Plus l'indice est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées et témoigne de leur forte représentativité sur le territoire.

Entre 2007 et 2012, la part des habitants âgés de 60 ans et plus augmente au sein de la population totale : ils étaient 26,4 % en 2007 et sont 29,3 % en 2012, soit une augmentation de 3 points. Cette évolution progressive dans la structure de la population communale va générer à court et moyen termes des besoins spécifiques en services et équipements qui doivent être pris en compte et anticipés par la collectivité.

Cette diversité générationnelle doit également être corrélée à une offre de logements également diversifiée, adaptée aux différents âges de la vie et au désir de réalisation des parcours résidentiels de chacun.

La population par grande tranches d'âges

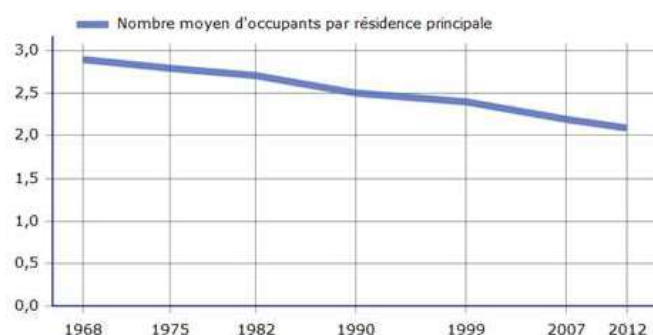


3.1.3. Les ménages

Source : INSEE RP2007 et RP 2012 exploitations principales

La diminution de la taille des ménages, constatée à Lesparre-Médoc comme sur une grande part du territoire national, accentue l'impact du dynamisme démographique sur les besoins en logements. La taille des ménages diminue de manière continue depuis 1968, passant de 2,4 personnes par ménage en 1999, à 2,2 en 2007, pour atteindre 2,1 personnes par ménage en 2012. Cette évolution induit des nouveaux besoins en matière de typologie de logements notamment.

Evolution de la taille des ménages
à Lesparre-Médoc depuis 1968



Ce graphique fournit une série longue.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

⇒ Une augmentation des « petits » ménages

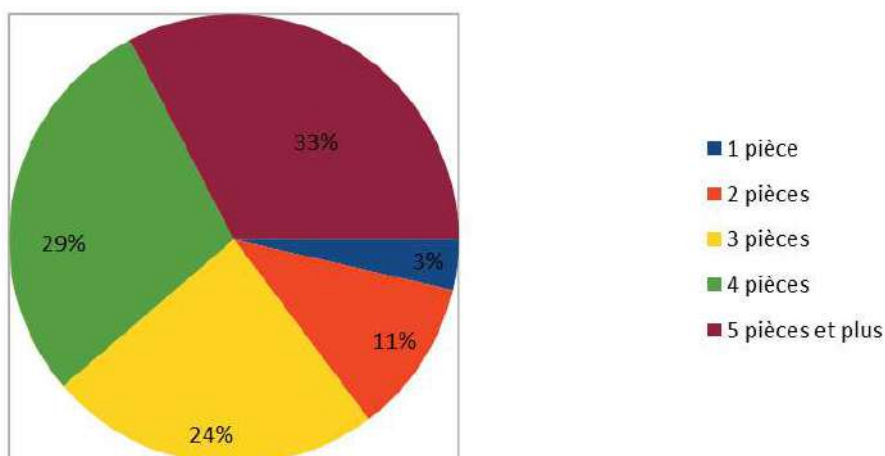
La forte évolution des petits ménages depuis 1999 (personnes seules et couples sans enfants représentent 66% des ménages) pose la question de l'adéquation de l'offre de logement actuelle, avec un parc de logements dominé par les grands et très grands logements (61% de T4 et plus).

Ménages	1999	2008	2012	Evolution nette 2008-2012	Part dans le total des ménages en 2012
Ménage 1 personne	624	813	952	+30%	35%
Couple sans enfant	592	703	738	+19%	30%
Couple avec enfant	552	559	549	+1%	24%
Famille monoparentale	180	221	277	+23%	9%
Autre ménage sans famille	32	55	48	+72%	2%
Total Ménages	1980	2351	2564	+ 9%	

Ce qui est en jeu, ce n'est pas tellement l'adéquation « mécanique » des logements à la taille des ménages, mais plutôt :

- L'incapacité des petits ménages à assumer les charges d'achat ou de location de logements trop grands, ce qui peut entraîner les propriétaires dans des spirales dépréciatives ;
- La difficulté d'assumer les charges d'énergie dans des logements trop grands.
- Les coûts de réhabilitation, proportionnés pour une part à la surface des logements.
- L'impossibilité pour la population de réaliser un parcours résidentiel ascendant en vivant dans un logement adapté à sa situation à un moment -t (à la taille du ménage, éloignement par rapport au lieu de travail, logement vétuste...).

Offre de logements par nombre de pièces (INSEE 2009)



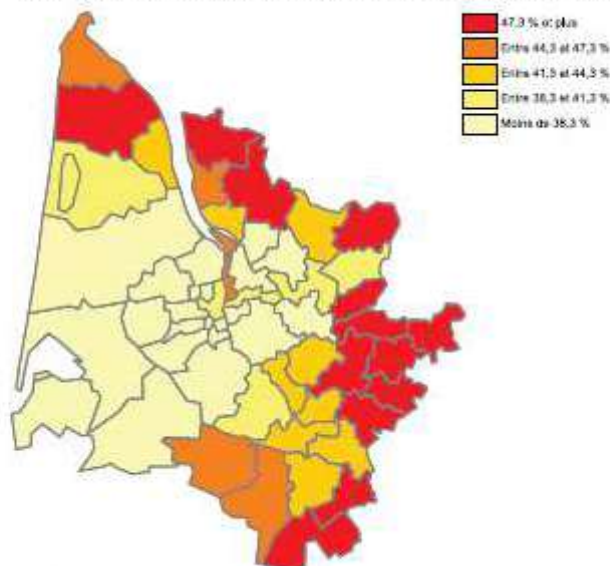
L'augmentation du nombre de familles monoparentales (+23% entre 2008 et 2012) est par ailleurs une cause indirecte de paupérisation et touche en premier lieu les femmes.

De fait, les ménages modestes sont surreprésentés à Lesparre-Médoc, comme nous allons le voir dans le paragraphe suivant.

⇒ Des ménages à faibles revenus

La carte ci-contre illustre la situation du territoire médocain au sein du département. Le canton de Lesparre-Médoc concentre notamment une majorité de ménages fiscaux non-imposés en 2007.

Carte 2b : Proportions de ménages fiscaux non-imposés parmi l'ensemble des ménages fiscaux dans les cantons girondins, en 2007



Source : INSEE-DGI
Traitement : OGPP

Extrait du document « Rapport annuel 2010 de l'observatoire girondin de la précarité et de la pauvreté en Gironde »

Cette donnée n'est pas disponible dans le rapport 2013, publié par l'Observatoire girondin de la précarité et de la pauvreté en Gironde. Cependant, au vu des autres indicateurs disponibles et de leur évolution depuis cette date, la situation des ménages n'a que peu évolué sur le territoire.

L'INSEE fournit les statistiques suivantes, relatives aux revenus, à la pauvreté des ménages, à l'emploi et au chômage, pour la commune de Lesparre-Médoc et la CDC Cœur du Médoc :

Revenus	Lesparre-Médoc (33240)	CC Cœur du Médoc (243301421)	Gironde (33)
Nombre de ménages fiscaux en 2012	2 612	5 469	635 684
Part des ménages fiscaux imposés en 2012, en %	51,3	55,2	64,8
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012, en euros	16 825,3	17 668,9	20 388,0
Taux de pauvreté en 2012, en %	20,6	17,2	12,1

En

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

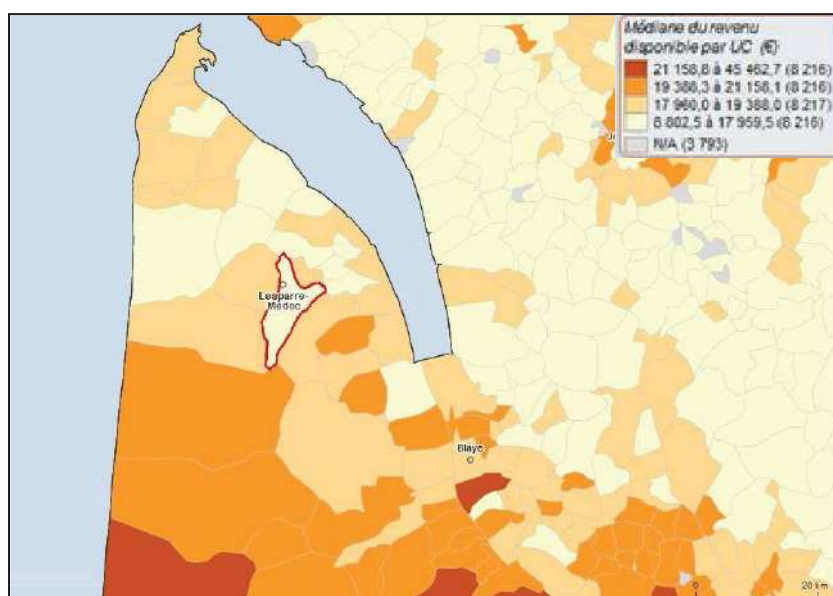
Emploi - Chômage	Lesparre-Médoc (33240)	CC Cœur du Médoc (243301421)	Gironde (33)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2012	3 067	5 058	628 147
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2012, en %	85,0	81,8	86,5
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2007 et 2012, en %	+1,5	+1,6	+1,0
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2012	68,4	70,7	72,6
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2012	20,9	15,9	12,4

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

2012, sur les 2612 ménages fiscaux recensés sur la commune, 1340 (51,3 %) sont imposés. En 2008, 1323 ménages fiscaux représentant seulement 39 % du total des ménages fiscaux sur la commune étaient imposés. Ce chiffre est un peu inférieur à la situation sur le territoire de la CDC Cœur du Médoc où 55% des ménages fiscaux sont imposés, et nettement inférieur à la situation en Gironde où 64,8 % des ménages fiscaux sont imposés.

D'autre part, le taux de pauvreté est élevé sur la commune de Lesparre-Médoc : plus d'un cinquième des ménages fiscaux vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 17,2 % sur l'ensemble du territoire intercommunal, et 12,1 % à l'échelle du département, preuve des situations de vulnérabilité et de fragilité que rencontrent une part importante des habitants sur ce territoire communal.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation



Source : Observatoire des Territoires CGET 2015 – IGN GéoFla - France par commune INSEE RP 2012

La médiane du revenu disponible par unité de consommation, qui traduit le niveau de vie des ménages est de 16 825 € à Lesparre-Médoc, 17 669 € sur la CDC Cœur de Médoc et 20 388 € à l'échelle de la Gironde.

Une fois encore, ces chiffres se font écho de la situation économique difficile vécue par une frange non négligeable de la population communale.

Les données Filocom 2009 nous indiquent également que :

	% de ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté	% des ménages pauvres (Revenu < = 30% plafond HLM)	% des ménages faibles revenus (Revenu < = 60% plafond HLM)	% des ménages faibles aisés (Revenu >= 130% plafond HLM)
LESPARRE MEDOC	26,2%	16,7%	24,6%	14,6%

41% des ménages ont des revenus nettement inférieurs au plafond d'attribution des logements HLM (revenus inférieurs à 60% du plafond d'attribution des HLM) et pourraient accéder à des logements sociaux.

Il est à noter que ces chiffres concernent les revenus des propriétaires occupant leur bien et des locataires.

Soit pour 2417 ménages fiscaux en 2009 :

- 634 ménages sous le seuil de pauvreté
- 998 ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 60% du plafond d'attribution HLM, donc potentiellement éligibles.

Pour les ménages locataires, résidant en logement locatifs privés (donc hors parc HLM), en 2009, selon les données Filocom, 404 ménages avaient des revenus inférieurs au plafond d'attribution HLM, et pouvaient ainsi être éligibles.

Pour rappel, en 2009, la commune compte 291 locataires HLM/SEM.

A titre d'information, les plafonds de revenus HLM se situent ainsi :

Nombre de personne par ménage	Plafonds de revenus par ménage par an
1	19 417 €
2	25 930 €
3	31 183 €
4	37 645 €
5	44 284 €
6	49 908 €
Par personne supplémentaire	5 567 €

Synthèse : vision prospective de l'évolution de population

La situation de la commune de Lesparre Médoc est marquée par une croissance démographique continue depuis les années 1960.

Elle a accueilli 800 habitants en plus entre 1999 et 2012 (+16,5%), cette croissance est essentiellement liée à la variable « solde migratoire ».

Cette croissance qui s'appuie sur les nouveaux arrivants, assure une relative diversité générationnelle et un renouveau de la population et témoigne de l'attractivité de la commune, au sein du territoire nord médocain.

Cependant, plusieurs phénomènes sont à l'œuvre sur le territoire communal :

- Un vieillissement progressif de la population, avec une part toujours plus importante de personnes âgées de 45 ans et plus ;
- Une augmentation du nombre de « petits » ménages (couples sans enfants et familles monoparentales) ;
- Des ménages à faibles, voire très faibles revenus, avec des difficultés sociales ;

Face à ce contexte, les enjeux socio-démographiques portent principalement sur la recomposition de l'offre **en logements pour répondre à l'ensemble des besoins et conforter la position de la ville dans son bassin de vie.**

3.2 L'HABITAT ET LE LOGEMENT

Les travaux menés sur l'habitat et le logement dans le cadre du présent diagnostic ont associé des démarches d'approche globale et des investigations plus spécifiques menées dans la perspective d'un plan de revitalisation du centre-ville. Ont notamment été engagées les actions suivantes :

- Mobilisation du corpus statistique + recueil données (DIA, PC)
- Parcours de terrain approfondis + campagnes photographiques
- Mobilisation des études récentes (FISAC)
- Expression cartographique des constats de terrain
- Morphologie
- Etat du bâti
- Nature des constructions
- Vacance longue durée immeubles et commerces
- Marché immobilier et activité construction / réhabilitation
- Périmètres opérationnels pressentis
- Mobilisation cartographique et statistique des données fiscales (MAJIC3)

Mais au-delà de ces démarches spécifiques, nous devons prendre acte dans le cadre du présent diagnostic des réalités suivantes, mises en exergue à la fois par les études et documents exploités, mais aussi par les rencontres avec les élus du territoire :

Les grands constats préalables au PLU :

- Un parc locatif très insuffisant et souvent inadapté (multiplication des opérations « Besson » et « Robien », trop chères pour les ménages modestes qui se reportent désormais sur le logement social)
- Des logements potentiellement indignes (Lesparre et Pauillac) avec, des marchands de sommeil n'ayant aucune difficulté à relouer
- Lesparre concentre l'essentiel du parc social public du Pays.

Des besoins spécifiques

- Des logements pour les travailleurs agricoles,
- Des logements pour les jeunes ménages actifs locaux,
- Des logements pour les travailleurs saisonniers,
- Des logements pour les ménages issus de la décohabitation (séparation...).

Selon un rapport d'étude, mené par le cabinet FORS en 2008, les élus attendent aujourd'hui de la mixité et de la diversité sociale dans les logements produits, mais ne souhaitent pas accentuer la paupérisation de certains secteurs déjà fragilisés (ne pas accueillir que les ménages fragiles de la métropole bordelaise).

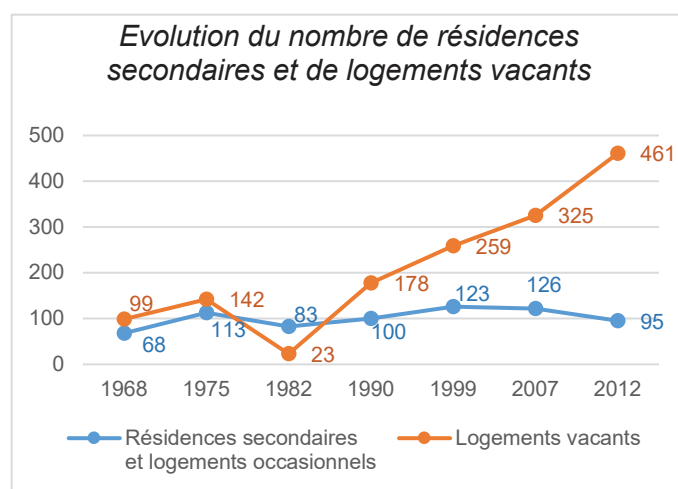
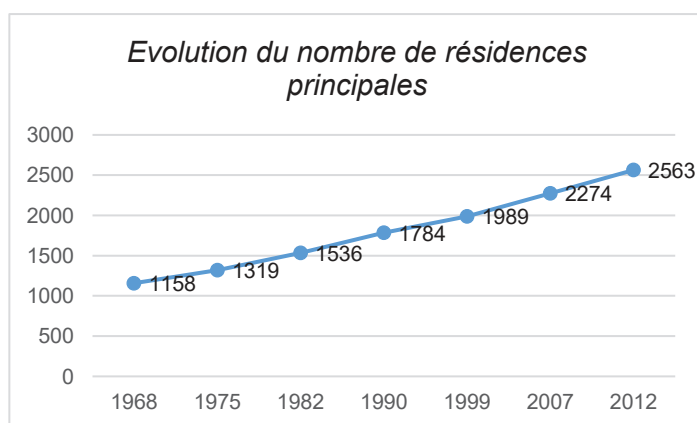
3.2.1 Le parc de logements

Source : INSEE RP2007 et RP 2012 exploitations principales

En lien avec la démographie, le parc de résidences principales est en forte augmentation à Lesparre-Médoc. En 14 ans, on recense + 574 résidences principales, soit 41 logements par an. Mais cette forte progression laisse pendante la question de la régénération du parc de logements. La commune n'est que peu concernée par le phénomène des résidences secondaires, dont le nombre actuel, 95, se rapproche à celui du début des années 1990. Entre ces dates, les résidences secondaires ont connu un léger essor (126 en 1999) qui est retombé.

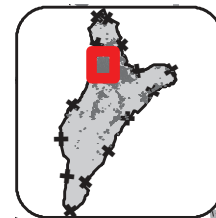
La très forte progression du nombre de logements vacants (+ 78 entre 1999 et 2008 et + 124 entre 2008 et 2012) pose question au moment de programmer de nouvelles capacités d'accueil. Logiquement, le travail d'élaboration du PLU est couplé à la définition d'un plan de revitalisation du centre-ville.

	1999	2008	2012	Part en 2012	Evolution nette 99-2012	Taux d'évolution
Résidence principale	1989	2352	2563	82,2%	574	29,0%
Résidence secondaire et logt occasionnel	123	127	95	3,0%	-28	-23,0%
Logement vacant	259	337	461	14,8%	202	78,0%
Total	2371	2816	3118	100,0%	747	32,0%

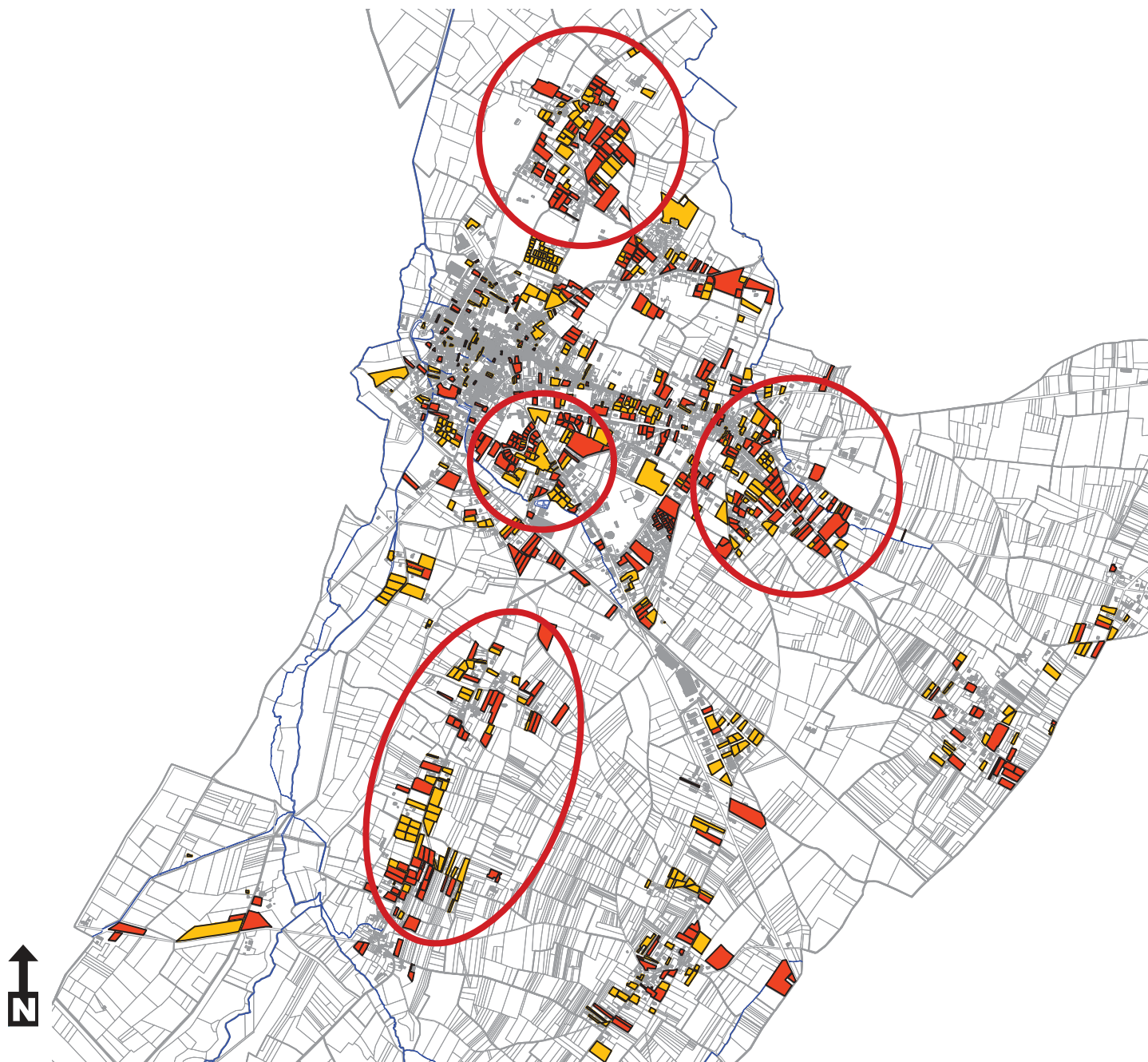


Ci-dessous, la carte des logements, par période de construction, nous montre clairement trois réalités :

- Un accroissement récent du parc immobilier dans les 3 noyaux situés au nord, à l'est, et au sud de la commune.
- Une extension de la ville à l'est et au sud est
- Des constructions récentes réalisées sur des parcelles beaucoup plus grandes que les constructions plus anciennes, puisqu'implantées dans un parcellaire originellement agricole.



Plan Local d'Urbanisme



LEGENDE

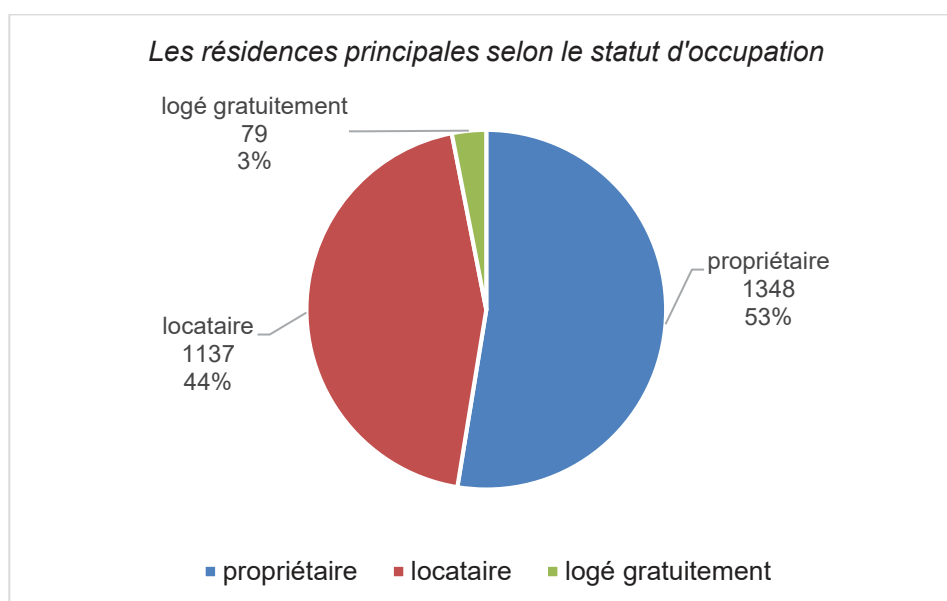
 Date de construction comprise entre
1980 et 1999

 Date de construction comprise entre
2000 et 2008

source : fichier Majic 3

Les propriétaires occupants sont majoritaires et leur part stagne autour de 52 % au sein de l'ensemble des résidences principales entre 1999 et 2012. La part des ménages « logés gratuitement » (salariés agricoles, arrangement de famille) diminue de moitié entre 1999 et 2012 (de 7 % à 3,1 %), de même que celle des locataires d'un HLM loué vide, dont le nombre et la part décroissent entre 2008 et 2012.

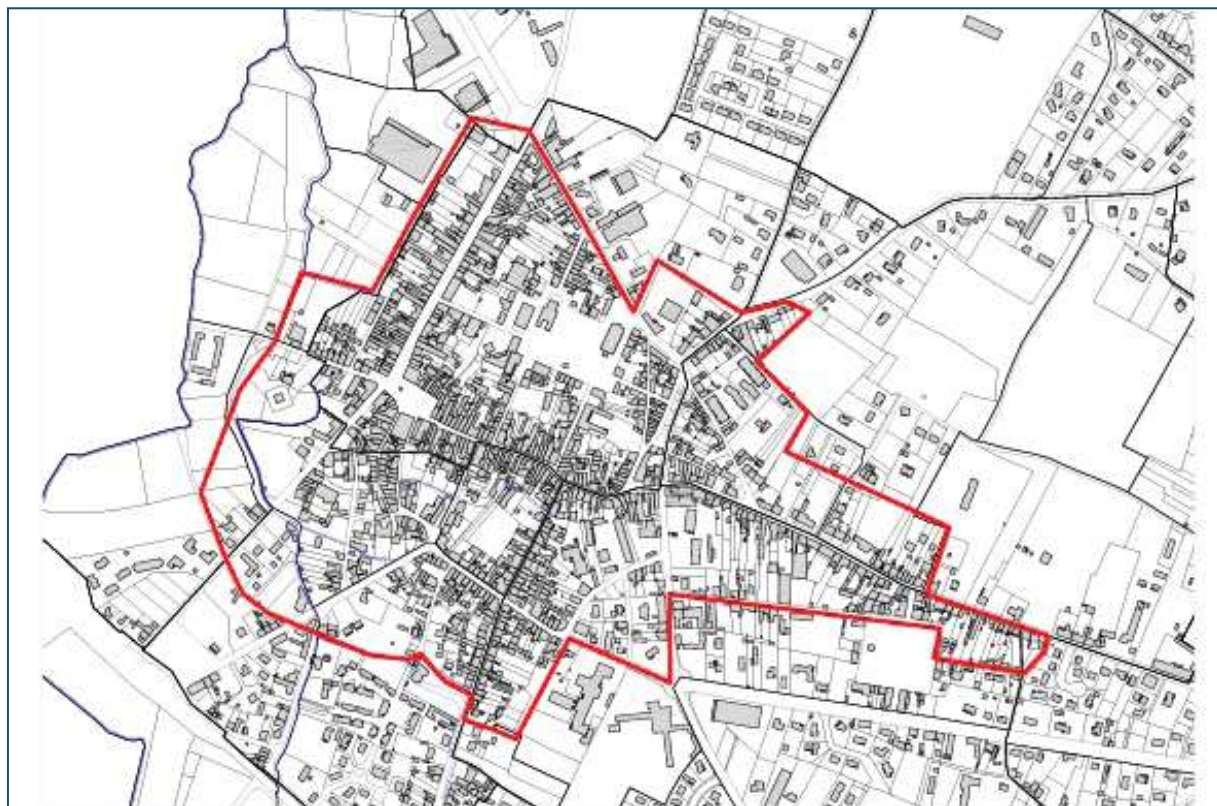
	1999		2008		2012	
	<i>nombre</i>	<i>part</i>	<i>nombre</i>	<i>part</i>	<i>nombre</i>	<i>part</i>
Locataire	818	41%	944	40%	1137	44,4 %
dont locataire HLM loué vide	303	15%	324	14%	259	10,1%
Propriétaire	1037	52%	1322	56%	1348	52,6 %
Logé gratuitement	134	7%	85	4%	79	3,1 %
<i>Total</i>	<i>1989</i>	<i>100 %</i>	<i>2351</i>	<i>100%</i>	<i>2563</i>	<i>100%</i>



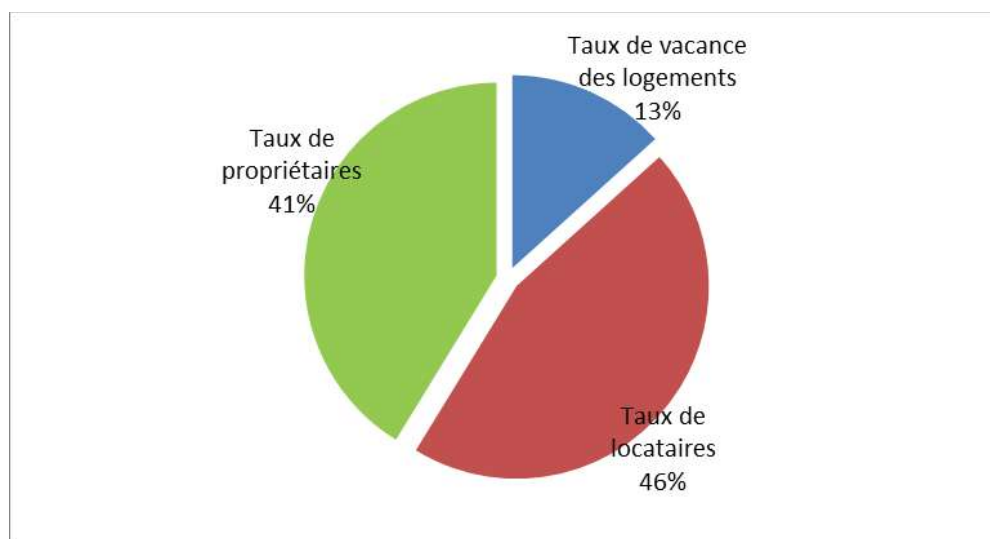
La part des propriétaires occupants à faibles ressources est forte :

335 ménages d'entre eux sont suffisamment démunis pour être éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat sur critères de revenus en 2009 – environ 25% des propriétaires occupants. Pourtant, ces critères sont ciblés sur les ménages les plus modestes (exemple pour un ménage de 2 personnes : 16 362€ par an – soit 1500 € par mois pour 2 personnes).

Des éléments plus détaillés ont été recueillis sur le centre ancien (périmètre figuré ci-dessous) par exploitation des fichiers fiscaux.



Par rapport à la source INSEE mobilisée plus haut, la source fiscale confirme une part de logements vacants importante. Toutefois, les parcours de terrain montrent qu'à ce chiffre des vacants il faut ajouter les locaux non classés logement également vacants au centre-ville, et qui, au-delà de la vacance logement, attestent du poids élevé de la vacance immobilière globale.

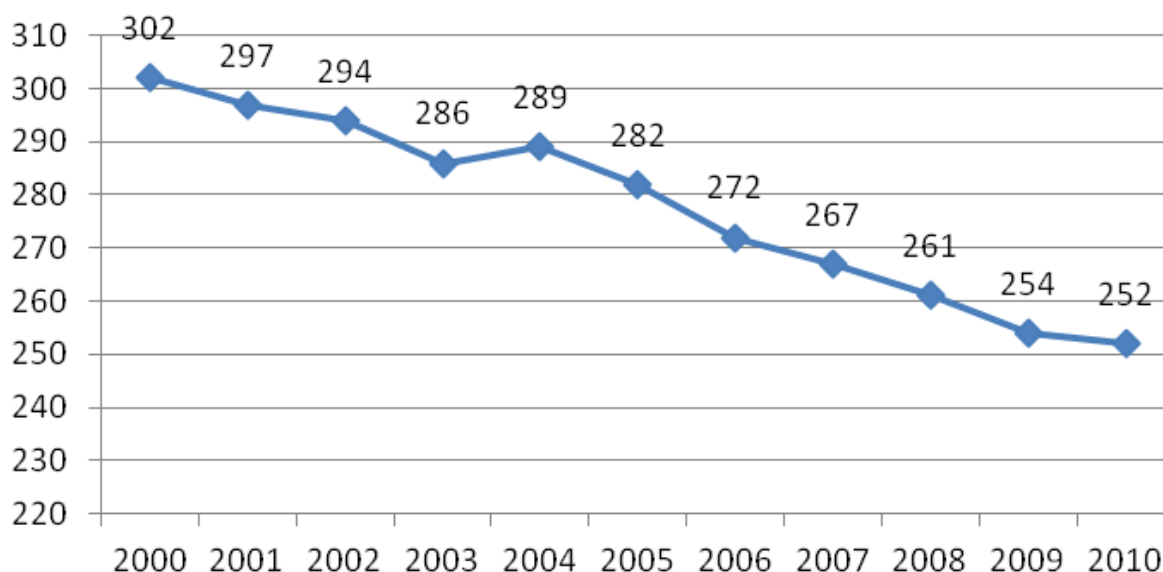


Pour en revenir au logement, la part des locataires est logiquement plus significative au centre-ville que pour la moyenne de la commune, ainsi que la part des appartements :

- Nombre de logements : 975
- Nombre d'appartements : 441
- Nombre de maisons : 534

Une des conséquences combinées du dynamisme de la construction privée d'une part et des ventes de logement HLM d'autre part est la réduction en proportion, **mais aussi en valeur absolue**, de l'offre locative sociale publique au sein de l'offre globale de logements.

Evolution du parc locatif social HLM à Lesparre-Médoc en nombre de logements



L'offre locative sociale « publique » qui subsiste en **2012** est portée par deux bailleurs (source sites web Gironde Habitat) :

- Gironde Habitat : 172 logements
- Logevie : 140 logements dont 50 logements foyers pour personnes âgées.



Cette offre est constituée essentiellement des maisons individuelles, plus récemment de l'individuel groupé « haute qualité environnementale » et petits collectifs. Classiquement pour le parc HLM, les logements sont en major T3/T4 avec une augmentation récente des T2 pour personnes âgées ou jeunes célibataires et T5 pour familles importantes ;

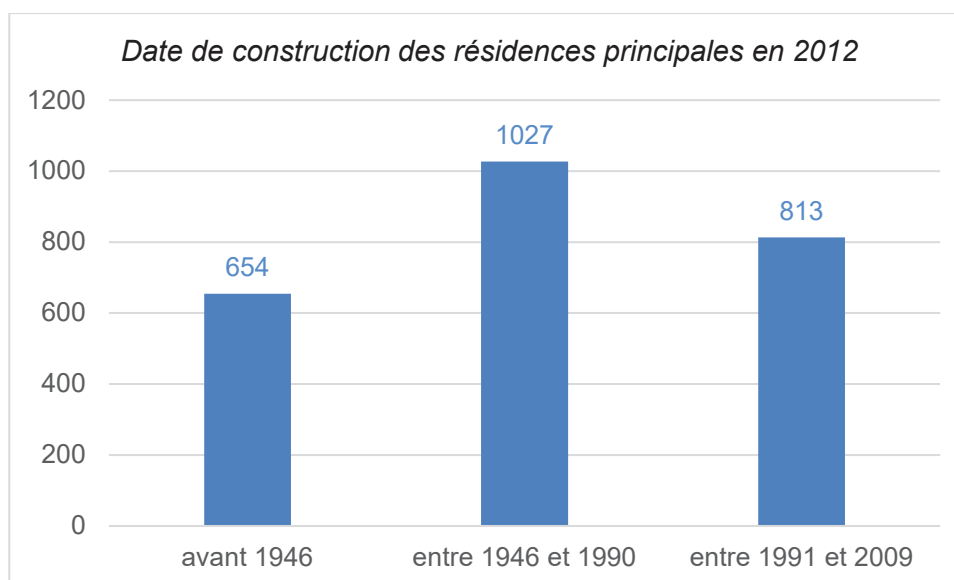
Le type de conventionnement utilisé est essentiellement le PLUS (HLM classique), complété par quelques PLAI (très sociaux). Le PLS (ou loyer intermédiaire) n'est pas pertinent pour le secteur (loyers trop élevés).

Les opérateurs de logement social ont une perception convergente des réalités du secteur :

- Le parc HLM ancien se paupérise
- Les opérations de moins de 15 logements ne sont pas souhaitées (seuil d'équilibre) ;
- Le risque de vacance est une préoccupation forte (Les collectifs HLM à Lesparre, Soulac et Saint Laurent se relouent difficilement, voire pas du tout.
- La demande porte essentiellement sur de l'individuel : pavillons avec des terrains de 300m², jusqu'à 800m².
- Pour s'adapter à l'image de la maison individuelle, les organismes HLM ont construit en individuel et en périphérie ; pas d'opérations en acquisition amélioration de centre-bourg.
- Souhait de répondre aux besoins et à la demande sociale en construisant à proximité des services.

3.2.2 Les performances thermiques et environnementales de l'habitat existant

Il n'existe pas de données centralisées sur la performance environnementale de l'habitat existant. Toutefois, des analyses sont possibles notamment à partir de l'âge du bâti.



Source : INSEE RP2007 et RP 2012 exploitations principales

La part importante de logements anciens parmi les résidences principales (R.P.) (26 % des résidences principales datent d'avant 1946, notamment dans le parc de logements de centre-ville), confronte les occupants à une double difficulté :

- Un déficit de performance énergétique pour les logements anciens qui n'ont pas fait l'objet d'une réhabilitation significative.
- Une localisation sur des parcelles en lanières qui pénalise les configurations d'immeubles (éclairage, distribution) alors que le bâti récent utilise des parcelles plus grandes et mieux configurées

En revanche, tant que les services et les commerces se maintiennent, ces logements anciens présentent un atout indéniable de centralité, de très nombreux besoins pouvant être satisfaits dans un rayon de 800 mètres soit à des distances permettant le déplacement à pied pour tous publics.



Le Grenelle de l'Environnement a identifié la précarité énergétique comme un des axes sur lequel il est indispensable d'agir rapidement ; deux paramètres sont à prendre en compte :

- Les fortes déperditions dans des logements anciens - souvent à faible rendement énergétique - dans une optique de lutte contre le changement climatique ;
- L'enjeu social visant à limiter les charges des ménages à faibles ressources, notamment dans un contexte d'augmentation du coût de l'énergie.

D'après une étude établie par l'Anah sur les performances énergétiques du parc de logements en France (parcs privé et public), 15% des logements sont classés en étiquette énergétique G (étiquette la plus basse).

Parmi ces 15% de logements, **95% relèvent du parc privé et 75% sont construits avant 1975.**

Plusieurs paramètres pèsent sur le niveau de consommation d'énergie : les caractéristiques techniques du bâtiment, l'état des équipements, l'environnement du logement, les habitudes des habitants, leurs moyens financiers ainsi que les énergies utilisées.

Selon une enquête de l'INSEE en 2008, 60 000 propriétaires occupants et 125 000 locataires du parc privé comptant parmi les 10% des ménages les plus pauvres ont déclaré avoir souffert du froid plus de 24h en raison de mauvaises conditions de chauffage ou d'isolation.

Ils habitent des logements à forte déperdition thermique et sont confrontés à des difficultés croissantes avec la hausse des prix de l'énergie qui risque de s'aggraver au cours des prochaines années.

La précarité énergétique, c'est quoi ?

La notion de précarité énergétique réunit 3 critères : social, énergétique et technique.

Les ménages en situation de précarité énergétique ont :

- des ressources très modestes ;

- un budget consacré à la consommation énergétique qui est supérieur à 10% du budget total (définition Royaume-Uni).

Ces logements sont le plus souvent en étiquette E, F ou G du Diagnostic de Performance Energétique et peuvent cumuler d'autres désordres techniques (non-décence, insalubrité, forte dégradation) liés à l'insuffisance des équipements ou des caractéristiques constructives du bâtiment.

Ainsi, en croisant les données « logements indignes » étudiées dans les chapitres précédents avec les données sur l'ancienneté du parc (paragraphes suivants), nous pouvons apprécier quantitativement les logements pouvant être affectés par des problématiques de précarité énergétique.

Une spirale possible de la précarité

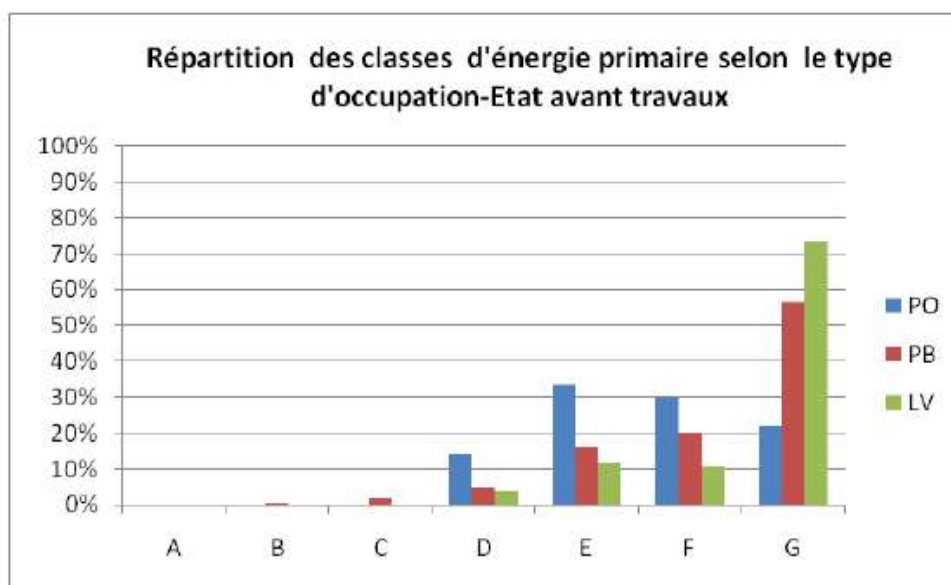


Document extrait du rapport du groupe de travail Précarité Énergétique / Plan bâtiment grenelle - 2009

Les logements les plus énergivores sont les logements locatifs

Une étude (Anah/PUCA) sur les performances énergétiques des logements traités en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat² a permis de montrer que les logements les plus énergivores sont les logements des propriétaires bailleurs.

Les logements des propriétaires occupants sont majoritairement en classe E avant travaux alors que les logements des propriétaires bailleurs sont majoritairement en classe G.



PO : Propriétaire Occupant / **PB** : Propriétaire Bailleur / **LV** : Logement Vacant

L'habitat de la commune sous l'angle de la performance énergétique

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

Elles s'appliquent à tous les secteurs locatifs (parc public ou privé).

Le FSL peut également être sollicité afin d'aider les ménages en difficulté au paiement de leurs factures d'énergie (électricité, gaz, fuel, bois, cuve...) et d'eau (consommation et/ou assainissement).

A ce titre, le FSL 33 recense chaque année les demandes d'aides effectuées par les ménages.

Sur la commune de Lesparre, le FSL a recensé les demandes suivantes pour l'année 2011 :

- Aide au paiement des factures énergétiques : 136 ménages
- Aide au paiement des factures d'eau : 56 ménages

² OPAH : Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'Anah, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Plan local d'urbanisme.

Le FSL est également intervenu auprès des ménages ayant des difficultés pour se loger ou se maintenir dans leur logement :

- Aide à l'accès : 68 ménages
- Aide au maintien à domicile : 20 ménages

Ces données révèlent ainsi la présence non négligeable de ménages en difficulté pour le règlement de certaines factures liées à l'énergie. Bien que la cause de ces difficultés ne soit systématiquement à imputer à l'état du logement, 136 ménages, soit 6% des ménages de la commune, habitent dans un logement potentiellement énergivore.

L'analyse précédemment établie sur l'ancienneté du parc bâti nous permet également de supposer qu'un nombre important de logement ne disposent pas d'un confort thermique suffisant. Les premières réglementations thermiques sont apparues après 1974.

Ainsi les logements construits avant cette période n'étaient soumis à aucun règlement.

Les données de l'INSEE évoquent les dates de construction des résidences principales

	Nombre en 2008	Part en 2008
avant 1949	768	33%
1949-1974	378	16%
1975-1989	657	28%
1990-2005	530	23%
TOTAL	2333	100%

49% des résidences principales (1 logement sur 2) ont donc été construites avant 1974.

Les données 2012 de l'INSEE répartissent les constructions par année d'achèvement selon 3 classes d'années différentes, et non plus quatre, ce qui complexifie le travail d'analyse de l'âge du parc des résidences principales, notamment pour celles achevées entre 1950 et 1990.

En 2010, sur les 2494 résidences principales que compte Lesparre-Médoc, 654 (26%) datent d'avant 1946, 1027 (41%) ont été construites entre 1946 et 1990 et 813 (33%) entre 1991 et 2009.

L'analyse des logements dégradés sur la base des données cadastrales nous permet également de quantifier un potentiel de logements ne disposant pas d'un confort thermique optimal.

220 résidences principales peuvent être classées potentiellement indignes, dont :

- 34 en cœur de ville (axe JJ Rousseau) ;
- 28 sur le secteur de la Gare/sud JJ Rousseau ;
- 24 sur le secteur de la mairie ;
- 15 sur le secteur de St Trélody.



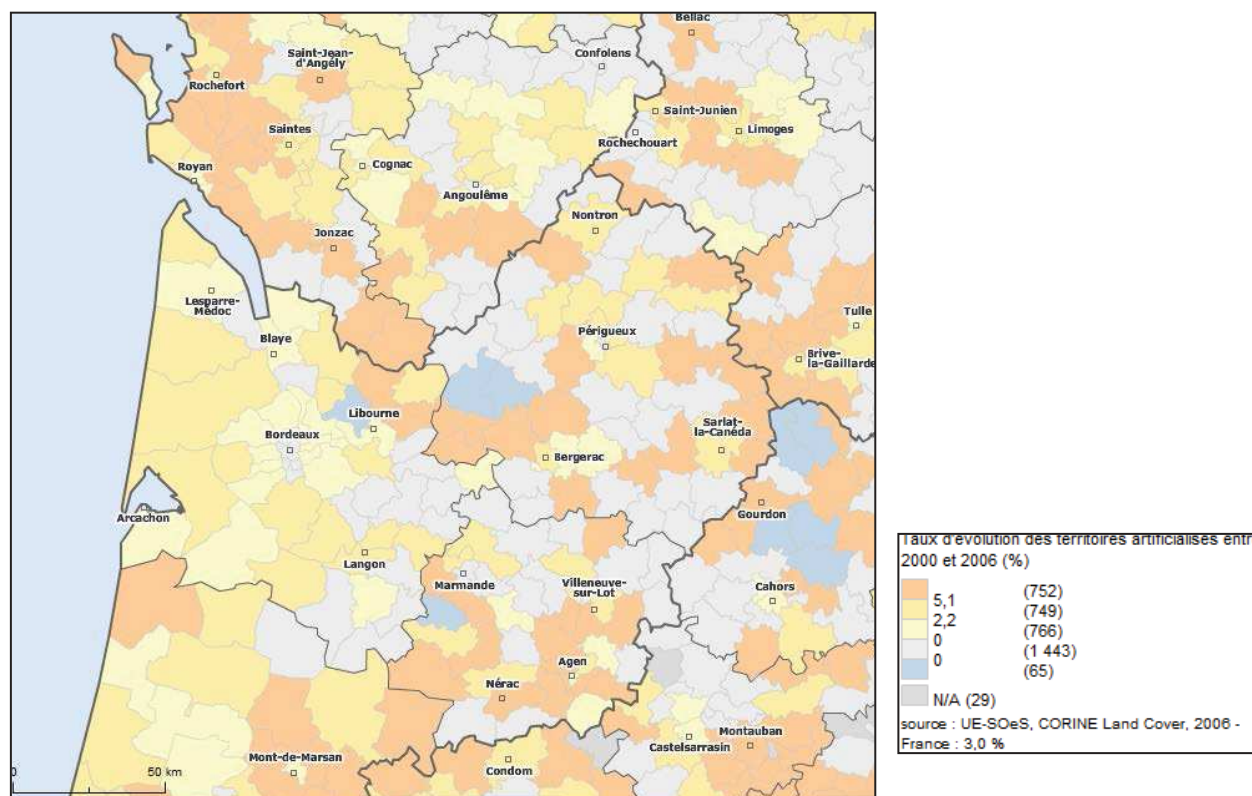
Calfeutrages de fortune pour la porte d'entrée d'un immeuble dégradé de la rue René ROQUES en centre-ville.

La consommation d'espace fait également partie des paramètres à considérer pour évaluer la performance environnementale de la production de logements. La décomposition de la production récente selon les types de bâti (individuel / collectif), nous donne une image nuancée sur ce point :

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Nombre de logements commencés individuels purs	18	40	29	31	39	33	36	20	32	20	298
Nombre de logements commencés individuels groupés	0	5	30	47	28	32	59	7	41	0	249
Nombre de logements commencés collectifs	4	0	6	0	11	35	33	68	53	0	210
Nombre de logements commencés en résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Total nombre de logements</i>	<i>22</i>	<i>45</i>	<i>65</i>	<i>78</i>	<i>78</i>	<i>100</i>	<i>128</i>	<i>95</i>	<i>126</i>	<i>20</i>	<i>757</i>

La production de logements individuels « purs » (plus consommateurs d'espace), les opérations de logements individuels groupés (type lotissement) et les logements produits en collectif assurent une diversité de l'offre. Entre 2000 et 2009, les logements collectifs sont en nette augmentation.

Les logements individuels purs concernent malgré tout une fraction très significative des permis déposés (38% des logements commencés depuis 2000). Malgré des nuances, la production de logements repose à plus d'un tiers sur une forme de bâti plus consommatrice d'espace.



De fait, l'artificialisation des sols autour de Lesparre-Médoc progresse de façon significative, mais moins fortement que dans les autres secteurs du Médoc.

3.2.3 Les grands cadres de projet en matière d'habitat

⇒ Le projet de revitalisation du centre-ville

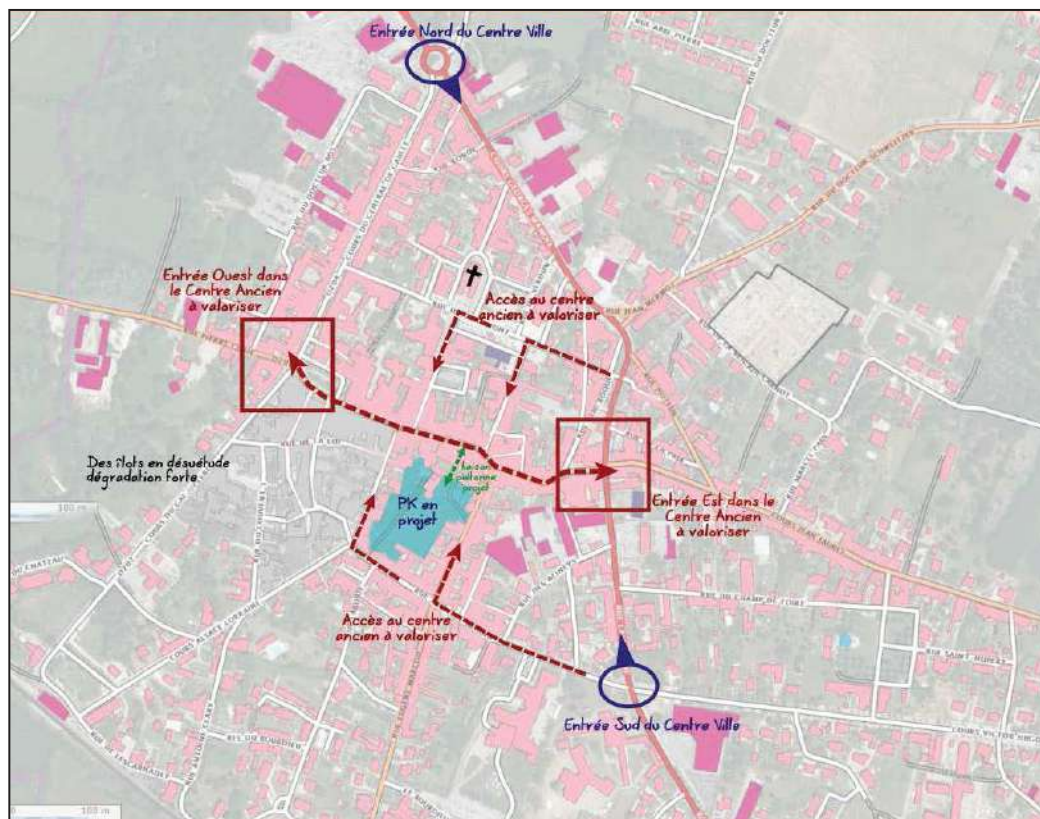
La Commune souhaite engager des mesures volontaristes ciblées dans le cadre du plan de revitalisation du centre-ville. En matière de revitalisation, la hiérarchisation des attentes de la municipalité peut être récapitulée comme suit :

- Déplacements
- Rue J-J Rousseau et stationnement
- Quartier de la gare
- Insalubrité

Les observations et les enjeux observés pour l'habitat dans le cadre du diagnostic PLU ne peuvent faire abstraction des démarches engagées préalablement au PLU, et notamment :

- Restructuration rue J-J. Rousseau
- Refonte du plan de circulation et de stationnement
- Politique d'acquisitions foncières
- Programme Local de l'Habitat
- Etude Commerces (FISAC)

Synthèse (perspectives d'évolution) : bilan de l'audit de marché immobilier et de la demande de logements (location / accession / logement social).



De ces démarches, découlent des priorités qui ne sont pas remises en cause par les constats et analyses complémentaires menés dans le cadre du diagnostic PLU. Pour rappel, ces priorités, énoncées par la Commune au démarrage du diagnostic PLU, sont les suivantes :

- Poursuivre l'extension des capacités d'accueil démographiques et économiques
- Traiter insalubrité et inconfort thermique
- Réhabilitation requalifiante des délaissés commerciaux
- Diversification sociale « par le haut »
- Priorité absolue: rue J-J. Rousseau et Cours Général de Gaulle.

3.2.4 La vacance des logements et la dégradation du bâti

Le Plan Local d'Urbanisme ayant entre autres pour vocation de donner un cadre à la production d'une offre habitat adaptée aux besoins, la question des logements vacants et de leur éventuel réemploi doit être abordée.

La vacance ou la désaffectation sont des enjeux qui ne se limitent pas aux logements vacants : hangars, ateliers, dépendances contribuent à une vacance difficilement évaluable.

Trois types de vacance peuvent être observés : une vacance de mise en service (logements neufs ou réhabilités ou en cours de travaux avant livraison), une vacance de rotation (transaction ou relocation), et une vacance, plus durable, de désaffectation.

Les modes d'observation dont nous disposons sont de natures différentes :

- Données statistiques et fiscales. Globalement ce mode d'observation correspond à une surévaluation, liée aux réoccupations non déclarées et au manque d'actualisation.
- Données recueillies sur le terrain. Globalement ce mode d'observation aboutit à une sous-évaluation, puisqu'il ne décèle que la vacance manifeste et durable.

Les buts de l'observation sont simples :

- Définir le potentiel d'accueil et de recyclage au sein des immeubles et logements vacants ;
- Identifier les immeubles non recyclables
- Evaluer les possibilités de mise en œuvre d'actions de lutte contre la vacance.

L'observation de terrain nous a permis de mettre en relief la prévalence de la vacance dans un périmètre de centre-ville, et notamment la vacance de désaffectation. Ces éléments ont fait l'objet d'une cartographie à la parcelle. Logiquement, la vacance de mise en service, non comptée à part dans les statistiques, concerne notamment des programmes de logements neufs livrés en périphérie.

L'exploitation des données Filocom 2009 / INSEE / CD ROM PPPI 2010 – DDTM Gironde permet d'apporter d'autres éléments d'analyse :

Rappel : FILOCOM (Fichier des LOgements par COMmunes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du ministère de l'équipement depuis 1995. Il résulte du rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

⇒ **Une vacance structurelle**

a. Une commune concentrant les logements vacants

En 2012, la commune possède 461 logements vacants, soit 15% de son parc de logements, et 18% de son parc de résidences principales.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	TOTAL
Lesparre-Médoc	2563	95	461	3119
CDC Cœur du Médoc	5443	615	840	6898

La communauté de communes Cœur de Médoc compte 840 logements vacants.

La commune de Lesparre concentre quasiment 55% des logements vacants du territoire intercommunautaire.

b. Les logements vacants sont plutôt des logements collectifs

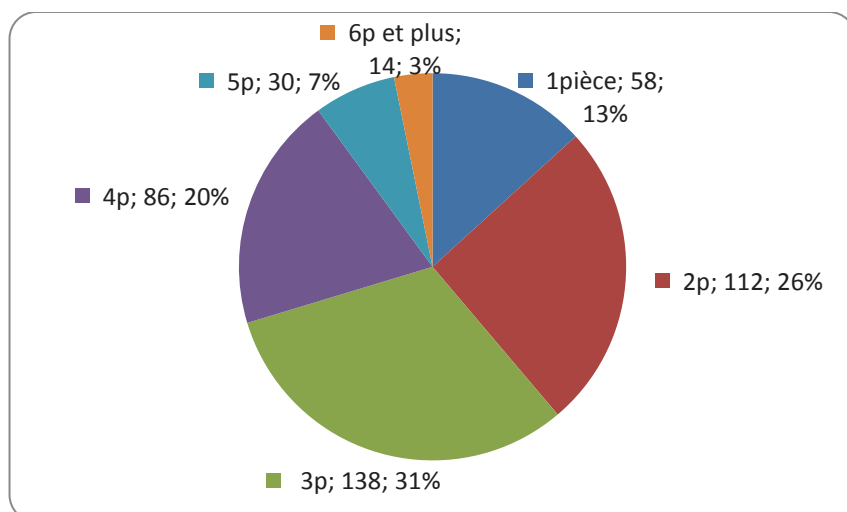
Ce sont plutôt les logements collectifs qui sont vacants : 25% des logements collectifs sont vacants contre 11% des individuels.

	Logements collectifs	Logements vacants en collectif	Part des collectifs vacants	Logements individuels	Logements vacants en individuel	Part des individuels en individuel
Lesparre-Médoc	678	169	25%	2359	269	11%
CC Cœur du Médoc	763	200	26%	6096	753	12,3%

c. La vacance concerne surtout les petits et moyens logements

En nombre, les logements vacants de 2 ou 3 pièces dominent (250 logements vacants)

Nombre de pièces des logements vacants	1pièce	2p	3p	4p	5p	6p et plus
Lesparre-Médoc	58	112	138	86	30	14



Au sein du parc total de logements, ce sont surtout les petits logements qui sont concernés par la vacance :

Nombre de pièces des logements vacants	Part des logements 1 pièce vacants	Part des logements 2 pièces vacants	Part des logements 3 pièces vacants	Part des logements 4 pièces vacants	Part des logements 5 pièces vacants	Part des logements 6 pièces vacants
Lesparre-Médoc	24%	24%	16%	10%	8%	7%

50% des logements de 2 pièces ou moins sont vacants dans la commune ce qui pose la question des possibilités de restructuration de certains immeubles.

d. Les logements vacants sont essentiellement anciens

Date de construction des logements vacants :

Date de construction	<1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	1999
Lesparre-Médoc	278	NC	NC	NC	NC	NC	NC	48

S = secret statistique (valeur inférieure à 11)

Les logements vacants sont donc essentiellement des constructions anciennes, antérieures à 1915. Les 48 logements vacants construits après 1999 peuvent correspondre, pour partie, à des opérations récentes, constructions neuves, sans occupation en période de recensement ; ce qui ne correspond pas à une vacance structurelle (longue durée) mais temporaire.

Ces logements vacants construits après 1999 peuvent également correspondre à des opérations de défiscalisation s'étant multipliées ces dernières années, produisant ainsi une offre en logement parfois inadaptée aux besoins ; une partie des logements peut donc également se retrouver vacante dans des temporalités plus ou moins longues.

e. Des logements vacants de faible qualité, voire en état de dégradation avancée

Sur les 438 logements vacants de la commune, 55% manquent de confort (confort partiel ou sans confort) ; les logements avec confort partiel ou sans confort manquent d'un ou plusieurs équipements indispensables : équipements sanitaires, chauffage...

	Total logements vacants	LV sans confort	Part des LV sans confort	LV confort partiel	Part des LV confort partiel	LV TH6-7-8	Part des LV catégorie 6-7-8
Lesparre-Médoc	438	61	14%	180	41%	281	64%

A la taxe d'habitation (TH) sont associées des catégories d'entretien du bâti, allant de 1 à 8.

Ces catégories cadastrales ont été déterminées par la Direction Générale des Impôts pour chaque logement lors de l'établissement des valeurs locatives, puis au fur et à mesure pour chaque nouveau logement réalisé depuis. Tous les logements récents, sauf cas exceptionnels (division, changement d'usage, auto construction), entrent dans les catégories 5 et moins, compte tenu des normes en vigueur.

Les logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement standard) sont en principe sans problème technique majeur. Ce sont parmi les trois catégories les plus hautes que se localisent a priori les logements médiocres, voire dégradés :

Catégorie 6	« Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »
Catégorie 7	« Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »
Catégorie 8	« Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »

A Lesparre, 64% des logements vacants sont classés 6,7 ou 8 à la taxe d'habitation, et sont donc potentiellement en mauvais état voire très dégradés.

⇒ **Les logements potentiellement dégradés**

L'analyse ci-dessous s'appuie sur les données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) extrait du CDROM PPPI de l'ANAH/DDTM – les données croisées utilisent les données Filocom 2007.

Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne

La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Les données ci-dessous ne traitent donc que des résidences principales occupées.

a. Une concentration des logements dégradés de la communauté de communes

Lesparre compte 71 résidences occupées en état mauvais voire très dégradé (soit près de 30% des logements dégradés de la communauté de communes)

	Résidences principales privées 7-8	Locatif TH 7-8	Propriétaire occupant TH 7-8
LESPARRE-MÉDOC	71	27	40
CDC Cœur du Médoc	246	68	167

Concernant les statuts d'occupation de ces logements dégradés :

- 38% sont occupés par des locataires ;
- 56% sont occupés par leurs propriétaires.

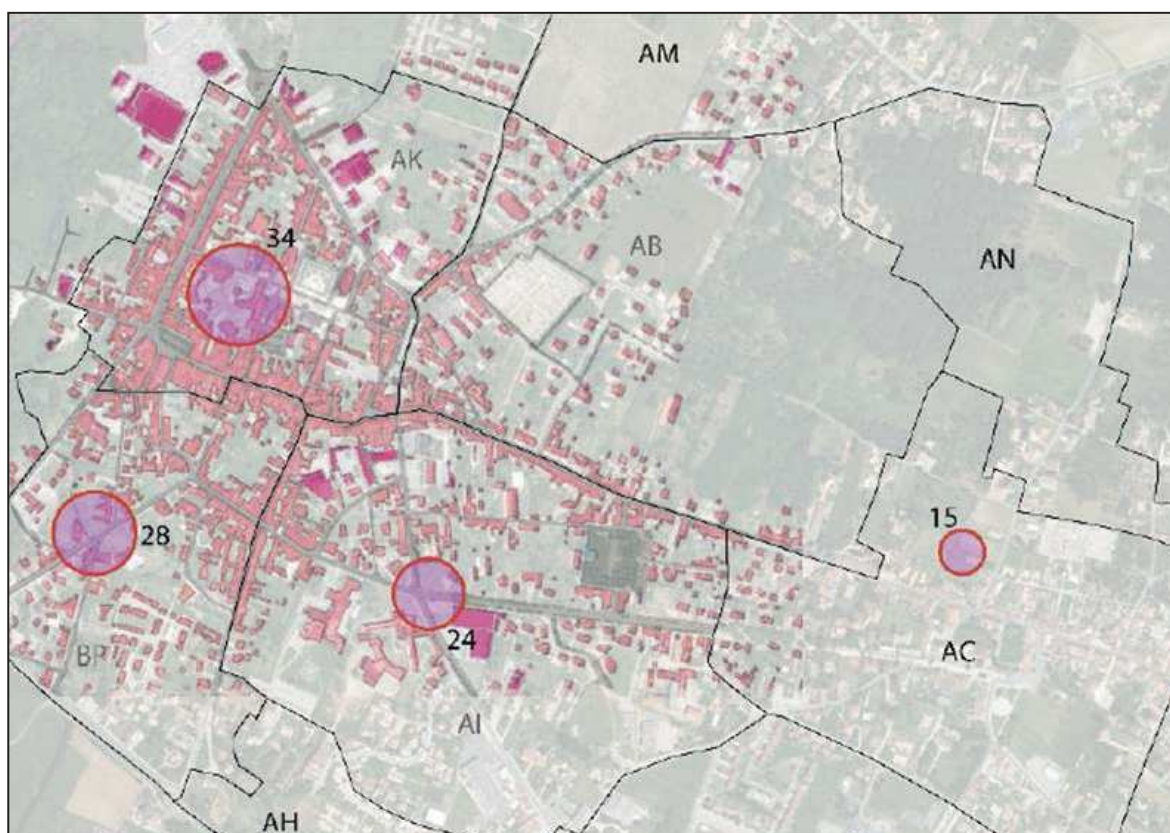
b. Des logements dégradés occupés majoritairement par des locataires

220 logements sont potentiellement dégradés et occupés par des ménages à faibles revenus, ce qui représente 11% du parc de résidences principales privées.

531 personnes vivent dans ces logements.

	Résidences principales privées	Résidences privées potentiellement indignes	Population du PPPI concernée	Logements locatifs en PPPI	Logements occupés par leurs propriétaires en PPPI
LESPARRE-MÉDOC	1989	220	531	132	81
CC Cœur du Médoc	4719	548	1285,5	233	293

Ces logements potentiellement indignes sont essentiellement occupés par des locataires (60% des PPPI sont des locatifs, contre 40% de logements occupés par les propriétaires). La localisation de ces logements locatifs dégradés est essentiellement centrale :



Logements locatifs potentiellement indignes (source fichiers cadastraux 2009).

A l'échelle de la communauté de communes, Lesparre-Médoc concentre 40% des logements potentiellement indignes du territoire.

En complément de ces analyses à large spectre, une cartographie à la parcelle du niveau de dégradation a été établie pour l'ensemble du centre-ville.

A l'occasion de ce travail, des comptages ont pu être effectués mettant en relief à la fois le potentiel d'immeubles en vacance de désaffectation et les immeubles dégradés à réhabiliter (voir tableau ci-après).

	Immeubles d'habitation vacants	Immeubles à réhabiliter	Immeubles à restructurer	Immeubles à vendre	Immeubles en travaux
Centre-ville de Lesparre	75	253	145	25	14
Logements concernés (base 1,3 logement par immeuble)	97,5	328,9	188,5		

3.2.5 Production de logements et marché immobilier

⇒ Production de logements

Une première approche concrète de la production de logement a été effectuée à partir des registres des permis de construire, en considérant uniquement l'activité liée au logement. Au travers de ces registres se dessinent **une activité constituée à 50% par des interventions sur le bâti existant** (permis de construire liés à des réhabilitations) et à **50% par de la construction neuve**. Toutefois, à partir de 2010, la réhabilitation marque le pas.

	Construction logement selon la SHON du projet					Réhabilitation logement	TOTAL
	<50m ²	50m ² <<100m ²	100m ² <<125m ²	125m ² <<150m ²	150m ² <		
2012	0	1	0	1	2	3	7
2011	0	6	0	6	12	18	42
2010	1	7	6	4	2	11	31
2009	0	10	5	1	7	27	50
2008	0	5	7	2	2	28	44
	1	29	18	14	25	87	174
	1%	17%	10%	8%	14%	50%	

Une majorité de réalisations en neuf (55%) concernent des opérations à moins de 125m² de surface de plancher par logement.

La provenance géographique des pétitionnaires n'est pas systématiquement renseignée. Toutefois, l'exploitation des informations recueillies à ce sujet nous montre une activité de la construction et de la réhabilitation lourde essentiellement **portée par des acteurs locaux**.

Permis de construire déposés à la mairie de Lesparre-Médoc

	Origine du porteur de projet				Total
	Lesparre	Médoc	Gironde	hors 33	
2012	2	4	1	0	7
2011	12	24	6	0	42
2010	18	8	2	3	31
2009	22	12	4	2	40
2008	24	7	6	2	39

Le registre des permis de construire ne retrace que des intentions, susceptibles d'être annulée, et qui se traduiront en offre nouvelle dans les mois et les années à venir.

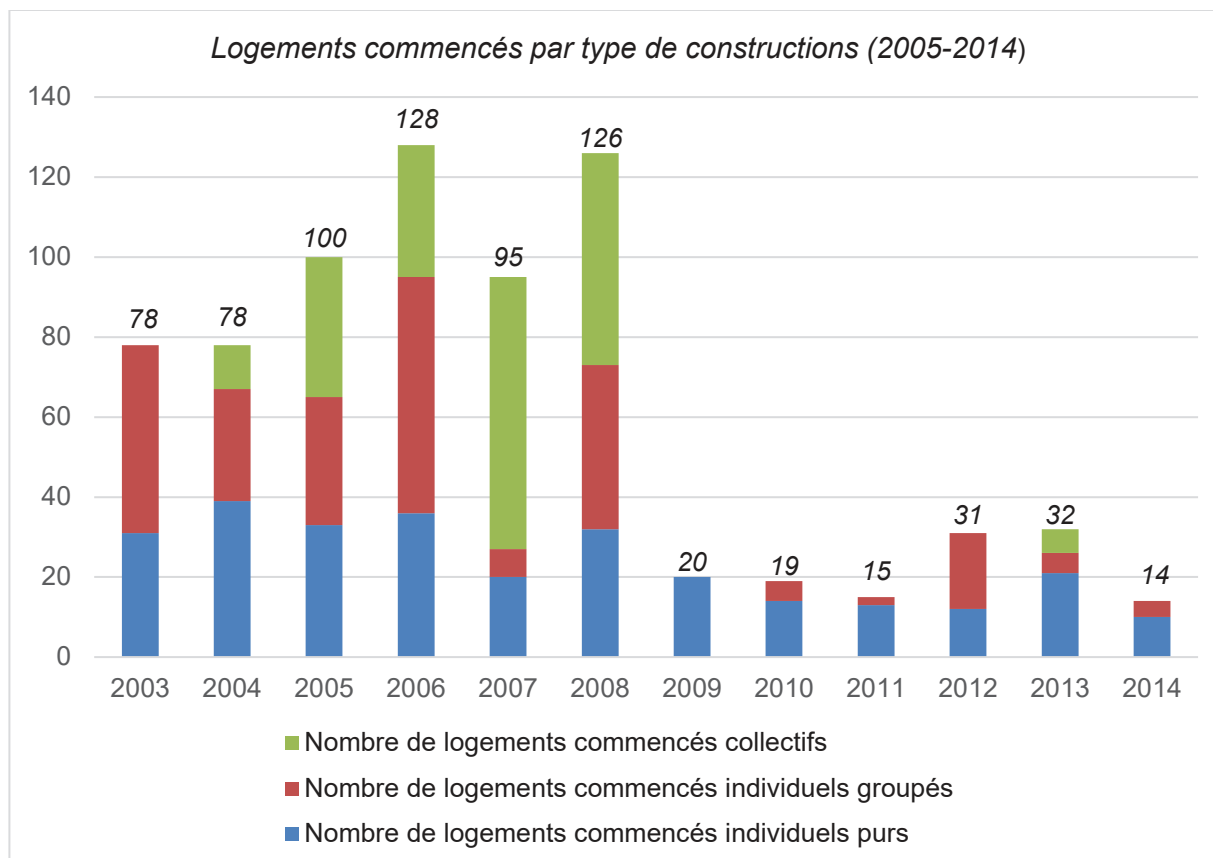
Cependant, les statistiques régionales des logements commencés (SITADEL) nous donnent une vision plus réelle de l'offre de logements nouveaux produits.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL	Part
Nombre de logements commencés individuels purs	31	39	33	36	20	32	20	14	13	12	21	10	281	38%
Nombre de logements commencés individuels groupés	47	28	32	59	7	41	0	5	2	19	5	4	249	34%
Nombre de logements commencés collectifs	0	11	35	33	68	53	0	0	0	0	6	0	206	28%
Nombre de logements commencés en résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total nombre de logements	78	78	100	128	95	126	20	19	15	31	32	14	736	100%

Ainsi, le tableau ci-dessus atteste d'un ralentissement très net de la production de constructions nouvelles à compter de 2009, après une période intense entre 2003 et 2008 inclus, où le nombre total de nouveaux logements produits chaque année avoisinait ou dépassait la barre de 100 logements.

Après un léger regain de constructions neuves en 2012 et 2013, lié aux logements individuels et individuels groupés, sans commune mesure avec la situation des années 2003 à 2008, l'année 2014 connaît de nouveau une baisse significative, à l'instar des années 2009, 2010, 2011 et 2014 (entre 15 et 20 logements commencés par an).

L'analyse qualitative de ces statistiques, qui portent uniquement sur le neuf, nous montre que ce « boom » temporaire était essentiellement le fait d'opérations en **collectif** et en **individuel groupé**. Sur le long terme, les logements individuels purs constituent malgré tout la catégorie dominante (38% des logements commencés depuis 2003).



Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2005-2014)

Données arrêtées à fin avril 2016

⇒ Marché de l'immobilier

Nous avons exploré le marché des transactions immobilières au moyen d'une analyse des déclarations d'intention d'aliéner recueillies en Mairie.

- 313 transactions ont été analysées et localisées (années 2009, 2010, 2011, 2012)
- En 3 ans et 2 mois, 44 Millions d'Euros de transactions mobilisés pour acheter du foncier à Lesparre-Médoc.
- En 3 ans et 2 mois, 477500m² ont été échangés soit 1,2% du territoire communal et 4,7% des unités foncières existantes.
- Cette activité est essentiellement liée aux zones urbaines, notamment entre 2010 et 2012
- La nature du fichier ne permet pas de dissocier bâti / non bâti ou la provenance des acquéreurs. Malgré cette contrainte, on observe à partir de certaines transactions des valeurs relativement modérées à Lesparre au regard du reste de la Gironde. Par exemple, 800m² dans un lotissement = 30000€. Le même terrain non constructible = 1200€ (tarif SAFER)

Ces valeurs relativement faibles concernent aussi les secteurs centraux, y compris le cœur de ville, où l'activité immobilière est intense. De nombreux acquéreurs continuent donc à faire **le pari du centre-ville**.

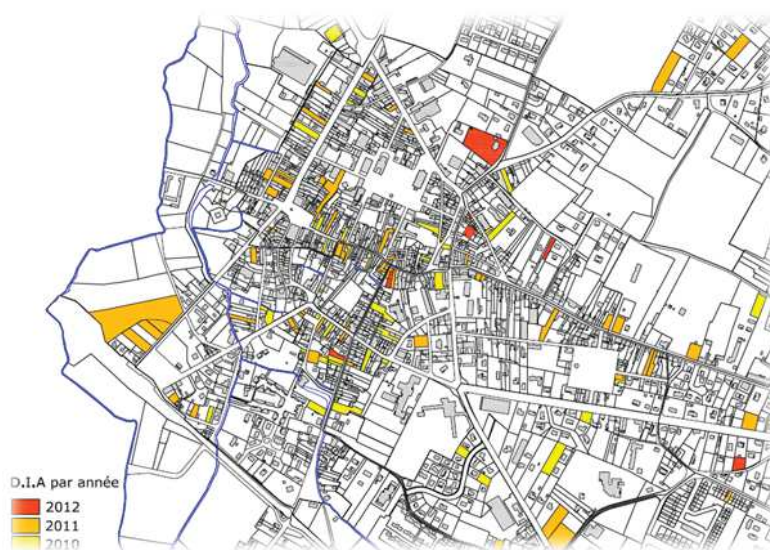
Les transactions récentes concernent majoritairement des parcelles bâties ou à bâtir dans les secteurs centraux.



Pour la période récente, c'est l'année 2009 qui s'est révélée la plus active en volume financier de transactions :

- 2009 21 792 478,00 €
- 2010 11 432 601,00 €
- 2011 10 746 522,00 €
- 2012 556 000,00 €

Un marché des transactions intense en centre-ville, tout particulièrement dans les rues commerçantes.



En revanche, l'activité en termes de nombre de reste stable. L'analyse du montant moyen des transactions montre une évolution très marquée vers des opérations beaucoup plus modestes : aux opérations d'investisseurs hors et dans l'espace bâti succèdent des opérations plus modestes.

	2009	2010	2011	2012
Nombre de transactions	100	95	111	7 (2 mois d'activité pris en compte).
Montant moyen des transactions	217 924,78 €	120 343,17 €	96 815,51 €	79 428,57 €

Toutefois, alors que les moyennes sont influencées par quelques opérations exceptionnelles, l'analyse détaillée nous montre un marché dominé par les **petites opérations** : près de 80% des transactions concernent des biens bâtis ou non bâtis acquis à moins de 150K€. Cette relative accessibilité économique du foncier et du bâti Lesparrain est à prendre en considération dans la réflexion sur une offre nouvelle.

Le relevé des annonces immobilières sur le centre-ville de Lesparre-Médoc (site Seloger.com) entre février 2011 et janvier 2012 permet d'apporter un éclairage complémentaire. Cela confirme que les offres à l'achat correspondent à des biens relativement modestes.

Offres achats de biens

achat	typologie du bien	nombre de pièces	nombre m²	coûts	coûts au m²
achat	ensemble immobilier / 3 locaux commerciaux + 4 appartements	7	300	186 000 €	620 €
achat	appartement	4	70	101 500 €	1 450 €
achat	maison	3	85	135 000 €	1 588 €
achat	appartement	4	75	96 000 €	1 280 €
achat	maison	4	165	86 800 €	526 €
achat	maison	5	90	159 800 €	1 776 €
achat	maison	4	96	118 800 €	1 238 €
achat	maison	4	86	138 800 €	1 614 €
achat	appartement	2	55	75 800 €	1 378 €
achat	maison	7	90	137 800 €	1 531 €
achat	maison	6	144	210 000 €	1 458 €
achat	maison	4	92	149 800 €	1 628 €
achat	immeuble	8	237	344 000 €	1 451 €
achat	ensemble immo / 2 locaux commerciaux+2 habitations	10	407	268 000 €	658 €
achat	maison	9	212	213 000 €	1 005 €
achat	maison	4	100	160 000 €	1 600 €
achat	maison	4	130	199 000 €	1 531 €

Il en est de même pour les biens mis en location, avec des loyers au m² très inférieurs aux moyennes girondines :

Offres locations de biens

Location	Typologie du bien	Nombre de pièces	Nombre m ²	Coûts	Coûts au m ²
location	appartement	3	55	450 €	8 €
location	appartement	3	80	615 €	8 €
location	appartement	4	75	560 €	7 €
location	appartement	3	62	450 €	7 €
location	maison	5	113	712 €	6 €
location	appartement	2	50	440 €	9 €
location	maison	4	80	652 €	8 €

Comparaison des coûts moyens de location 2012 au m² à Lesparre avec une commune de la métropole bordelaise, et les moyennes observées en Gironde :

Source : site cotations immobilières – moyennes observées en temps réel sur la dernière année

LESPARRE				
Achat		Location		
couts au m ² de 1 à 4 pièces	coûts au m ² 5 pièces et +	couts au m ² de 1 à 2 pièces	couts au m ² de 3 à 4 pièces	couts au m ² 5 pièces et +
1 383,00 €	1 214,00 €	9,00 €	7,60 €	6,00 €

Commune de la Métropole (Blanquefort)				
Achat		Location		
couts au m ² de 1 à 4 pièces	coûts au m ² 5 pièces et +	couts au m ² de 1 à 2 pièces	couts au m ² de 3 à 4 pièces	couts au m ² 5 pièces et +
2 930,00 €	2 579,00 €	15,00 €	10,90 €	9,00 €

GIRONDE				
Achat		Location		
couts au m ² de 1 à 4 pièces	coûts au m ² 5 pièces et +	couts au m ² de 1 à 2 pièces	couts au m ² de 3 à 4 pièces	couts au m ² 5 pièces et +
3 125,00 €	2 600,00 €	17,40 €	10,65 €	8,40 €

Enfin, les positionnements des constructeurs de maisons individuelles sont également ciblés sur des produits d'entrée de gamme, comme on peut le constater sur les deux illustrations publicitaires très récentes reproduites ci-dessous :

**Projet de construction de maison neuve
par constructeur NF sur terrain
à LESPARRÉ MÉDOC (33340) en Gironde**



**Maison de 79 m² de surface habitable comprenant 3 chambres,
séjour-salon-cuisine de 38 m².**

**Maison neuve avec terrain de 600 m² à
Lesparre Médéc pour : 135 600 € ***

→ MAISON NEUVE À CONSTRUIRE À LESPARRÉ-MÉDOC

[Nous contacter](#)
[Localiser](#)
[Nous rencontrer](#)
[Nous connaître](#)

Prix : à partir de 191 200 € *




Synthèse : population, logement, habitat

Les constats

- Une augmentation constante des résidences principales depuis 1968 (+ 574 entre 1999 et 2012, soit 41 constructions / an depuis 99)
- Un phénomène de vacance prononcé, représentant près de 15 % des résidences principales, et en nette augmentation (461 logements vacants en 2012 soit +136 logements vacants entre 2007 et 2012 ou +202 entre 1999 et 2012).
- Une majorité de logements individuels mais la part des collectifs est en nette progression
- Une forte proportion de grands logements (les logements 4 et 5 pièces concentrent 66% de l'offre en logement de la commune)
- Un écart qui se réduit dans la répartition propriétaire (52,6%) locataire (44%) en 2012, par rapport à 2007 (56,3 % de propriétaires et 40 % de locataires).
- Un manque de logements locatifs sociaux / accession sociale, malgré une reprise récente de la construction du parc social public, respectant les normes de performance environnementale actuelles, rythme à poursuivre
- Des logements sociaux publics anciens (avant 70), peu performants d'un point de vue environnemental et moins adaptés aux nouveaux modes de vie
- De façon générale, 1/3 du parc des logements anciens, construit avant les années 50, ne répondant pas aux normes de performances énergétiques actuelles
- Une vacance structurelle, de longue durée concernant plutôt :
 - les appartement et les logements collectifs
 - les petits et moyens logements
 - Les logements anciens (du centre-ville)
- Des logements dégradés et potentiellement indignes :
 - les logements anciens du centre-ville
 - les logements occupés par des locataires
- Des niveaux de loyers et de prix des logements sont peu en rapport avec la faiblesse des revenus des ménages
- Le parc social public concerne essentiellement l'habitat collectif, malgré une récente promotion de l'habitat individuel social
- Le centre-ville concentre les logements très sociaux du parc privé
- Le territoire de Lesparre a des besoins en logements spécifiques :
 - Des hébergements temporaires pour les jeunes en formation : salariés agricoles ou autres formation ;
 - Une offre en logement adaptée aux personnes âgées ;
 - Une adaptation des logements aux exigences de performance énergétique.

3.3 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

3.3.1 Les équipements d'enseignement

La ville de Lesparre-Médoc dispose de 2 écoles maternelles et de 2 élémentaires publiques réparties dans différents quartiers. La commune accueille également un établissement privé qui regroupe des formations de la maternelle au collège (Notre Dame).

Lesparre-Médoc ne dispose pas de crèche (elle dépend pour cela de Gaillan-Médoc) et de maison de la petite enfance.

L'enseignement du second degré et les formations professionnelles sont assurés dans les établissements suivants :

- 2 collèges dont 1 établissement privé
- 1 Lycée général et professionnel (Odile Redon) (annexe du lycée Pauillac) qui propose un BTS relation client
- 1 collège-lycée alternatif (la maison familiale et rurale).

Liste des établissements		
Type	Nom	Effectifs 2011-2012
Maternelle	Anne Franck	108
	J. Prévert	98
	Notre Dame (privé)	380 élèves en tout
Elémentaire	Maurice Beaugency	142
	Pierre-Marie Curie	160
	Notre Dame (privé)	380 élèves en tout
Collège	Les Lesques	650
	Notre Dame (privé)	380 élèves en tout
Lycée	Odilon Redon (annexe lycée Pauillac)	350
Maison familiale et rurale		

3.3.2 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

⇒ Equipements sportifs et de loisirs

- 1 piscine couverte en travaux, réouverture en septembre 2016.
- 1 court de tennis couvert
- 4 courts de tennis extérieurs
- 1 terrain de football
- 1 terrain de rugby
- 1 terrain d'honneur avec tribunes
- 2 gymnases
- 1 hippodrome
- 1 stand de tir
- 1 centre équestre
- 1 salle de musculation
- 1 skate parc
- 1 city parc
- 1 boulodrome
- 1 aire de jeux (Ronsard)

⇒ Equipements culturels

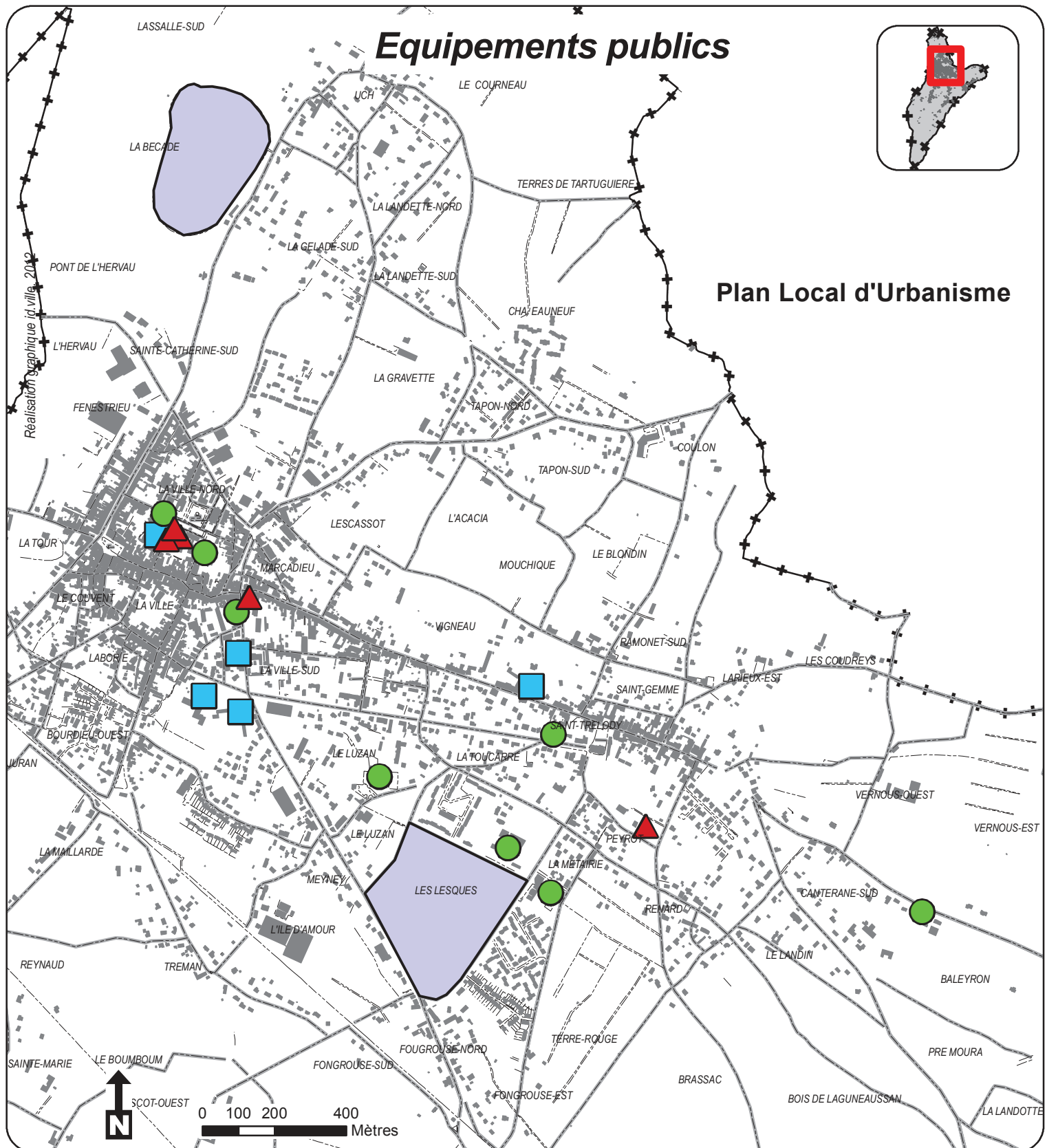
- 1 Centre culturel et 1 Cinéma (de 212 places)
- 1 Bibliothèque (comptant environ 10000 ouvrages)
- 2 Salles des fêtes
- Le centre culturel de Lesparre-Médoc centralise la vie culturelle de la commune en proposant 25 ateliers de pratiques artistiques. Il s'agit d'une institution importante pour les habitants de la commune qui compte 663 adhérents inscrits pour la saison 2009/2010, soit un habitant sur huit.

3.3.3 Les équipements médicaux et paramédicaux

Liste des établissements médicaux et paramédicaux à Lesparre-Médoc

- | | | |
|--|---------------------------|--------------------------------|
| - 1 polyclinique | Pavillon de la mutualité | 55 rue Aristide Briand |
| - 1 Maison retraite médicalisée | St Léonard | Rue Maurice Rey |
| - 1 Centre handicapés mentaux et physiques | Esperanza | Cours ST Trélody |
| - 1 Hôpital de jour | Annexe de Charles Perrens | Cours M ^{al} Tassigny |

Réalisation graphique id.ville. 2012



Equipements publics

-  Equipements médicaux
-  Equipements d'enseignement
-  Equipements culturels
-  Pôles sports et loisirs
-  Bati

Synthèse : bilan des besoins en équipements publics

Les principaux besoins de la population actuelle s'expriment en matière d'infrastructures de loisirs.

Il s'agit en particulier de :

- La création d'un **centre culturel** regroupant des ateliers, des activités de danse et théâtres, une école de musique, une bibliothèque-médiathèque, une salle de spectacle-conférence, et des bureaux.
- La création d'une **maison des associations** pour offrir un lieu mutualisant les services et permettant des synergies au sein du tissu associatif dense de la commune.

Les infrastructures sportives de la commune sont aujourd'hui en capacité suffisante, étant utilisées pour partie également par des habitants des communes voisines. Des besoins de renforcement de certaines installations sportives pourraient être anticipés.

3.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.4.1 La population active, les emplois et la formation professionnelle

Source : INSEE RP2007 et RP 2012 exploitations principales

⇒ Les employés, ouvriers et retraités majoritaires

Sur la commune de Lesparre-Médoc, les retraités représentent la part des catégories socioprofessionnelles (CSP) la plus nombreuse avec presque 35% en 2012, alors qu'à l'échelle du département ils représentent 26% de la population de plus de 15 ans. L'augmentation de ce chiffre de 4,2 points depuis 2007 et de 7,2 points depuis 1999 témoigne du vieillissement de la population et ce fait au détriment de toutes les autres CSP, à l'exception des professions intermédiaires.

Les employés et les ouvriers sont les CSP les plus importantes avec respectivement 17,9 % et 16,7 % de la population de 15 ans ou plus, mais leurs parts sont en diminution par rapport aux données de 2007 : -3,1 points pour les ouvriers et - 0,4 point pour les employés (bien que leur nombre augmente en valeur absolue).

Les autres CSP connaissent également une légère diminution entre les deux périodes à l'exception des professions intermédiaires (+ 80 actifs, + 1,1 point). Entre 2007 et 2012, la part des personnes sans activités a très légèrement reculé dans la population de 15 ans ou plus (- 0,5 point), même si leur nombre a légèrement augmenté (+ 46).

Les proportions de cadres et professions intellectuelles supérieures (2,4 % sur la commune) ainsi que celle des professions intermédiaires (8,2%) sont nettement inférieures à ce qui s'observe à l'échelle du département (9,2 % et 14,9%) contrairement à la proportion d'ouvriers (12,1% pour la Gironde).

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2012	%	2007	%
Ensemble	4 689	100,0	4 267	100,0
<i>Agriculteurs exploitants</i>	36	0,8	53	1,2
<i>Artisans, commerçants, chefs entreprise</i>	128	2,7	138	3,2
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	113	2,4	122	2,9
<i>Professions intermédiaires</i>	385	8,2	305	7,1
<i>Employés</i>	840	17,9	782	18,3
<i>Ouvriers</i>	781	16,7	846	19,8
<i>Retraités</i>	1 638	34,9	1 301	30,5
<i>Autres personnes sans activité professionnelle</i>	768	16,4	722	16,9

⇒ Le secteur commercial, principale source d'emplois

Sur la commune de Lesparre-Médoc, les principaux pourvoyeurs d'emplois sont les secteurs d'activités du commerce, des transports et des services divers (1456 emplois) et l'administration publique (1242 emplois).

Alors qu'en 1999, la proportion entre les parts des secteurs « commerces, transports et services divers » et « administration publique, enseignement, santé, action sociale » était équivalente dans les emplois, (autour de 44%), la part du premier secteur a significativement augmenté jusqu'en 2007 et celle du second a diminué (50,6 % contre 37,6 %).

Entre 2007 et 2012, la part du commerce, des transports et services divers a diminué (- 4 pts) et l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ont légèrement ré-augmenté (+ 2pts).

Le poids de l'agriculture dans l'emploi de Lesparre-Médoc, qui est resté relativement stable entre 1999 et 2007 a légèrement augmenté entre 2007 et 2012 (+ 44 emplois, +1,1 point) et la proportion des emplois dans l'industrie entre 1999 et 2012 est restée équivalente à 5,2 % (+35 emplois).

Comparatif des emplois selon le secteur d'activité – période 2007-2012

	2012				2007	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	3 119	100,0	60,6	86,1	2 822	100,0
<i>Agriculture</i>	141	4,5	20,1	68,5	97	3,4
<i>Industrie</i>	162	5,2	34,9	85,2	103	3,7
<i>Construction</i>	118	3,8	6,7	69,5	133	4,7
<i>Commerce, transports, services divers</i>	1 456	46,7	60,3	83,8	1 427	50,6
<i>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</i>	1 242	39,8	74,0	92,5	1 062	37,6

⇒ **Un marché du travail dynamique mais des emplois précaires nombreux, symboles des difficultés rencontrées par la population**

Sur la commune de Lesparre :

- 17,9 % des actifs ayant un emploi ont un contrat précaire, contre 13,1 au niveau départemental et 13,2 au niveau national.
- 22,7 % des actifs ayant un emploi sont à temps partiel, contre 16,7 au niveau départemental et 17,4 au niveau national.
- le taux d'emploi des femmes des de 50,8%, contre 60,5 % au niveau départemental et 59,7% au niveau national.

Pour autant, avec un indicateur de concentration de l'emploi atteignant 165 emplois pour 100 actifs résidents en 2012, la commune se caractérise comme un pôle d'emploi local important dans son bassin de vie. La commune de Lesparre offre environ 3070 emplois en 2012, soit une progression de 8% par rapport à 2008.

Emploi et activité

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	3 067	2 846
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 863	1 857
Indicateur de concentration d'emploi	164,6	153,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,5	51,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

⇒ Un chômage en progression et plus important chez les femmes

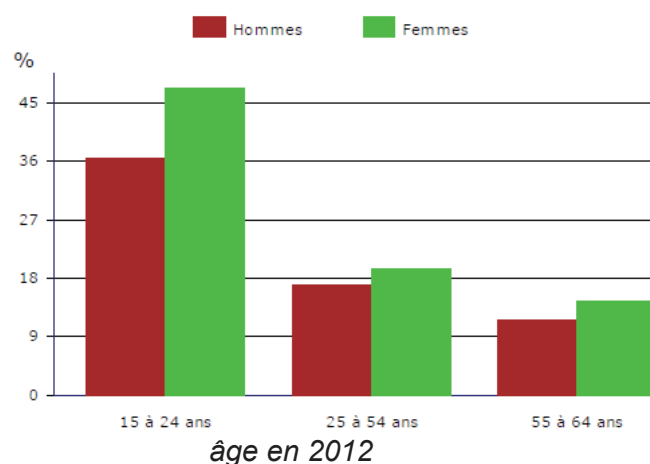
En 2012, le taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante) représentait 68,4% de la population lesparraine, contre 70,7 % à l'échelle du territoire communautaire. Ce taux connaît une légère dégradation depuis 2008 où il était de 69,2%

La comparaison du taux d'activité des femmes (65,4%) avec celui des hommes (71,7%) permet de mettre à jour des disparités de situation entre les deux sexes. Concernant le taux d'emploi, l'écart est moins significatif entre femmes et hommes : 50,8% contre 57,7%.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2012

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	3 408	2 330	68,4	1 843	54,1
15 à 24 ans	586	330	56,4	194	33,1
25 à 54 ans	2 015	1 705	84,6	1 394	69,2
55 à 64 ans	807	295	36,5	255	31,7
Hommes	1 619	1 160	71,7	935	57,7
15 à 24 ans	280	182	65,1	116	41,3
25 à 54 ans	950	850	89,5	706	74,4
55 à 64 ans	389	128	32,9	113	29,0
Femmes	1 789	1 169	65,4	908	50,8
15 à 24 ans	306	148	48,3	78	25,5
25 à 54 ans	1 065	855	80,2	688	64,5
55 à 64 ans	417	167	39,9	143	34,2

Le taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et



En 2012, la commune de Lesparre-Médoc compte 68,4 % d'actifs parmi la population âgée de 15 à 64 ans, dont 54,1 % d'actifs ayant un emploi et 14,3 % de chômeurs.

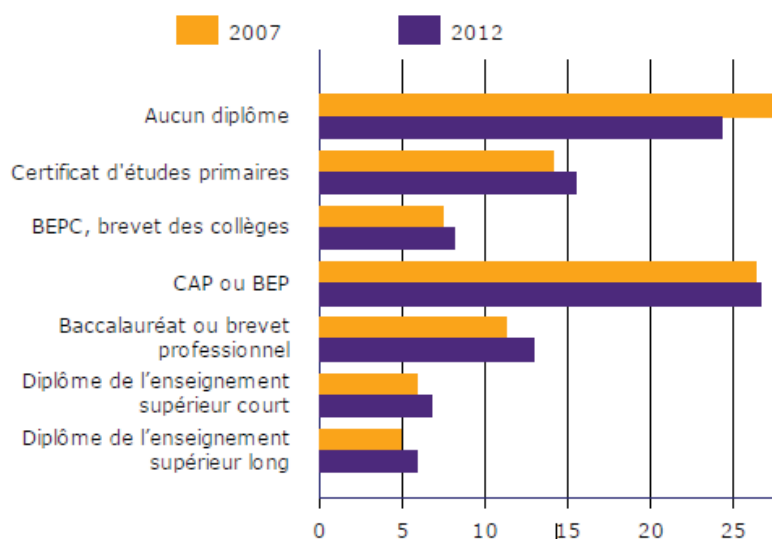
La commune compte 486 demandeurs d'emplois en 2012, ce qui représente un taux de chômage (au sens du recensement) parmi les 15-64 ans de 20,9 % (il est de 15,9 % à l'échelle de la CDC Cœur du Médoc).

Le taux de chômage (au sens du recensement) est nettement plus important chez les femmes que les hommes pour la tranche d'âge 15 à 24 ans, pour les tranches suivantes, l'écart est réduit.

⇒ Un niveau de qualification en progression

Le niveau de qualification augmente de manière globale entre 1999 et 2012 sur Lesparre-Médoc mais reste faible par rapport au niveau de qualification en Gironde. Le niveau de diplômés supérieurs, bien plus faible que celui du département, traduit une quasi-absence d'activités requérant une population hautement qualifiée sur le territoire de Lesparre-Médoc.

Le diplôme le plus élevé de la population scolarisée de 15 ans ou plus



Le taux de scolarisation de Lesparre-Médoc est en légère baisse entre 2007 et 2012 pour les 18-24 ans et reste nettement inférieur au taux départemental : quasiment 60% des jeunes girondins de 18 à 24 ans étaient scolarisés en 2012 contre environ 24% des lesparrains, soit 2,5 fois moins. Dans cette tranche d'âge, les jeunes femmes sont quasiment 30 % à poursuivre des études, pour seulement 18 % des hommes.

Un faible taux de scolarisation induisant par la suite une faible qualification des jeunes actifs.

Le taux de scolarisation selon l'âge



3.4.2 Le tissu économique local

Source : Insee, CLAP.

⇒ Les entreprises

- Données de cadrage

Lesparre-Médoc accueille 688 établissements (entreprises et services publics) sur son territoire à la fin de l'année 2013. Le tissu des entreprises de Lesparre-Médoc se compose essentiellement de petites structures. En effet, 61% des établissements de la commune n'ont aucun salarié et 32% des établissements emploient moins de 10 personnes. Seuls 7% des établissements recensés sur Lesparre au 31/12/2013 emploient 10 personnes ou plus au sein de leur structure.

Les secteurs d'activités les plus représentés sur la commune, en termes de nombre d'établissements, sont tout d'abord le commerce, les transports et services divers (440 établissements, soit 64 % du total) puis les administrations publiques et assimilés (17%). Les établissements liés au secteur primaire représentent 19,1 % des établissements présents sur Lesparre.

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31/12/2013

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	688	100,0	419	219	30	14	6
Agriculture, sylviculture et pêche	28	4,1	17	11	0	0	0
Industrie	33	4,8	14	18	1	0	0
Construction	70	10,2	56	10	4	0	0
Commerce, transports, services divers	440	64,0	255	161	14	8	2
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	179	26,0	89	77	7	4	2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	117	17,0	77	19	11	6	4

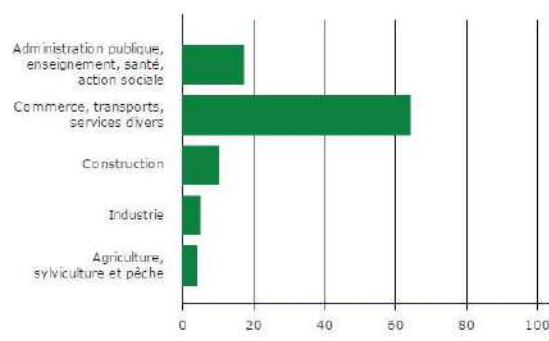
En ce qui concerne le nombre de postes salariés par secteur d'activité au 31/12/2013, lié à la présence de ces établissements, on constate que le secteur du commerce, des transports et services divers ne représente « que » 55,6 % des emplois salariés, alors que les administrations publiques et assimilés représentent 35,6 % des postes salariés sur la commune. La commune compte 688 établissements actifs pour un total de 2286 postes salariés, soit en moyenne 3,3 poste par établissement, ce qui confirme que le tissu économique sur Lesparre est composé en grande majorité de très petites entreprises.

Les emplois liés au secteur primaire représentent seulement 8,8 % des postes salariés sur Lesparre-Médoc au 31/12/2013.

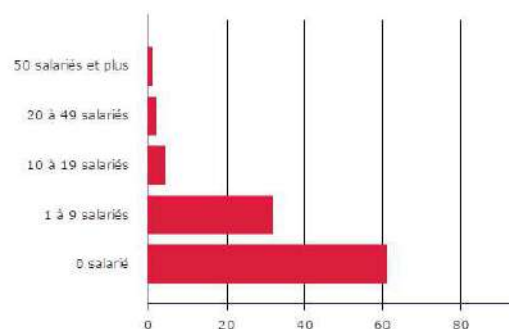
Postes salariés par secteur d'activité au 31/12/2013

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	2 286	100,0	706	391	441	220	528
Agriculture, sylviculture et pêche	32	1,4	32	0	0	0	0
Industrie	88	3,8	70	18	0	0	0
Construction	83	3,6	32	51	0	0	0
Commerce, transports, services divers	1 270	55,6	506	179	277	0	308
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	780	34,1	253	87	132	0	308
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	813	35,6	66	143	164	220	220

La répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31/12/2013



La répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31/12/2013



Par ailleurs, l'analyse par secteur des établissements en activité reflète assez fidèlement la structuration de l'ensemble du tissu économique de la commune, avec une forte prédominance du secteur tertiaire et notamment des services marchands.

- Une dynamique de l'emploi portée par la sphère présentielle

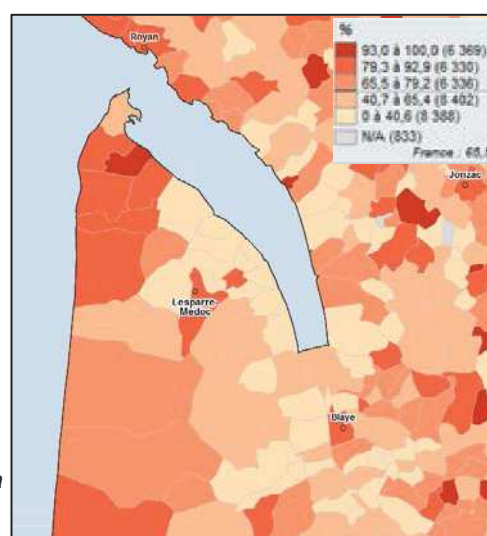
La sphère présentielle³ est le premier moteur économique du territoire et représente 1609 emplois salariés privés et 356 emplois publics, soit 86 % du total des postes salariés sur Lesparre-Médoc et également 71% des établissements implantés sur la commune. A l'échelle de la CDC Cœur du Médoc, le poids de la sphère présentielle est un peu moins prégnant : 57,5 % des établissements pour 68,8 % des postes salariés.

Il s'agit d'un territoire orienté vers l'accueil de populations, qu'elles soient de passage ou sédentaires, qui possède les caractéristiques économiques des espaces littoraux : saisonnalité de certaines activités, importance du commerce et des services à la personne.

Etablissement selon les sphères de l'économie au 31/12/2013

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	688	100,0	2 286	100,0
Sphère productive	200	29,1	321	14,0
dont domaine public	0	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	488	70,9	1 965	86,0
dont domaine public	25	3,6	356	15,6

Part de l'économie présentielle au 31/12/2013



Source : L'Observatoire des Territoires © CGET 2015 - IGN GéoFla

³La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive, permet de comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires. Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Il s'agit du commerce de détail, des services aux particulier, le bâtiment, l'éducation, la santé, l'action sociale...

⇒ **Les activités commerciales**

Source : Etude FISAC de Lesparre-Médoc, Cibles et Stratégies, 2011

Le commerce joue un rôle essentiel dans la vie et l'animation d'une ville et notamment de son centre. La municipalité de Lesparre-Médoc consciente de cela et du rôle moteur de sa commune dans le tissu économique du Médoc a échafaudé un dispositif FISAC en 2011. Il s'agit d'un dispositif vecteur de subventions qui est associé à une étude sur l'état du commerce à Lesparre-Médoc. Cette étude a permis de proposer des orientations pour la commune envers son appareil commercial.

• **L'organisation commerciale élargie**

Le pôle commercial de Lesparre-Médoc est concurrencé par deux autres pôles, Bordeaux et Royan, attirant des consommateurs de chaque extrémité du Médoc.

Le plus gros concurrent est la métropole bordelaise, pôle commercial régional qui capte quasiment la moitié des dépenses de la zone de chalandise de Lesparre-Médoc effectuées dans les équipements de la personne, équipements de la maison et les achats en culture loisir, y compris pour les ménages de la zone primaire.

La zone de chalandise de Lesparre-Médoc comprend plus de 46000 habitants avec plus de 56 000 m² de surface commerciale.

La commune regroupe 60% de l'offre de sa zone de chalandise et 43% de l'offre de l'ensemble du pays du Médoc.

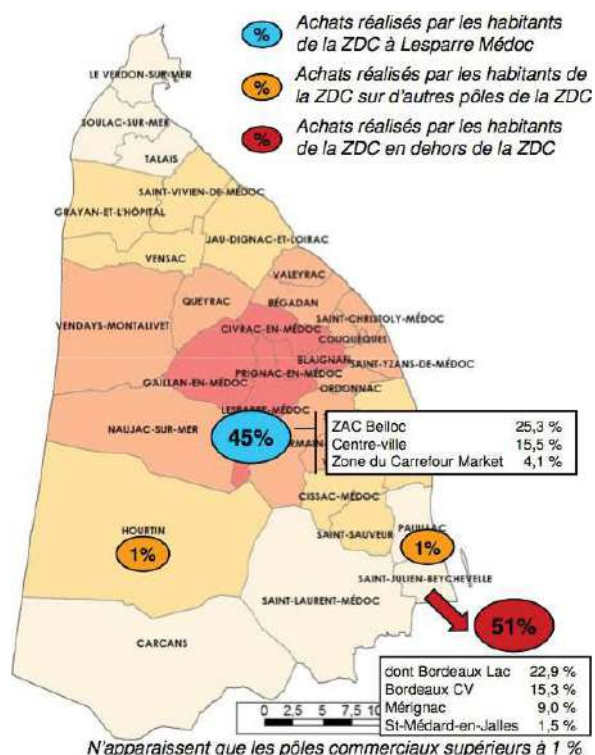
	Population 2007	Evolution (99/07)
ZDC primaire	8 270	+7,7%
ZDC secondaire	8 481	+9,2%
ZDC tertiaire	12 184	+8,2%
ZDC1+2+3	29 717	+8,4%
ZDC Quaternaire	16 546	+7,2%
ZDC Totale	46 263	+7,9%

L'offre alimentaire est bien équilibrée sur le territoire avec plusieurs pôles de proximité alimentaire qui complètent l'offre de Lesparre-Médoc. Il y a 15 Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) alimentaires bien réparties sur le territoire.

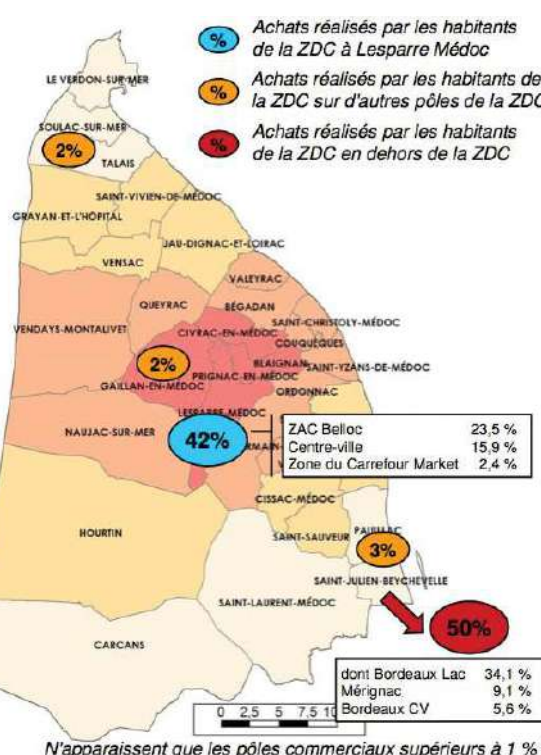
Lesparre-Médoc n'accueille que 3 enseignes nationales stratégiques en équipement de la personne et de la maison (Défi mode et Styléco sur la ZAC de Belloc et Mr Bricolage au nord de la commune) alors qu'elle pourrait en accueillir 14 autres, soit un taux d'enseigne de 11% au regard de la vocation du pôle. On remarque également qu'aucune enseigne nationale n'est installée en centre-ville.

Il y a plusieurs projets de création d'établissement commercial en 2011 : celle d'un Leclerc de 1900m² à Verdon sur Mer et celle d'un Jouéclub de 400m² sur Lesparre-Médoc.

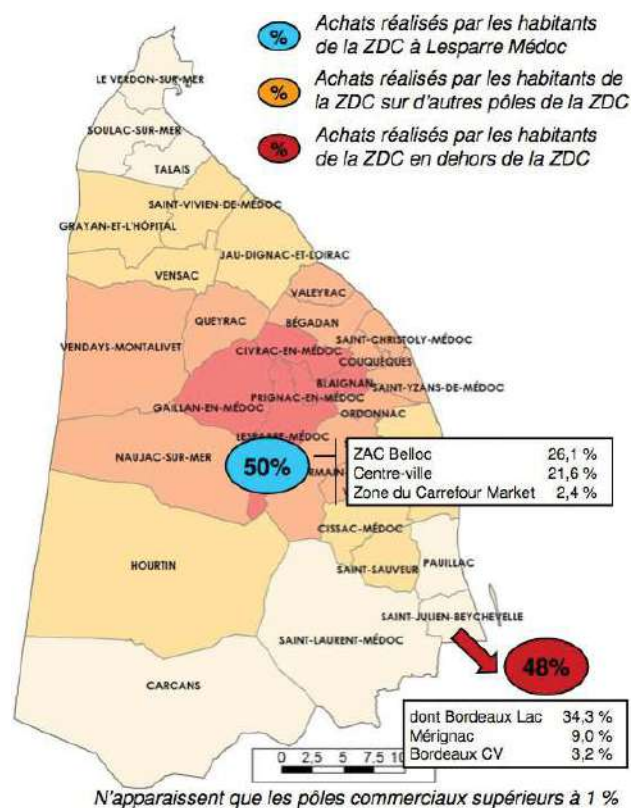
Les achats en équipement de la personne



Les achats en équipement de la maison



Les achats en culture-loisirs



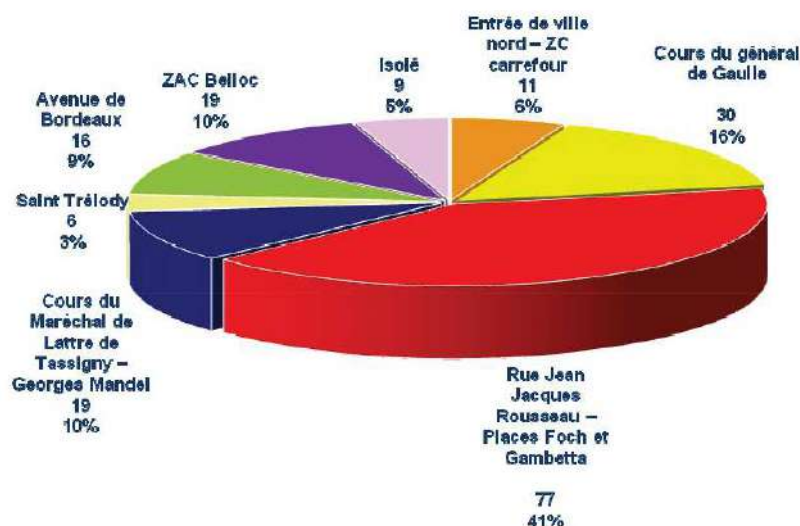
Poids des GMS et localisation des GSA



- La localisation des commerces sur Lesparre-Médoc

L'étude FISAC met en lumière une tendance à l'éclatement progressif de l'offre commerciale sur la commune. Ce phénomène est en grande partie liée à une volonté des commerçants de s'implanter en bordure de la RD 1215 afin de tirer parti de son effet vitrine.

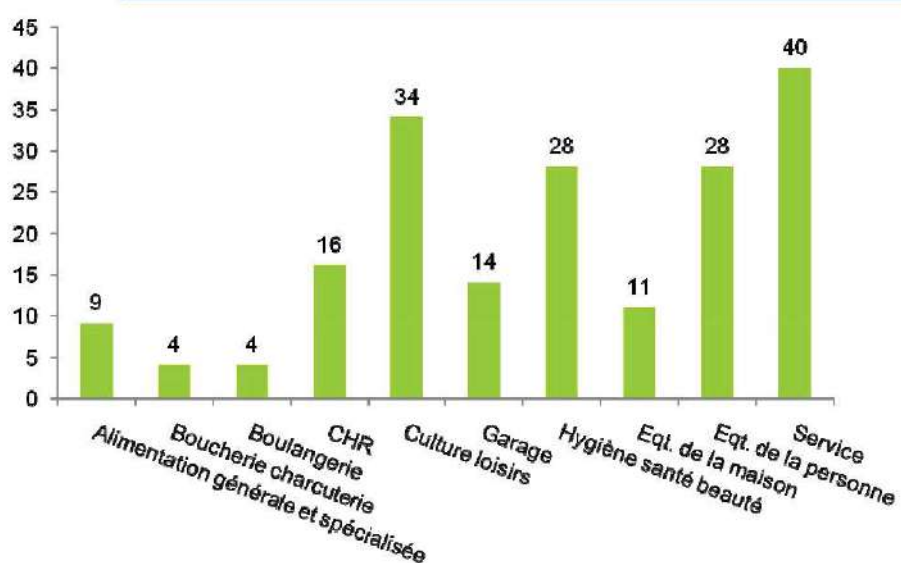
Répartition de l'offre commerciale dans la commune



- L'appareil commercial à l'échelle de Lesparre

En 2011, l'étude FISAC relevait 188 commerces et services implantés sur la commune de Lesparre-Médoc. Cette offre est essentiellement tournée vers les services (21%) et en culture loisirs (18,5%) contre seulement 10% pour les cafés hôtel restaurants.

Offre commerciale par secteur d'activité sur la commune

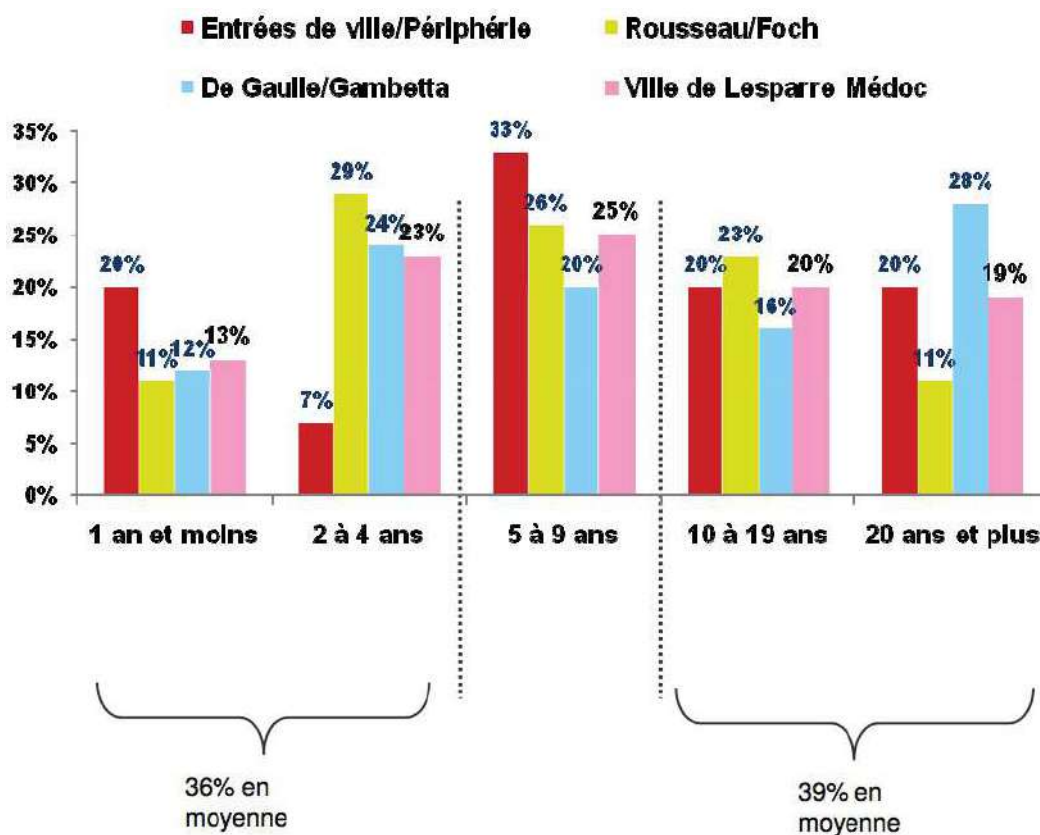


Caractéristiques des commerces

(méthodologie de recueil de la donnée : questionnaires et entretiens auprès des commerçants avec un taux de réponse de plus de 45%)

- Un professionnel sur quatre souhaite transmettre son commerce dans les 5 ans. Parmi eux, 45% ont des solutions de reprise (famille ou employés le plus souvent). Ces professionnels sont localisés dans le centre-ville notamment le long de la rue J.J. Rousseau et du cours du G. de Gaulle.
- Il y a un renouvellement régulier des commerçants. C'est le secteur alimentaire qui affiche le renouvellement le plus régulier avec 1 commerce alimentaire sur 2 installé depuis moins de 4 ans.
- Les responsables les plus anciennement installés sont présents sur la partie Gambetta/Foch (44% depuis plus de 10 ans).



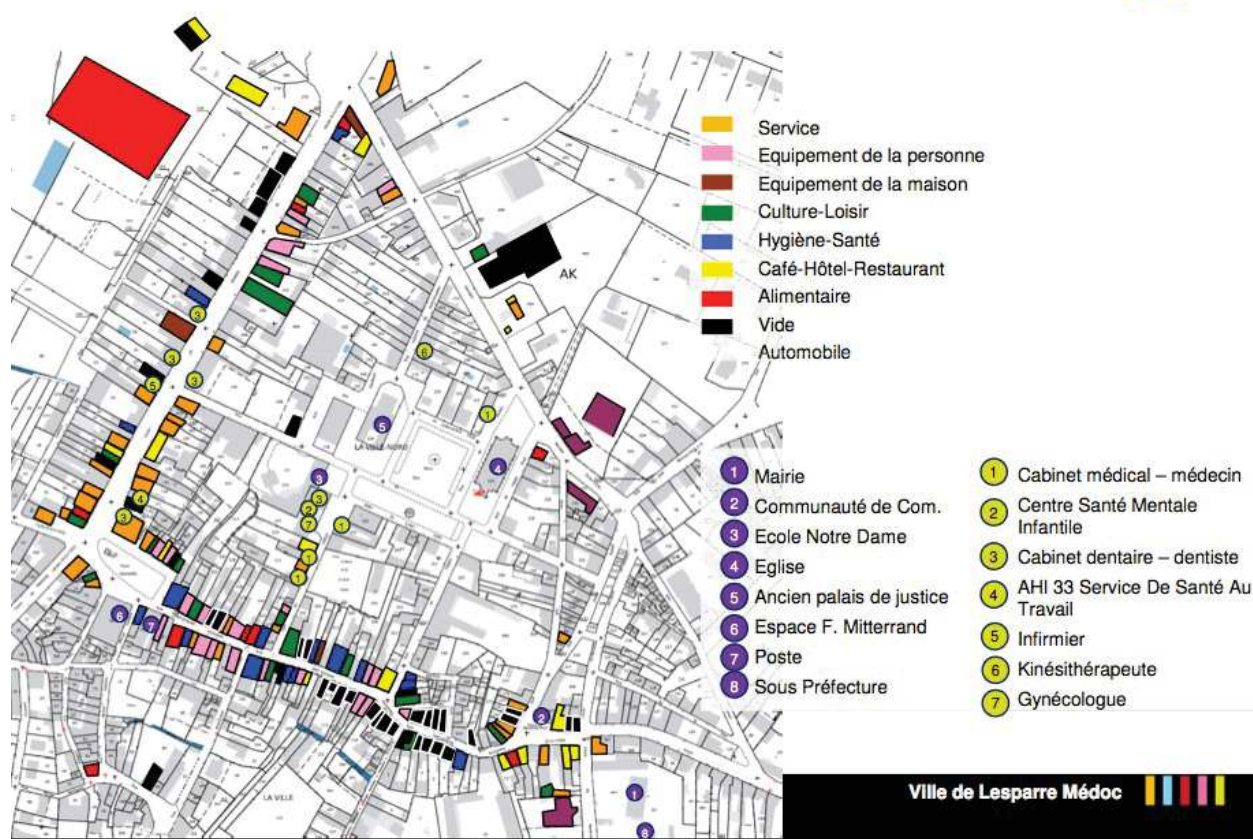
Ancienneté d'installation des commerçants

- Les surfaces de vente des commerces de Lesparre-Médoc sont plutôt importantes : 57% des commerces entre 60 et 300m² contre seulement 27 cellules de moins de 60m².
- 31% des commerçants de Lesparre-Médoc sont propriétaires de leur commerce. La proportion de propriétaires est plus grande entrée de ville ou en périphérie que dans le centre-ville.
- Une bonne dynamique de projets pour de la rénovation : deux commerçants sur trois ont des projets d'investissements pour les 3 prochaines années (en 2011).
- La pyramide des âges des commerçants de Lesparre-Médoc reste en dessous des moyennes traditionnelles observées : 44,8 ans et il y a de fortes disparités entre les secteurs d'activité.
-

- L'appareil commercial du centre-ville

57% de l'offre commerciale est structurée autour des axes J.J. Rousseau et Général de Gaulle, contre 43% pour les axes de flux et les zones commerciales (à titre de comparaison, une polarité en centre-ville regroupe habituellement 70 à 75% de l'offre commerciale). Il existe un manque de lisibilité du centre-ville et l'effet de place existe peu.

La structuration commerciale et les services publics et de santé



Les deux principales rues commerçantes (J.J. Rousseau et De Gaulle) d'étendent sur 400m de long chacune et forment une distance trop importante pour créer une unité commerciale.

L'offre est éclatée au sein de ce périmètre : il existe des vides au milieu de l'axe rousseau et en tête de l'axe De Gaulle. En effet, 40 cellules commerciales sont vacantes en centre-ville sur 166 soit 24% de taux de mitage, ce qui dépasse la moyenne admise permettant un bon renouvellement de l'offre commerciale (on estime qu'au-dessus de 15%, cela pénalise l'image commerciale). Pratiquement la moitié des vacances se situent à des endroits stratégiques, à des intersections de rues principales.

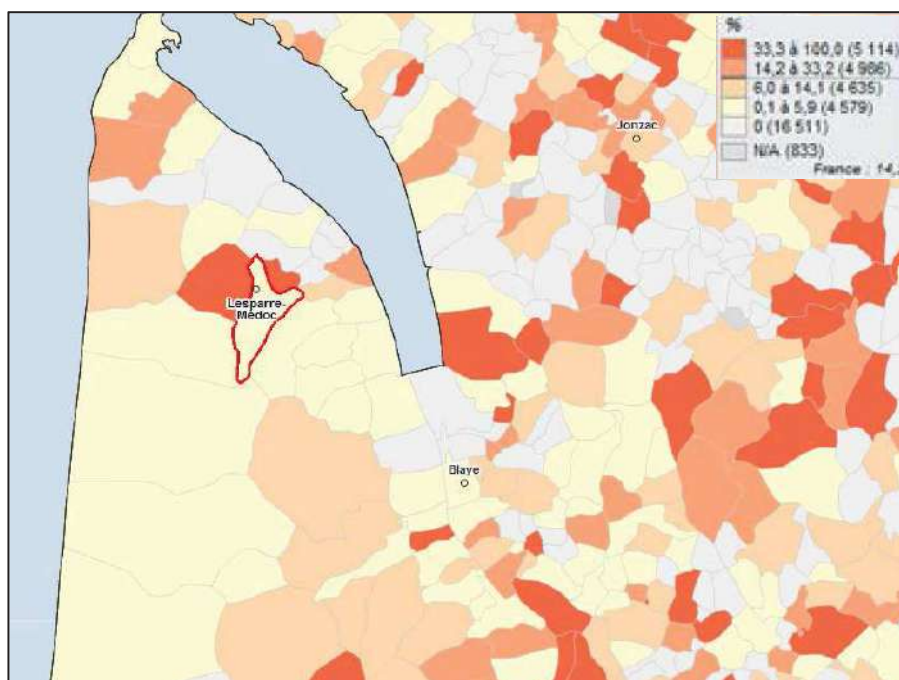
Il y a un taux élevé de réfractaires au centre-ville : 38% des ménages de la zone de chalandise de Lesparre-Médoc viennent moins d'une fois par mois faire des achats en centre-ville. Ce dernier souffre d'une image commerciale très négative, surtout auprès des ménages les plus captifs : 60% des ménages de la zone primaire ont une image négative de Lesparre-Médoc sur le plan commercial.

La commune affiche un faible niveau de conformité aux normes d'accessibilité aux PMR : 39% soit 4 commerces sur 10 à mettre en conformité. Cette donnée ne tient pas compte de la requalification de la rue JJ Rousseau qui est intervenue depuis et qui a amélioré la situation de l'ensemble des pas de porte sur son linéaire.

L'équilibre des stationnements avec l'activité commerciale s'observe par le ratio du nombre de places par commerces. Au-dessus de 5 places par commerce traditionnel, on estime que la situation est globalement équilibrée. On dénombrait en 2011, 594 places dans le centre-ville de Lesparre-Médoc soit un ratio de 4,3 places par magasin et donc en deçà de l'équilibre. Si ce calcul est effectué sur l'ensemble des cellules y compris celles vacantes, le ratio descendait à 3,3 places par cellule, une situation susceptible de réduire le développement commercial. Le premier espace de stationnement à l'époque, la place Clémenceau est essentiellement occupée par les résidents et les usagers des services publics.

Le secteur industriel est un secteur peu représenté à Lesparre-Médoc, puisque 3,8% des postes salariés, tous secteurs d'activités confondus, soit 88 emplois, sont des emplois industriels.

Il n'y a pas de grande entreprise industrielle à Lesparre-Médoc, la majorité des salariés travaillent dans des entreprises comptant entre zéro à neuf salariés. La commune accueille au 31/12/2013 une seule entreprise industrielle de plus de 10 salariés (18 salariés).



Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Lesparre-Médoc compte 148 entreprises artisanales tournées essentiellement vers les services (40% des entreprises).

Un tiers des entreprises artisanales sont rattachées au secteur de la construction.

Le secteur de la construction passe de 51 établissements en février 2012 à 70 établissements le 31/12/2013, ce qui représente en 2 ans une baisse de 37% du secteur.

⇒ **Tourisme**

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

Située au cœur du Médoc, Lesparre ne bénéficie pas de la dynamique de tourisme balnéaire qui touche essentiellement le littoral maritime et dans une moindre mesure la façade estuarienne.

L'hébergement touristique est constitué de :

- 2 hôtels, un hôtel non classé de 9 chambres et un hôtel 2 étoiles de 24 chambres selon l'INSEE au 1^{er} janvier 2016, soit une capacité de 35 chambres.
- 95 résidences secondaires représentant 3% des résidences principales en 2012.

La commune ne recense ni camping ni autre hébergement collectif au 1^{er} janvier 2016.

La commune est liée au tourisme balnéaire avec « l'opération Bus-plage » qui lie Lesparre-Médoc à la commune de Verdon-sur-Mer à la pointe de la presqu'île. Le principe de cette opération est par le biais du réseau départemental Transgironde, de proposer un aller-retour dans la journée à 2 euros pour les jeunes de moins de 20 ans et les familles avec un adulte et un enfant.

L'œnotourisme, une filière touristique potentielle à développer : Lesparre-Médoc est une des communes du Médoc tournée vers la viticulture. Loin derrière Pauillac, elle représente néanmoins la deuxième commune de la presqu'île en nombre d'établissements viticoles.

La mise en valeur du patrimoine historique et architectural est également un levier envisagé pour renforcer l'attrait touristique du territoire. Ainsi, la requalification et l'ouverture au public du site de la Tour de l'Honneur qui est sous-exploité aujourd'hui, peut s'appuyer sur de nombreuses qualités : bâti, pièces de musée, parking à bonne capacité, locaux attenants inexploités, parc entourant la tour à valoriser, grandes salles d'exposition mais sans véritable projet artistique, culturel ou touristique, un point de vue remarquable du haut de la Tour.

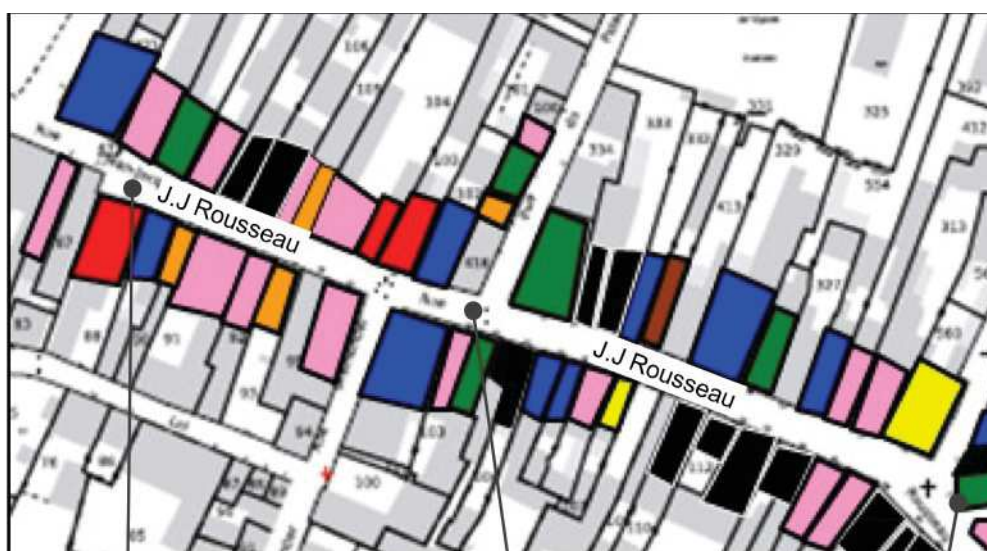
La municipalité souhaite développer l'articulation du site avec le pôle de la gare et la jalle de la Maillarde en favorisant les modes doux.

3.4.3 Les zones d'activités

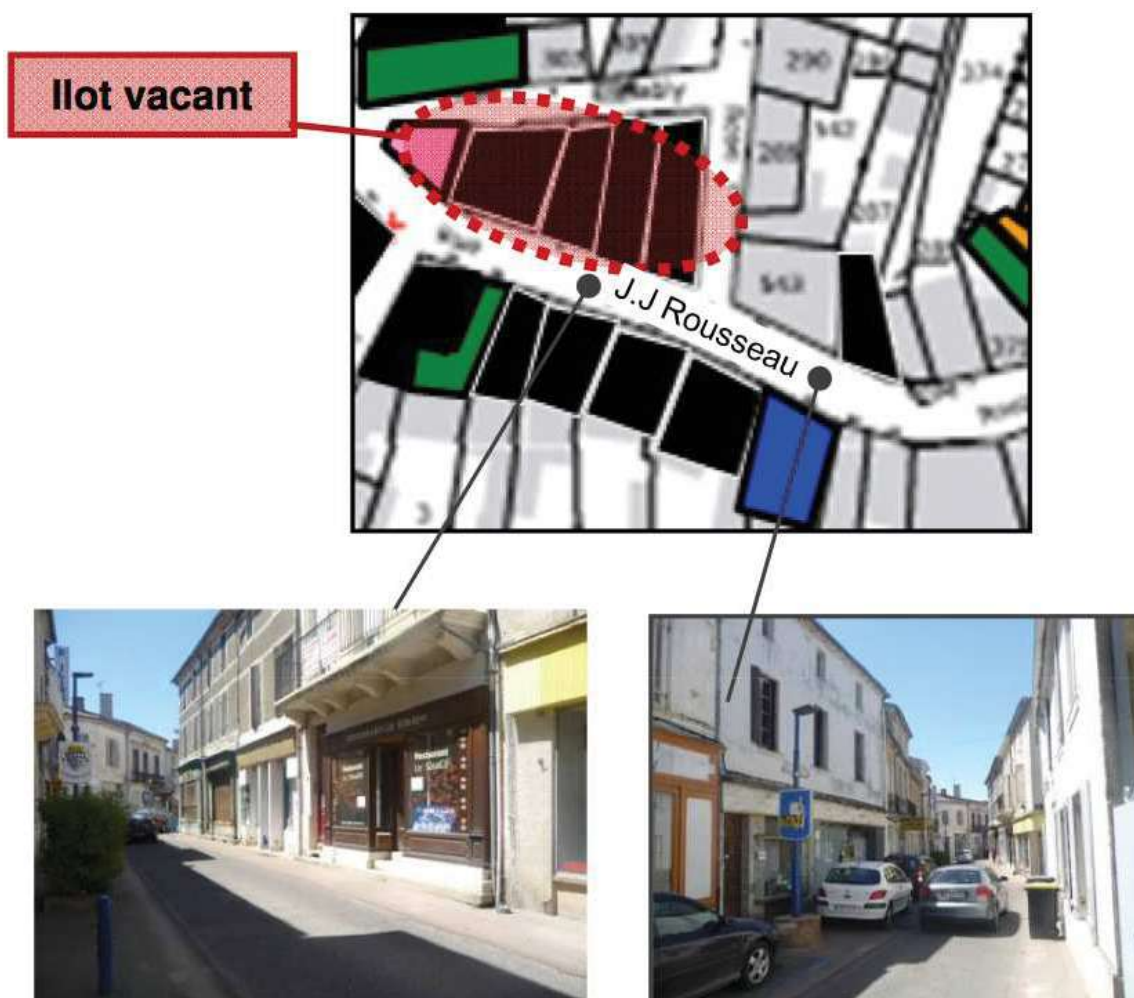
⇒ Le centre-ville

- La rue J.J. Rousseau : deux types de profils différents

Le haut de la rue est constitué d'une bonne densité commerciale avec une continuité des cellules. Elle est composée d'une majorité de commerces d'équipements de la personne et d'hygiène santé qui ne nécessitent pas de stationnement d'hyper proximité. L'offre en stationnement est donc suffisante pour ce secteur. En revanche, elle présente un certain nombre de points à améliorer tels que la qualité du bâti, des façades et des enseignes. Suite au diagnostic de l'étude FISAC, des travaux de requalification de la voirie en espace partagé avec trottoirs et chaussée au même niveau ont été réalisés, afin de réduire les problèmes de sécurité et de convivialité de l'espace. Le stationnement qui prévalait le long de la chaussée et masquait les vitrines a été supprimé.



Le secteur du bas de la rue est caractérisé par une offre commerciale dense à l'est et à l'ouest mais discontinue. Son taux de vacance très élevé peut nuire à la dynamique commerciale de la rue et à la pérennité des activités restantes. Des travaux ont été effectués sur la rue qui présentait jusqu'alors des aménagements urbains peu attractifs. La vocation à attribuer aux cellules vacantes est un sujet à déterminer dans le cadre du PLU.



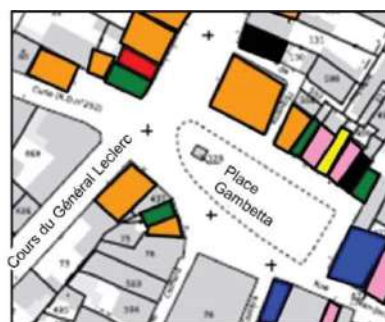
- La place Foch

Cette place est située dans un emplacement stratégique à proximité de nombreux équipements de services publics : Mairie, Communauté de Communes, Sous-Préfecture. Alors que la commune est peu dotée en cafés hôtels restaurants, cette zone contient 5 bars-restaurants. Cet espace a été requalifié sous la forme d'une placette piétonne où l'espace public a été libéré des flux routiers et du stationnement au profit de la convivialité des lieux.



- La place Gambetta

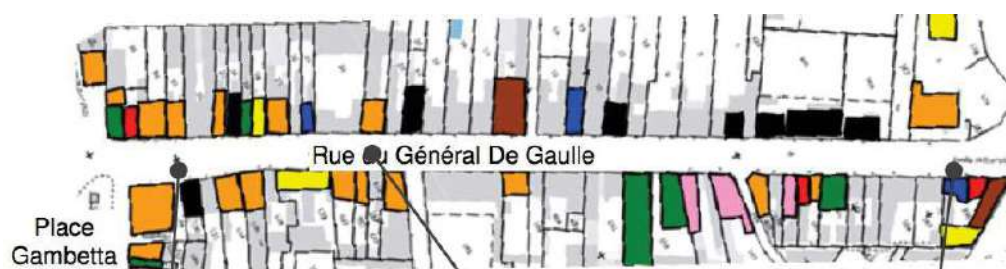
Ce secteur présente de nombreux atouts : une bonne densité commerciale, des espaces de stationnement à proximité (Gambetta : 40 places, rue Castera : 50 places, rue Pierre Curie : 30 places). Il s'agit d'un emplacement stratégique, une place charnière entre la rue J.J. Rousseau et celle du G. de Gaulle. Ce lieu est marqué par une forte proportion de services. Il y a cependant un manque d'unité des enseignes et des façades.



- Le cours du Général de Gaulle

Globalement la rue du G. de Gaulle présente des atouts en termes d'accessibilité, de visibilité de l'offre commerciale et de stationnement. La voirie très large permet à la fois une circulation aisée des voitures et des piétons. Les aspects positifs de cette rue sont liés à la morphologie de l'axe de circulation bien que celui-ci soit fortement routier. Il se trouve à proximité d'un espace de stationnement de 80 places dont l'accès n'est pas valorisé.

Le haut (place Gambetta) et le bas de la rue ne présentent pas les mêmes ambiances d'achat et continuités commerciales. Le haut de la rue manque d'identité commerciale et l'ambiance d'achat en souffrent. Une situation davantage dégradée en bas de la rue.



- Saint Trélody

Saint Trélody forme un bourg à part entière avec une offre plutôt diversifiée. Ce pôle a donc l'avantage d'être complet, disposants de stationnements en abondance et recelant une offre commerciale variée (épicerie-presse, boucherie, bureau de tabac, coiffeur).

Le commerce est cependant éclaté sur cette zone, ce qui floute la visibilité de l'offre. Une offre de commerces qui « tourne le dos » à la place de l'église. Par ailleurs, ce pôle commercial répond à une logique de route et d'un espace traversé.



⇒ Les zones commerciales périphériques

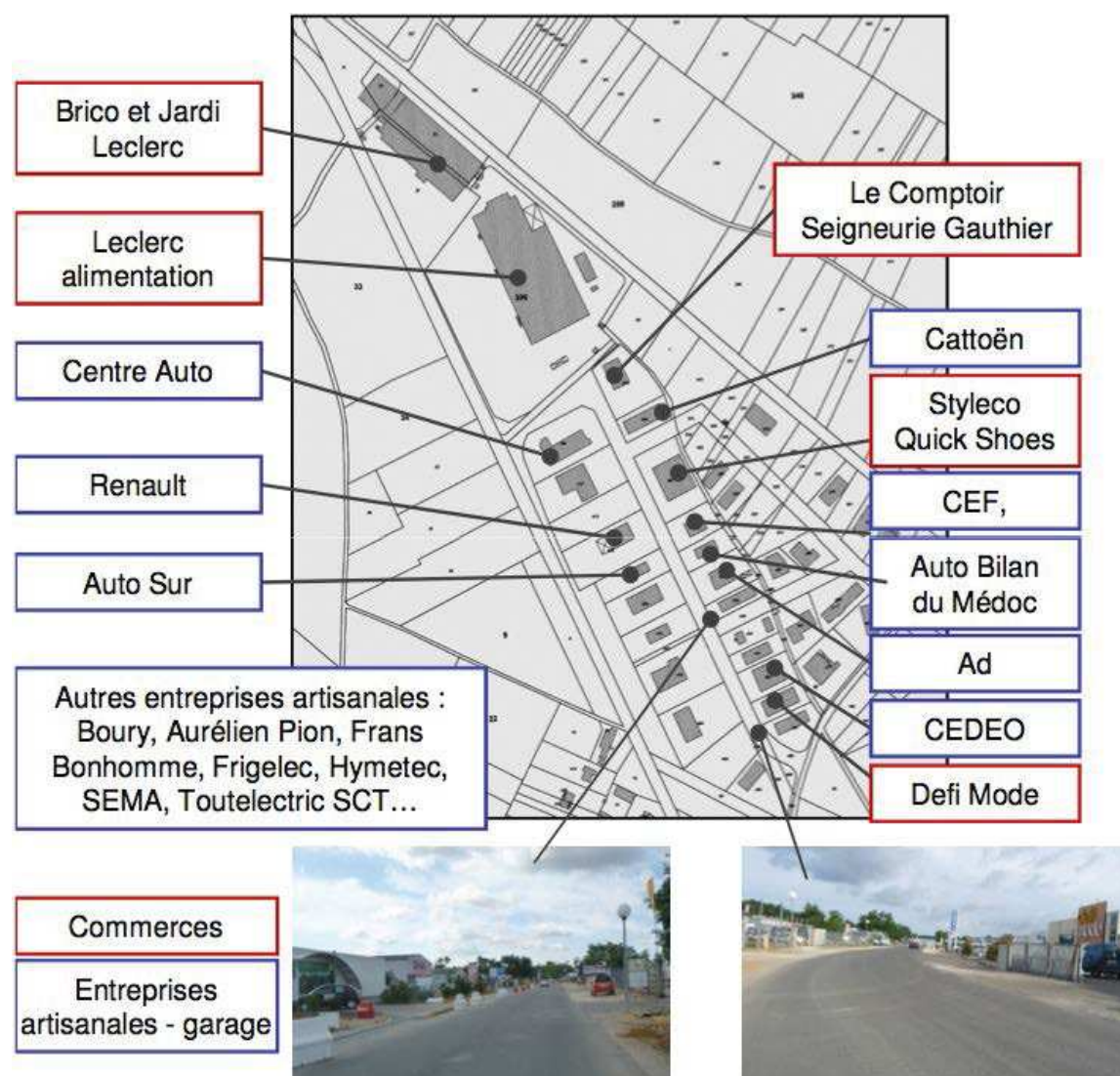
- La ZAC de Belloc

La ZAC de Belloc accueille 19 commerces dont la GSA (Grande Surface alimentaire) Leclerc ainsi que les enseignes Jardinages et bricolage de Leclerc.

Ce pôle se caractérise par une mixité d'entreprises artisanales et d'entreprises commerciales sur un même espace.

Cette zone d'activités commerciales présente des atouts communs à ce type d'espace : la présence de grandes enseignes représentant des locomotives commerciales importantes et des espaces de stationnements volumineux.

L'identité du site n'est cependant pas affirmée : la mixité entre commerce et artisanat nuit à la cohérence du pôle et la chaussée n'est pas qualifiée. Les commerces en deuxième front sont peu visibles (Défi Mode, Styleco, Quickshoes).



- Zone au Nord du centre-ville

Jouxant le bourg au Nord-ouest, il s'agit d'un pôle commercial accueillant onze commerces à proximité immédiate du centre-ville. Les aménagements n'ont cependant pas été réalisés en faveur du piéton avec une absence ou une présence peu attractive des liens piétons. L'offre commerciale est visible mais éclatée sur la zone qui souffre d'un manque d'unité architecturale.

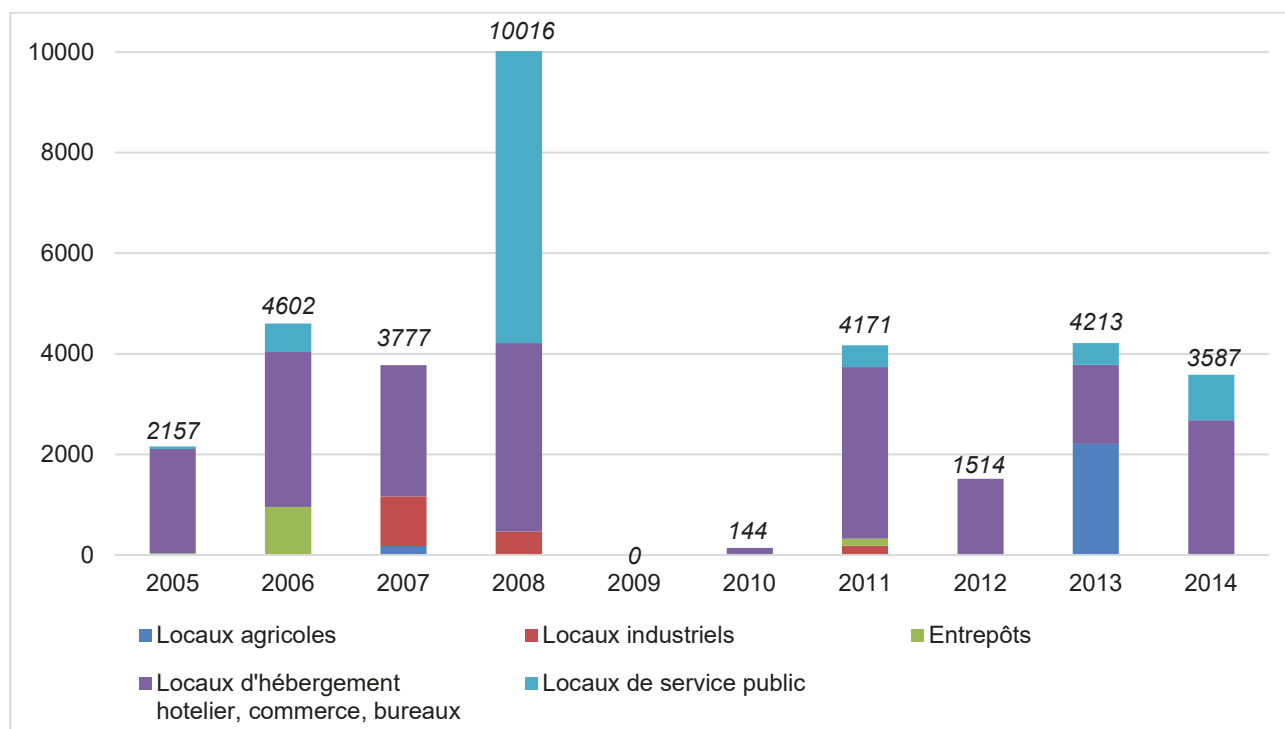


⇒ La distribution des locaux d'activités

Sur les 10 dernières années, les rythmes de constructions de locaux d'activités connaissent des fluctuations assez importantes, qui peuvent varier de manière importante d'une année sur l'autre, notamment après 2008 : entre 4602 m² de locaux commencés en 2006, plus de 10 000m² en 2008 et aucune construction en 2009, la situation varie fortement. Pour les années 2008 et 2009, la chute de constructions de locaux commerciaux suit la tendance de l'habitat et est à relier à la crise économique. Depuis 2011, le rythme semble se stabiliser entre 3800m² par de surface de plancher de locaux commerciaux, à l'exception de l'année 2012.

L'affectation des surfaces construites par secteur révèle la part dominante des surfaces construites dans le secteur tertiaire (locaux d'hébergement, commerces, bureau et services publics) pour l'ensemble de la période. Elle témoigne de la part occupée par les secteurs liés au commerce dans l'activité locale.

Surface de locaux commencés à Lesparre-Médoc entre 2005 et 2014 en m² de surface de plancher



Sit@del2 - Surface de locaux commencés par type et par commune (2005-2014) - données arrêtées à fin avril 2016

Les constructions relatives aux secteurs primaire et secondaire, de par leur poids moins important au sein de l'économie locale, ne font pas l'objet de constructions tous les ans, mais plutôt d'opérations ponctuelles.

⇒ **Projet d'extension de la ZAE de Belloc**

Identifiée comme une zone d'équilibre de la Gironde, le projet d'extension de la ZAE de Belloc porté par la CdC du Coeur du Médoc est au stade des études. Le potentiel d'extension est estimé à plus de 40 hectares. Une partie du foncier a été acquis par la CdC du Cœur Médoc. L'objectif de ce projet est de permettre d'accueillir des activités économiques diversifiées et de renforcer le pôle commercial existant.

⇒ **Projet d'extension de la Maillarde**

L'objectif est d'offrir de nouvelles possibilités d'implantation économique par la création d'une zone d'équilibre au lieu-dit « la Maillarde » à la limite entre la commune de Gaillan et de Lesparre. Le projet de contournement de la ville de Lesparre prévoit un passage à proximité immédiate de ce site. Le projet de zone d'équilibre est porté par la CdC du Cœur du Médoc, autour de l'entreprise EPSILON composite, seule industrie importante du territoire, à la pointe de sa technologie, travaillant sur les marchés internationaux et pourvoyeurs d'emplois. L'objectif de cette zone d'équilibre est de valoriser des activités industrielles différenciées, positionnées sur les segments stratégiques identifiés à l'échelle du pays Médoc, à savoir les matériaux composites et les énergies renouvelables.

Synthèse et perspectives de développement économique

Atouts

- Une reprise démographique qui renforce les potentiels commerciaux
- Des potentiels touristiques importants qui créent des conditions favorables pour l'activité commerciale
- Un rôle commercial majeur de la périphérie de Lesparre Médoc sur la zone de chalandise avec des évactions maîtrisées
- Une identité médocaine qui pourrait constituer un levier de fréquentation
- Un flux important qui irrigue les abords du centre-ville

Points de fragilité

- Une faible polarité du centre-ville avec un taux important de réfractaire
- Une image commerciale dégradée du centre-ville, liée à un déficit d'équipement commercial en centralité et à un déficit d'attractivité de l'offre
- Des conditions d'accessibilité qui, dans un second temps, ne favorisent pas la fréquentation
- Un levier ambiance d'achat peu travaillé qui ne permet pas de profiter des potentiels touristiques
- Une rétention commerciale correcte du pôle de Lesparre Médoc mais une part de marché réduite du centre-ville liée à une image commerciale dégradée.

Enjeux

- Un enjeu de conquête de clientèle en prenant appui sur l'attractivité de la ZAC Belloc et les flux routiers
- Un enjeu d'attraction auprès d'investisseurs pour densifier l'offre
- Un enjeu de renforcement de l'image pour éviter le contournement à moyen terme

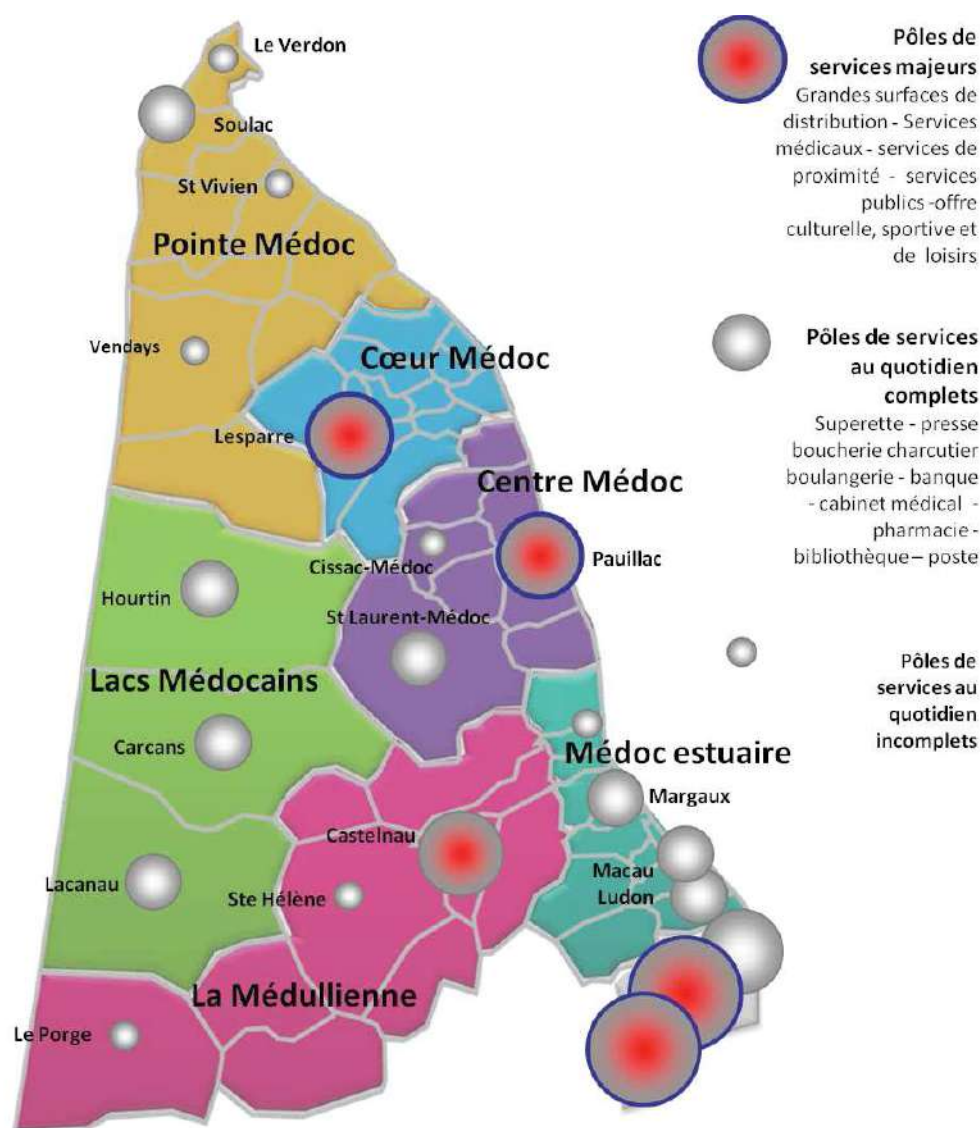
CHAPITRE 4 FONCTIONNEMENT URBAIN

4.1 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

4.1.1 Le contexte de mobilité

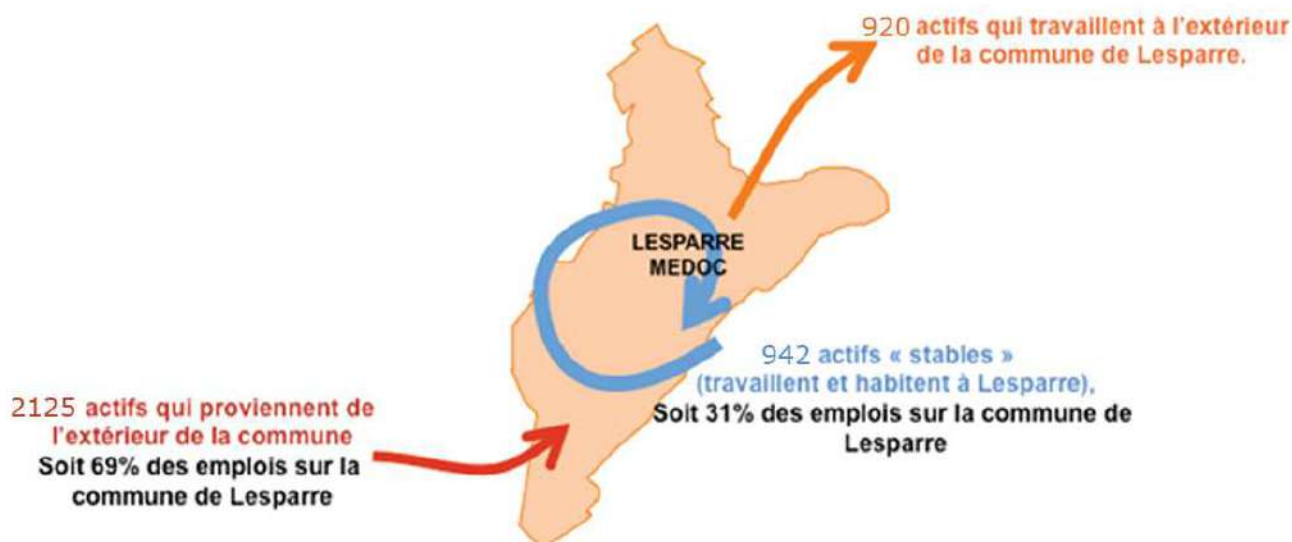
La commune de Lesparre Médoc est une commune de 5 656 habitants (en 2012) au sein de la Communauté de Communes Cœur de Médoc (12 341 habitants en 2012) et du Syndicat Mixte du Pays Médoc (91 000 habitants, 6 communautés de communes et 3 communes).

Elle représente ainsi près de la moitié de la population de la CdC Cœur de Médoc (46%) et seulement 6% du Pays Médoc.



Cette commune « de centralité » concentre l'essentiel des activités, de l'attractivité de la pointe du Médoc, on notera ainsi au sein de ce territoire :

- 42,5% de la population active de la CC Cœur de Médoc,
- 3 067 emplois en évolution positive depuis 1999,
- l'essentiel des commerces, des services et des équipements du territoire (commerces, groupes scolaires, services publics,...).

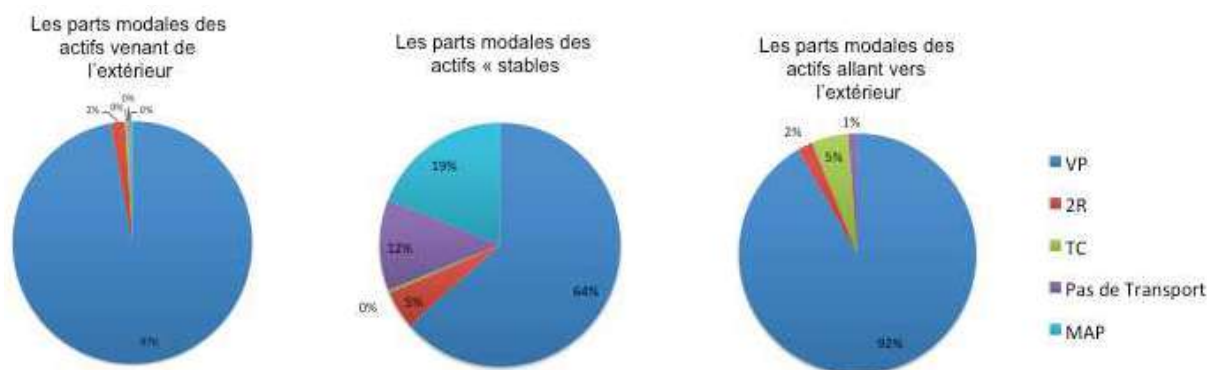


Parmi les actifs de plus de 15 ans ayant un emploi (source INSEE 2012), la commune de Lesparre connaît une forte « tendance à l'attractivité ».

En effet, près de 7 actifs sur 10 proviennent de l'extérieur de la commune (2125 actifs sur environ 3 067 en 2012), ce qui implique des distances « domicile travail » relativement importante. La distance moyenne est ainsi de 14 km et de 17 min de trajet domicile-travail.

Concernant les actifs travaillant en dehors de la commune (49 % du total des actifs résidents), 22% d'entre eux restent dans la Communauté de Communes, 20% sont attirés par l'agglomération bordelaise, et 10% travaillent à Pauillac. La distance moyenne des déplacements est de 21km.

Les déplacements « domicile-travail » sont majoritairement réalisés en voiture, mais des différences sont à noter selon les trajets effectués (plus de 90% de part VL pour les trajets intercommunaux et seulement 64% de part VL pour les trajets au sein de la commune).



A noter également une part intéressante des déplacements à pied pour les actifs travaillant au sein de la commune (19%).

Les perspectives de mobilités

☐ Echelle intercommunale : « améliorer la grande accessibilité du territoire »

Après la mise en place du contournement routier de Lesparre, une baisse des trafics automobiles en Centre-Ville, au droit de la RD1215 ? Une requalification urbaine de cet axe (de la route à la rue) ? Un traitement à anticiper au droit des futures entrées de ville (rue P. Curie ? RD3 ?) ?

Suite au renforcement de la gare ferroviaire, quelle urbanisation pour le quartier de la gare ? quelle attraction à l'échelle du territoire ? Quelle offre de service complémentaire : réorganisation du réseau TC, TAD ? Quelle relation Gare-Centre-ville ?

☐ Echelle communale : « organiser les différentes mobilités de proximité »

Comment améliorer la relation du Centre-Ville par rapport aux différentes polarités existantes ? Comment favoriser le maillage interquartier ?

Quels modes de transport privilégier ? Vers un schéma cyclable ? Vers un renforcement de l'offre TC, un Transport à la Demande ?

☐ Echelle cœur de ville : « favoriser la mixité, valoriser le cœur de ville »

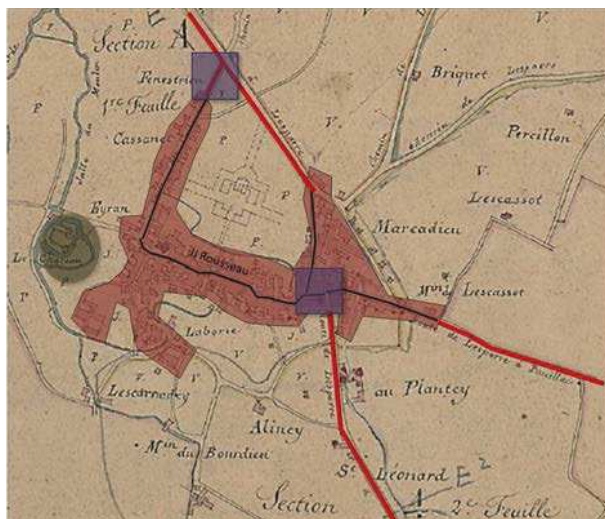
En continuité de l'aménagement de la rue JJ Rousseau (mixité des fonctions), comment traiter les entrées de et sorties au centre ancien, comment guider les usagers sur les principaux accès ? Quels changements de sens de circulation ?

En complément de la future aire de stationnement rue Eugène Marcou, comment optimiser les aires de stationnement existantes et futures ? Quelle occupation du stationnement en soirée, de nuit ?

Quel axe prioriser pour les modes actifs (dont PMR) ? Quelle signalétique pour accompagner les différents usagers ?

4.1.2 Le contexte circulatoire

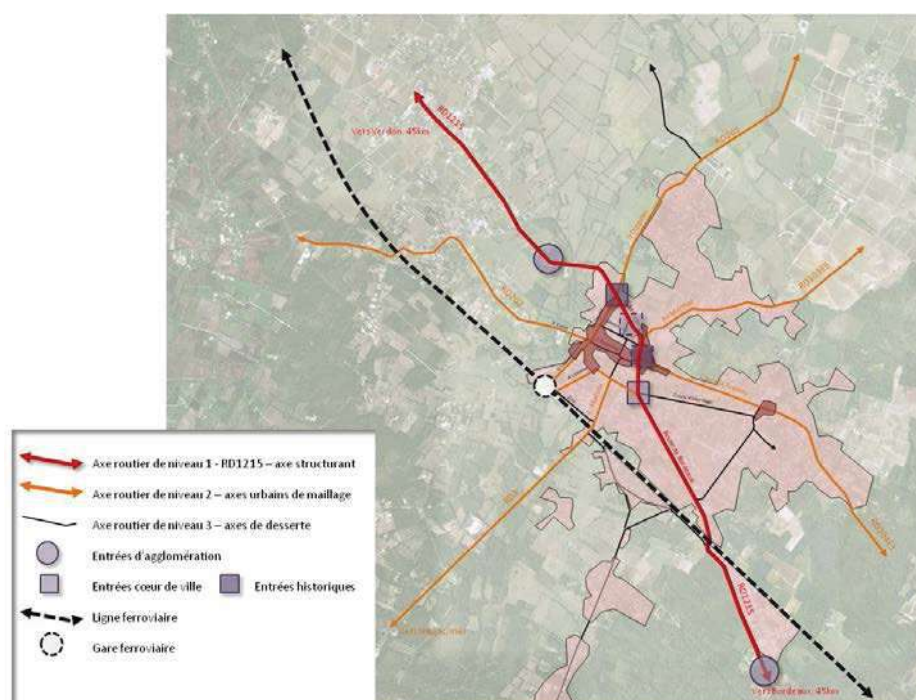
La ville de Lesparre s'est constituée à partir du château de Lesparre et de la future rue Jean Jacques Rousseau. Deux entrées de ville permettaient d'y accéder via la route de Lesparre (future RD1215). La ville se structurait autour du carrefour des routes de Lesparre et route de Pauillac (à proximité de l'actuelle place Foch).



La ville s'est ensuite développée le long des principaux axes de circulation, à partir du centre-ville et de St Trelody.

La RD1215 demeure un axe majeur via le Cours De Lattre de Tassigny et le Cours Georges Mandel,

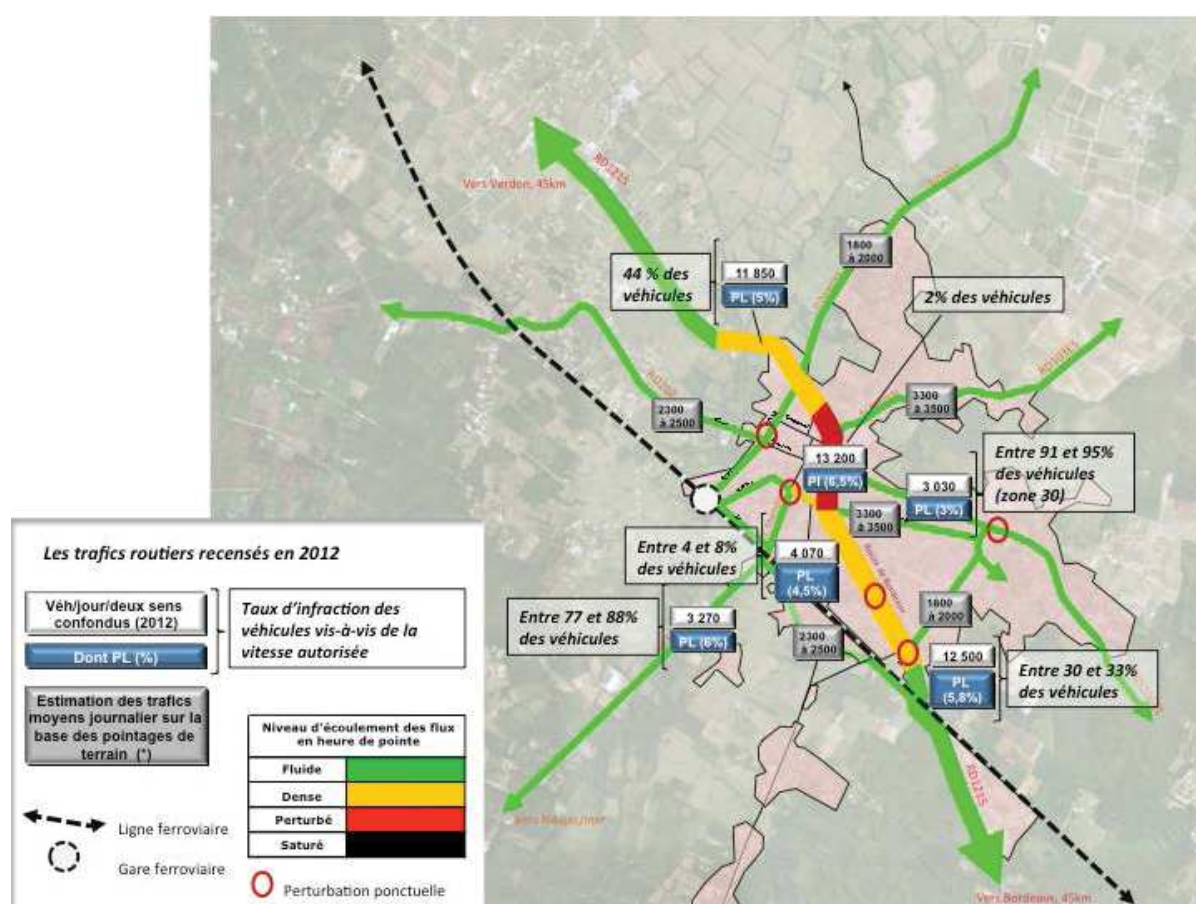
Les deux principales entrées d'agglomération sont d'ailleurs constituées par la RD1215 et les entrées de ville sont en lien avec la RD1215.



Concernant les niveaux de trafic recensés, une campagne de comptage automatique a été réalisée au début du mois de mars 2012. Parmi les principaux résultats, on peut noter la prépondérance de l'axe RD1215, entre 12 000 et 13 500 véhicules en moyenne journalière, 2 sens confondus (TMJA).

Les trafics sont plus modérés au droit des autres axes de circulation (RD202, RD3, Cours St Trélody), entre 3000 et 4000 véhicules/jour en moyenne, 2 sens confondus.

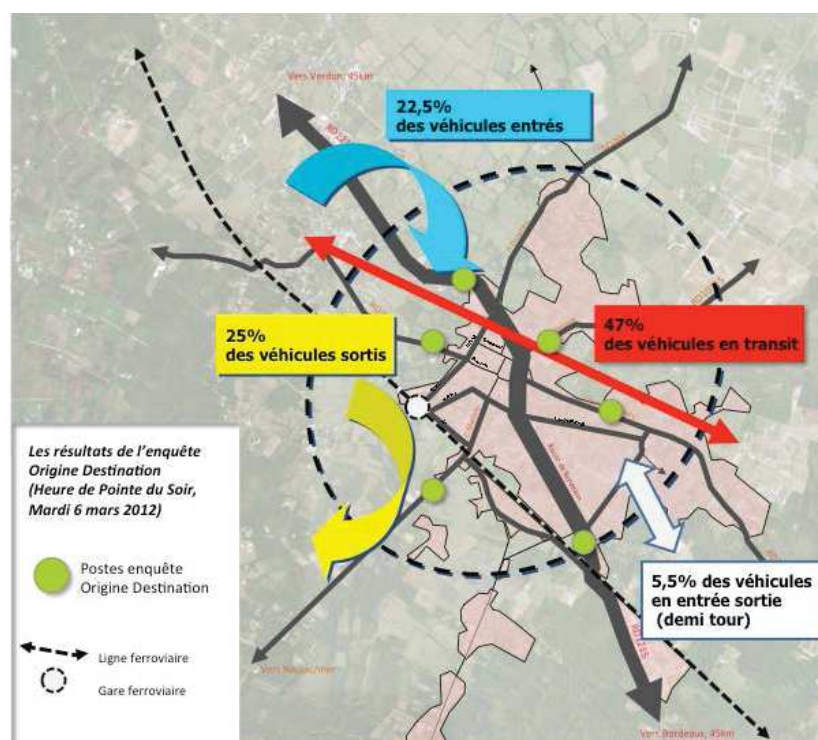
Des perturbations ponctuelles mais quotidiennes sont à noter (tourne-à-gauche vers cours Jean Jaurès, carrefours avenue de Bordeaux, traversée de St Trélody ...).



Par ailleurs, **une enquête Origine Destination a été réalisée** (par relevés des numéros de plaques minéralogiques) le mardi 6 mars 2012 en heure de pointe du soir (17H-18h30),

Un volume total de **3812 véhicules** (VL et PL) a été recensé, trois types de trafics sont à distinguer:

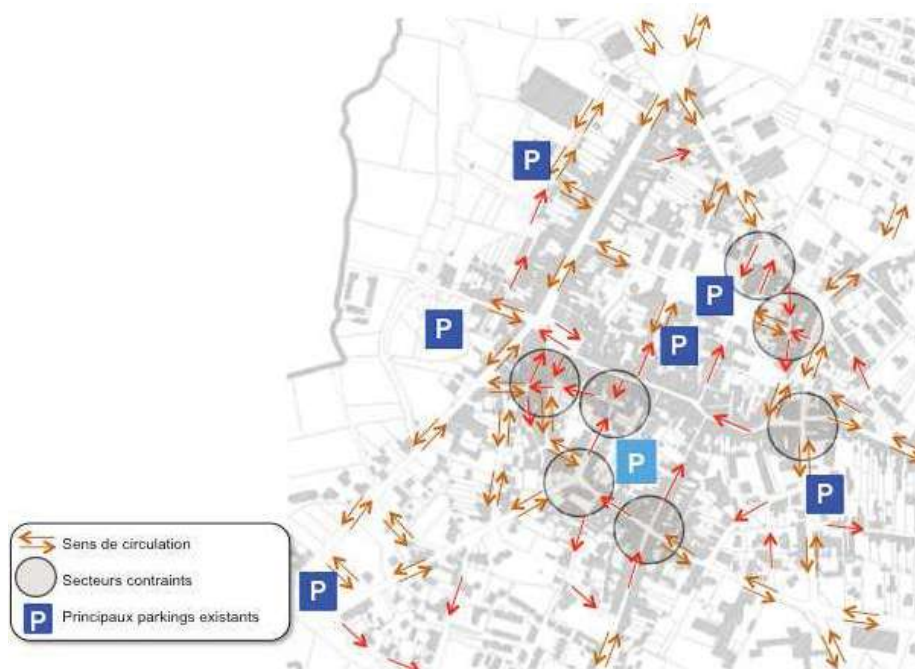
- **Un flux dominant:** le trafic de transit, qui concerne près de 5 véhicules sur 10,
- **Des flux secondaires:** les trafics d'échanges avec une répartition équilibrée entre les entrants (véhicules entrés mais non sortis du périmètre d'étude) et les sortants (véhicules sortis du périmètre d'étude),
- **Un flux minoritaire:** les véhicules entrés et sortis par le même poste durant l'enquête (5,5%).



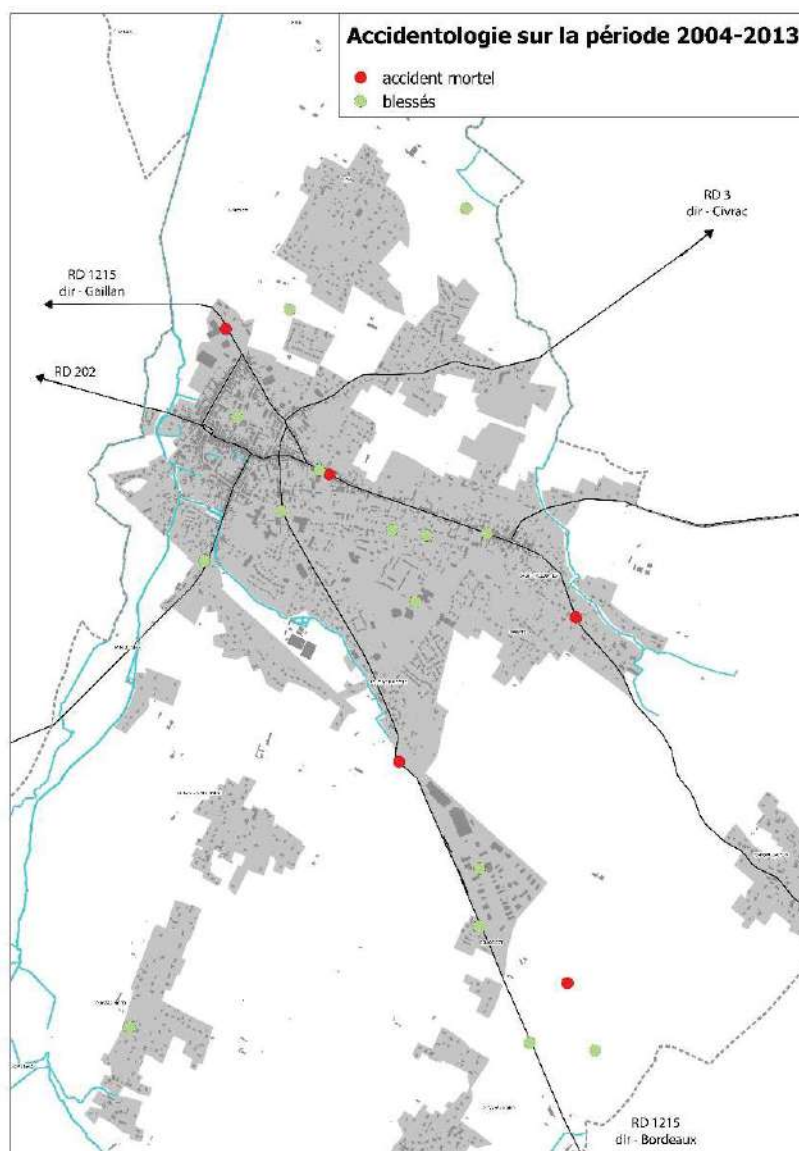
En ce qui concerne les sens de circulation, il convient de noter des parcours peu lisibles en cœur de ville... liés à des itinéraires en sens unique souvent contraignants et une signalétique inadaptée,

Les entrées de centre-ville sont à identifier à partir de la RD1215 via Cours de Lattre de Tassigny et G. Mandel,

L'entrée Sud via la rue A. Briand est à organiser, en lien avec le projet de parking et de contournement de Lesparre (rue E. Marcou, entrée de ville de demain).



Enfin, en ce qui concerne les secteurs contraints et l'accidentologie, des données ont été répertoriées par le Conseil Départemental sur la période 2004/2013, On notera : une concentration des accidents sur la RD1215 (5 accidents dont 2 mortels), 11 accidents non mortels et 3 mortels sur les autres RD notamment la rue J. Mermoz, la Rte d'Hourtin, le Cours V. Hugo et le secteur à proximité de l'Eglise St Trélody.

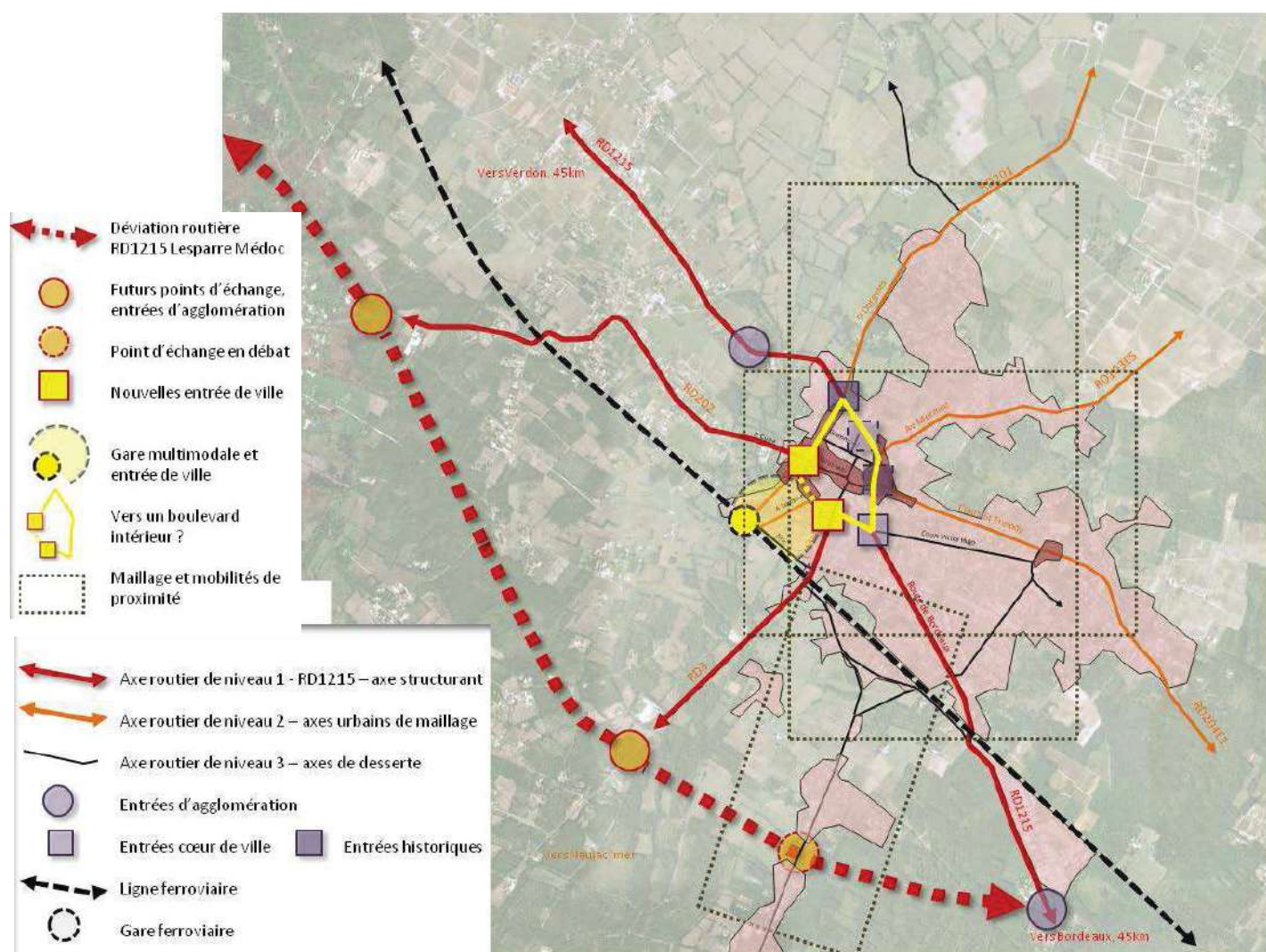


Les enjeux, les pistes à conforter concernant la circulation ...

- Une stratégie de circulation et de hiérarchisation du réseau à établir selon le futur contournement de Lesparre (nouvelles entrées de ville, traitement de la RD1215 en cœur urbain, nouveaux sens de circulation...),
- Quelles perspectives d'organisation du territoire pour demain ?
- Des sens de circulation en cœur de ville à réadapter ?

Les perspectives ...

- **Un contournement routier** (à l'étude) qui va réorganiser les mobilités et les différentes entrées d'agglomération et de la ville (rue P Curie, rue Eugène Marcou),
- **Des enjeux de réorganisation du cœur de ville** en fonction des nouvelles entrées (vers un boulevard intérieur ?),
- Des enjeux de maillage et de gestion des mobilités de proximité.



4.1.3 Le stationnement

L'offre de stationnement a été expertisée à 5mn à pied de la Place Clémenceau, soit 500m de parcours ... mais également à proximité de l'Eglise St Trélody et le long des axes de liaison entre les deux pôles (Cours V. Hugo et J. Jaurès).

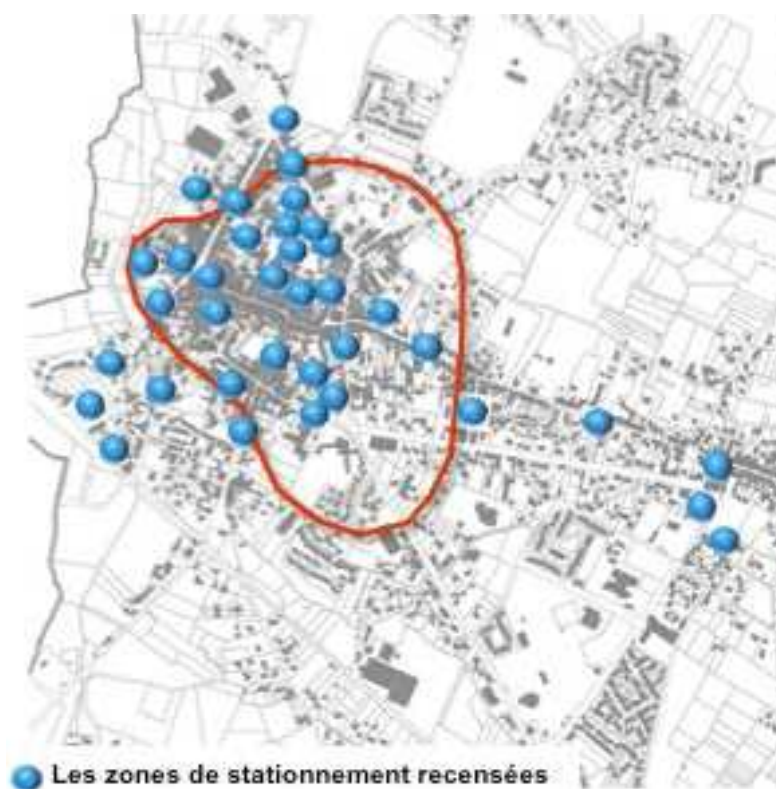
Une analyse « offre occupation » a été réalisée aux périodes les plus « significatives » : le jeudi 8/03/12 le matin (10H30), en milieu d'après-midi (15H30) et en début de soirée (19H30/20h) ... Ainsi que le samedi matin (7/04/2012), jour de marché.

Sur une offre analysée de près de 1 150 places, l'occupation est globalement modérée :

- 417 places disponibles le matin,
- 428 places disponibles en milieu d'après-midi,
- Et 892 places disponibles en soirée ...

Du stationnement illicite a été recensé, des pratiques liées à l'activité en jours de semaine :

- 187 voitures le matin,
- 157 voitures en milieu d'après-midi,
- Seulement 61 voitures illicites en soirée ...

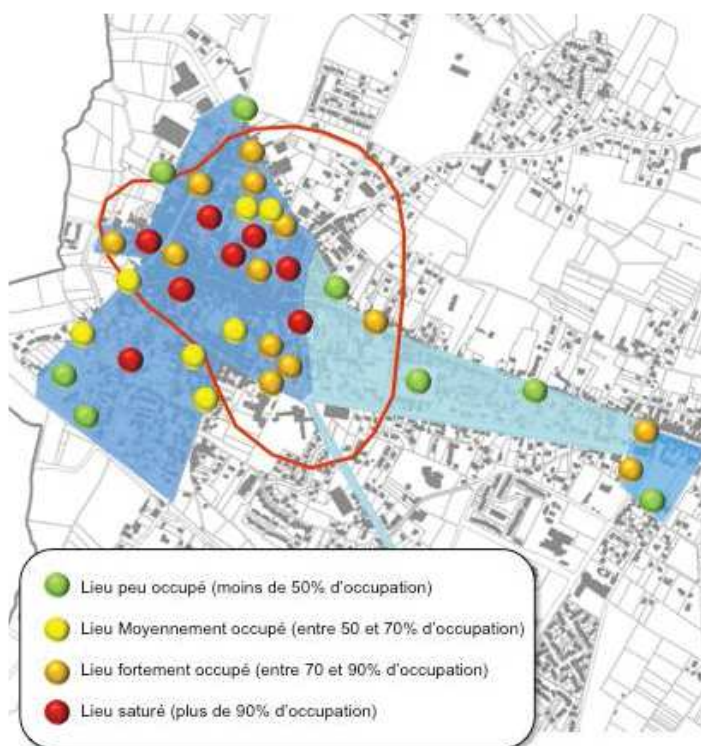


Les résultats pour la matinée...

	Offre	Occupation	Illicite	Disponible
Centre-Ville	965	658	111	307
St Trélody	83	36	9	47
Intermédiaire	103	40	67	63
Total	1151	734	187	417

En centre-ville, l'occupation moyenne est d'environ 68%, (307 places disponibles dont 220 places dans les principales aires de stationnement) mais certains espaces sont en saturation (Parking Vignes Oudides, Rue Curie, Parking Thomas, Rue Roque).

Pour le quartier St Trélody, l'occupation moyenne est de 43%, on note 47 places disponibles notamment en partie arrière de l'Eglise et au droit de la salle des fêtes.

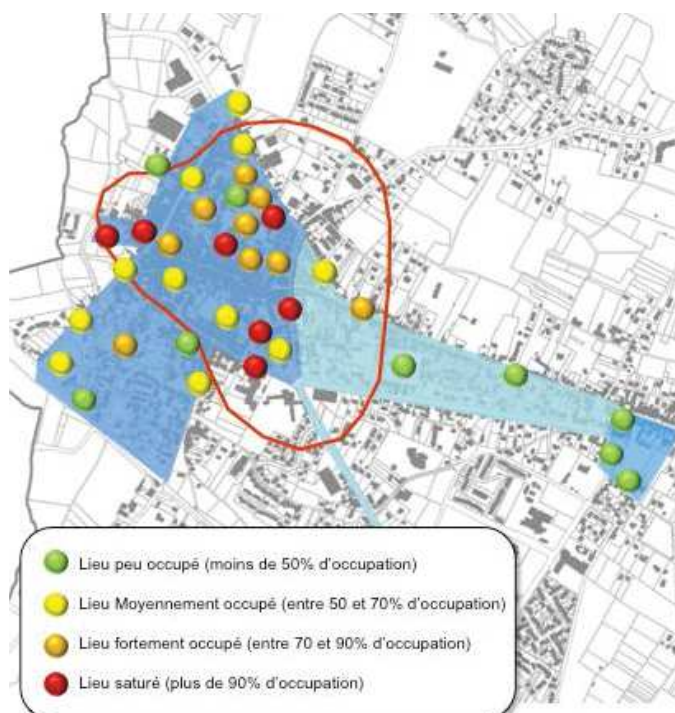


Les résultats pour l'après-midi...

	Offre	Occupation	Illicite	Disponible
Centre-Ville	965	672	112	293
St Trélody	83	15	4	68
Intermédiaire	103	36	41	67
Total	1151	723	157	428

En centre-ville, l'occupation moyenne reste stable par rapport au matin (69%) avec 293 places disponibles dont 112 places dans les principales aires de stationnement. Certains espaces sont encore saturés : Parking Vignes Oudides, Rue Curie, Parking de la Tour, Cours de Lattre de Tassigny, Rue des Alineys, Rue A. Briand.

Concernant St Trélody, l'occupation moyenne est de 18%, avec 68 places disponibles.



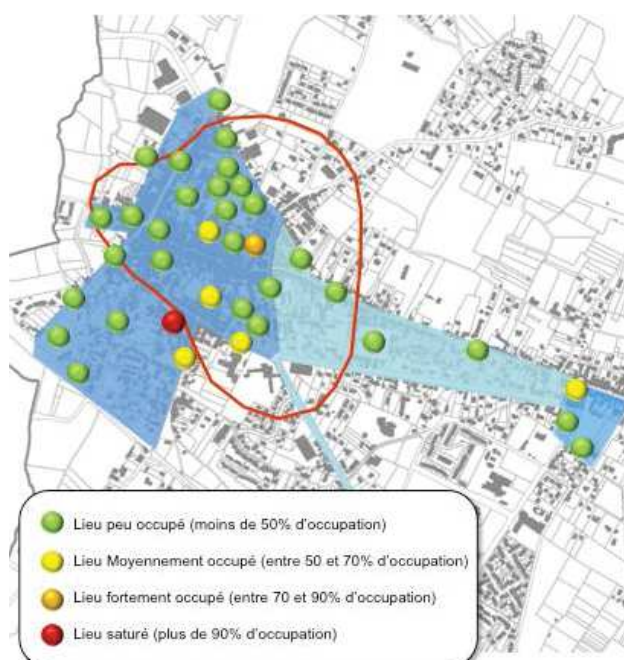
Les résultats pour la soirée...

	Offre	Occupation	Illicite	Disponible
Centre-Ville	965	203	38	762
St Trélody	83	33	6	50
Intermédiaire	103	23	17	80
Total	1151	259	61	892

En centre-ville, l'occupation moyenne chute par rapport à la journée (21%), à mettre en lien avec le départ des actifs et la fermeture des commerces et services du centre-ville,

(762 places disponibles dont 361 places dans les principales aires de stationnement !!!),

Concernant St Trélody, l'occupation moyenne est de 40%, avec 50 places disponibles.



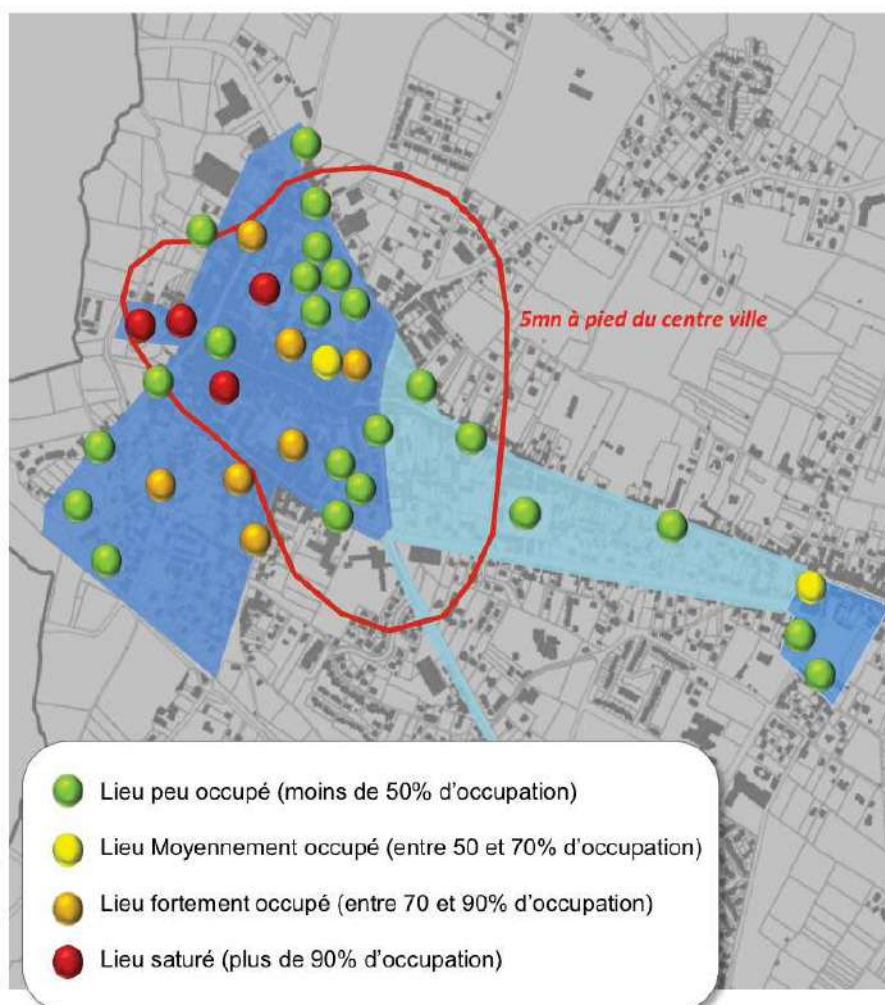
Le jour de marché...

	Offre	Occupation	Illicite	Disponible
Centre-Ville	965	438	90	527
St Trélody	83	21	7	62
Intermédiaire	103	28	10	75
Total	1151	487	107	664

Les aires de stationnement situées à proximité directe de la Place Gambetta sont **saturées** et des pratiques de stationnement illicites recensées sur le Parking de la Tour et la Place Gambetta.

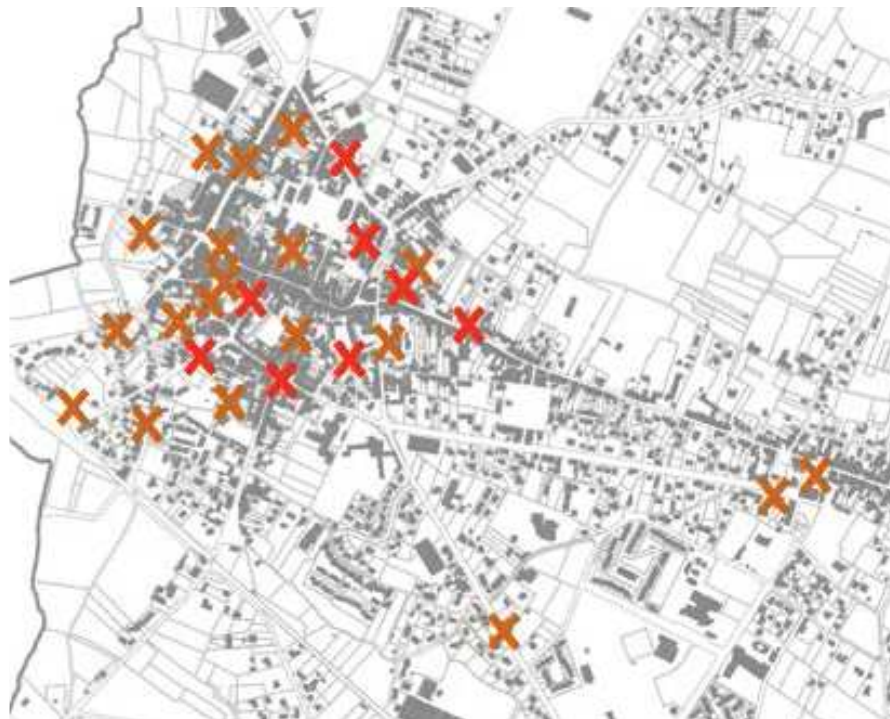
Sur les aires de stationnement plus éloignées de la place du marché, l'occupation est plutôt moyenne à faible.

Le jour de marché (10h30)...



Des pratiques de stationnement illicites ont été recensées dans tous les secteurs :

- Du stationnement gênant la circulation des piétons recensé dans de nombreuses rues (Rue Grammont, Cours Alsace Lorraine, Avenue de Bordeaux, Cours V. Hugo...)
- Du stationnement illicite gênant la circulation de véhicules, voire des PL, ou la sortie de garages (Cours Mandel, Rue des Amis, Rue des Alineys, Rue Laborie, Rue Brémontier...)

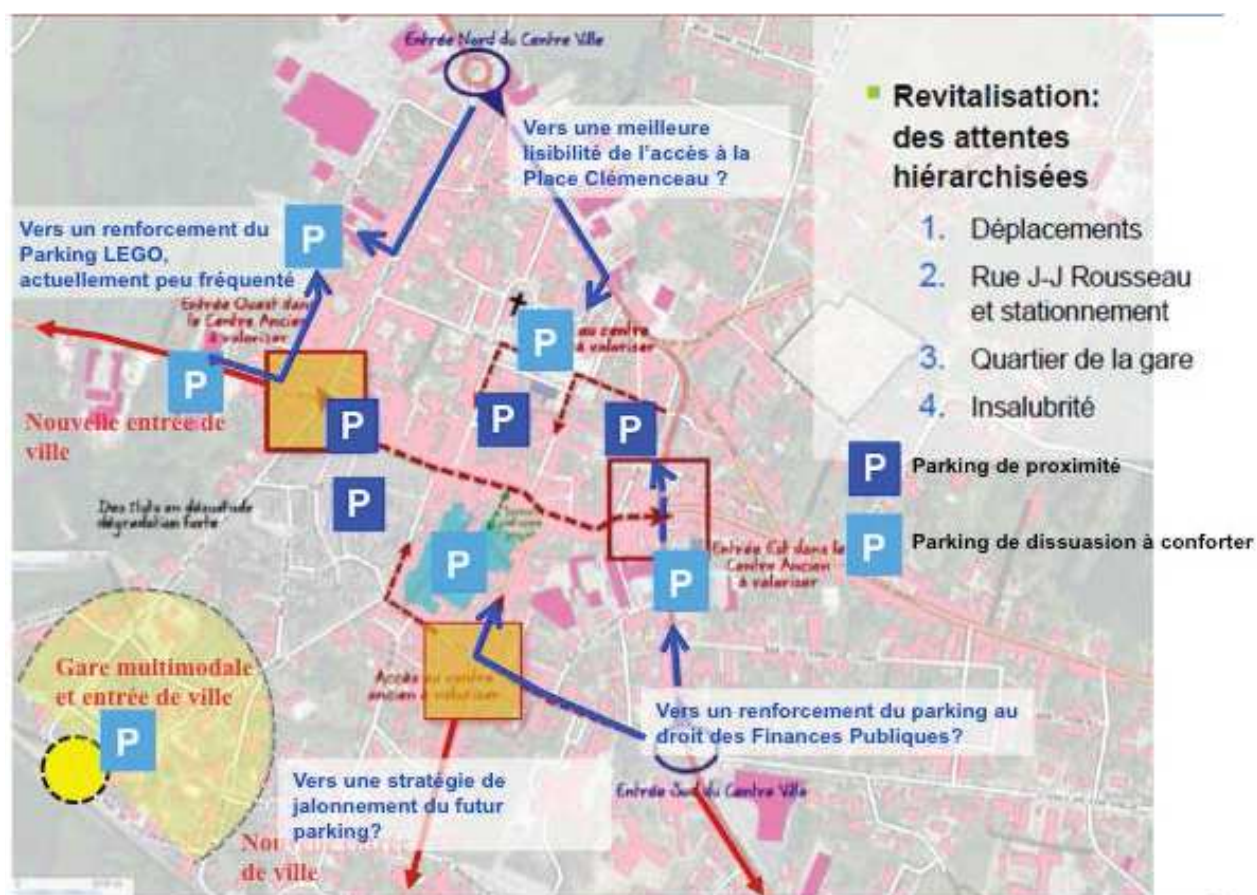


En ce qui concerne le jalonnement, les panneaux d'indication sont présents, mais lisibles en marchant à pied... Quelle réponse aux usagers ?



Les enjeux, les pistes à conforter concernant le stationnement...

- Une stratégie stationnement à adapter suivant les nouvelles entrées de ville via la RD1215 (contournement) mais également en lien avec l'intégration des modes actifs.
- Le parking au Sud de la rue JJ Rousseau viendra soulager la rue A. Briand et offre une possibilité de stationnement depuis l'entrée Sud de la commune.
- La disponibilité constatée le soir au cœur de la ville peut constituer un levier d'action favorable à l'implantation de programmes immobiliers de centralité (offre de stationnement sur voirie publique favorisée en lieu et place d'une offre privée).

Les perspectives en cœur de ville...

4.1.4 Les transports collectifs

La ville de Lesparre dispose d'une Gare ferroviaire qui lui permet d'être reliée à d'autres pôles structurants du Médoc et à l'agglomération bordelaise (Pauillac en 14 minutes, Soulac sur Mer en 19 minutes et l'agglomération bordelaise en 1h15). C'est la ligne 33 Bordeaux/Lesparre/Le Verdon qui assure ces liaisons, à raison de 22 trains par jour.

Le Verdon / Lesparre / Bordeaux		
	Sens Bdx/Lesparre	Sens Lesparre/Bdx
Amplitude	6h31 / 21h16	5h54 / 18h15
Fréquence	Toutes les heures, en heure de pointe.	
Correspondance	Lignes de bus départementales/ Gare SNCF	

Un système d'abonnement (MODALIS) permet de favoriser l'intermodalité en combinant les réseaux TER+TBC ou TER+Transgironde.

En ce qui concerne la fréquentation, on notera une augmentation de presque 8% des usagers entre le lundi et le vendredi pour la Gare SNCF de Lesparre, entre Mars 2011 et Janvier 2012.

Gares		2010 (Mars)	2010 (Eté)	2011 (Mars)	2011 (Eté)	2012 (Janvier)	Evolution Mars 2011/Janvier 2012
Soulac sur Mer (8 trains/jr)	Semaine complète	/	/	415	/	411	-0,9%
	Lundi au vendredi	/	/	283	/	280	-1,06%
Lesparre Médoc (22 trains/jr)	Semaine complète	1665	1900	1941	2394	1951	+0,5%
	Lundi au vendredi	1395	1357	1593	1688	1720	+7,9%
Pauillac (20 trains/jr)	Semaine complète	/	/	1496	/	1829	+22%
	Lundi au vendredi	/	/	1256	/	1641	+30%

Cependant, le pôle multimodal reste encore déconnecté du centre-ville... Une stratégie « urbanisme transport » serait à développer afin de transformer la Gare en véritable entrée de ville de Lesparre. Il serait important de connaître les perspectives de développement urbain à proximité directe, d'imaginer des stratégies de maillage et d'accessibilité pour les modes actifs et d'envisager une politique de jalonnement à partir du parvis vers le centre-ville et les principaux pôles d'équipements.



*Un exemple de panneaux d'information pour les modes actifs
(Source. Ville de Narbonne)*

Concernant l'offre de Transports en Commun, la ville de Lesparre est reliée au réseau départemental Transgironde. Ainsi, 4 lignes principales régulières desservent la commune. De plus, plusieurs lignes de transports scolaires assurent également la liaison de ce pôle d'équipements avec d'autres communes du territoire médocain.



Les arrêts TC ont été observés afin de déterminer leur accessibilité, leur équipement et leur confort d'attente. Plusieurs d'entre eux ont été réaménagés (arrêt au droit de la Gare SNCF et de la Mairie). L'état général des autres arrêts est à améliorer autant en termes de sécurité et de confort que d'accessibilité, parfois même les cheminements sont à créer (mise aux normes accessibilité PMR).

L'arrêt Ets Scolaires (au droit du collège)



Nom de l'arrêt	Ets Scolaires - Ligne 713
Sens	Aller (sortant) Retour (entrant)
Arrêt situé à moins de 20m d'un carrefour	Non Oui
Accostage	Aisé Malaisé
Identification de l'arrêt au sol	Aucun marquage Ligne Zig Zag Autre...
Qualité du marquage au sol	Dégradé Moyen Bon
Aire d'embarquement PMR (diamètre)	Conforme >1,5m Non conforme
Hauteur de quai	< 10 cm 10 à 15 cm > 15 cm
Eclairage	Non Oui
Présence d'un passage piéton	Non Oui
Présence de bateaux accessibles (1,20m) pour accéder au passage piéton ET au quai	Non Oui
Présence d'un plateau traversant à moins de 20m de l'arrêt	Non Oui
Feu pour la traversée piétonne	Non Oui
Feux avec signal sonore pour la traversée piétonne	Non Oui
Présence de BEV au droit du passage piéton	Non Oui
Aménagement du cheminement	Trottoir en dur Accotement en dur Accotement stabilisé Herbe ou terre Aménagé en dur
Aménagement du quai : attente et embarquement	Stabilisé Herbe ou terre

Largeur moyenne de l'accotement-trottoir en mètres	<140cm >140cm
Présence d'un abri	Non Oui
Abri en bon état	Non Oui
Distance minimale laissée libre devant l'abri	Non
Distance minimale laissée libre derrière l'abri	Oui
Présence d'un poteau	Non Oui
Poteau en bon état	Non Oui
Présence d'un support d'information	Non Oui
Nom de l'arrêt affiché	Non Oui
Présence d'une fiche horaire	Non Oui
Présence d'un schéma de ligne	Non Oui
Présence d'un plan de réseau	Non Oui
Point d'arrêt	- Information à améliorer - Confort d'attente à améliorer - Équipement à améliorer - Linéaire à aménager
Cheminement	- Linéaire aménagé à élargir - Linéaire aménagé et à revêtir - Mobilier à déplacer - Passage piéton à aménager ou améliorer - Feux à moderniser - Stationnement gênant à supprimer - BEV à apposer - Signalétique urbaine insuffisante

L'arrêt Foncrouse (au droit du carrefour Rte de Bordeaux/Rue du Docteur Benaben)



Nom de l'arrêt	Foncrouse - Ligne 703
Sens	Aller (sortant) Retour (entrant)
Arrêt situé à moins de 20m d'un carrefour	Non Oui
Accostage	Aisé Malaisé
Identification de l'arrêt au sol	Aucun marquage Ligne Zig Zag Autre...
Qualité du marquage au sol	Dégradé Moyen Bon
Aire d'embarquement PMR (diamètre)	Conforme >1,5m Non conforme
Hauteur de quai	< 10 cm 10 à 15 cm > 15 cm
Eclairage	Non Oui
Présence d'un passage piéton	Non Oui
Présence de bateaux accessibles (1,20m) pour accéder au passage piéton ET au quai	Non Oui
Présence d'un plateau traversant à moins de 20m de l'arrêt	Non Oui
Feu pour la traversée piétonne	Non Oui
Feux avec signal sonore pour la traversée piétonne	Non Oui
Présence de BEV au droit du passage piéton	Non Oui
Aménagement du cheminement	Trottoir en dur Accotement en dur Accotement stabilisé Herbe ou terre Aménagé en dur
Aménagement du quai : attente et embarquement	Stabilisé Herbe ou terre

Largeur moyenne de l'accotement-trottoir en mètres	<140cm >140cm
Présence d'un abri	Non Oui
Abri en bon état	Non Oui
Distance minimale laissée libre devant l'abri	Non
Distance minimale laissée libre derrière l'abri	Oui
Présence d'un poteau	Non Oui
Poteau en bon état	Non Oui
Présence d'un support d'information	Non Oui
Nom de l'arrêt affiché	Non Oui
Présence d'une fiche horaire	Non Oui
Présence d'un schéma de ligne	Non Oui
Présence d'un plan de réseau	Non Oui
Point d'arrêt	- Information à améliorer - Confort d'attente à améliorer - Équipement à améliorer
Cheminement	- Linéaire à aménager - Linéaire aménagé à élargir - Linéaire aménagé et à revêtir - Mobilier à déplacer - Passage piéton à aménager ou améliorer - Feux à moderniser - Stationnement gênant à supprimer - BEV à apposer - Signalétique urbaine insuffisante

L'arrêt Hôtel de Ville (au droit du Centre des Finances Publiques)



Nom de l'arrêt	Hôtel de Ville - Toutes les lignes
Sens	Aller (sortant)
	Retour (entrant)
Arrêt situé à moins de 20m d'un carrefour	Non
	Oui
Accostage	Aisé
	Malaisé
Identification de l'arrêt au sol	Aucun marquage
	Ligne Zig Zag
	Autre...
Qualité du marquage au sol	Dégradé
	Moyen
	Bon
Aire d'embarquement PMR (diamètre)	Conforme >1,5m
	Non conforme
Hauteur de quai	< 10 cm
	10 à 15 cm
	> 15 cm
Eclairage	Non
	Oui
Présence d'un passage piéton	Non
	Oui
Présence de bateaux accessibles (1,20m) pour accéder au passage piéton ET au quai	Non
	Oui
Présence d'un plateau traversant à moins de 20m de l'arrêt	Non
	Oui
Feu pour la traversée piétonne	Non
	Oui
Feux avec signal sonore pour la traversée piétonne	Non
	Oui
Présence de BEV au droit du passage piéton	Non
	Oui
Aménagement du cheminement	Trottoir en dur
	Accotement en dur
	Accotement stabilisé
	Herbe ou terre
Aménagement du quai : attente et embarquement	Aménagé en dur
	Stabilisé
	Herbe ou terre

Largeur moyenne de l'accotement-trottoir en mètres	<140cm
	>140cm
Présence d'un abri	Non
	Oui
Abri en bon état	Non
	Oui
Distance minimale laissée libre devant l'abri	Non
	Oui
Distance minimale laissée libre derrière l'abri	Non
	Oui
Présence d'un poteau	Non
	Oui
Poteau en bon état	Non
	Oui
Présence d'un support d'information	Non
	Oui
Nom de l'arrêt affiché	Non
	Oui
Présence d'une fiche horaire	Non
	Oui
Présence d'un schéma de ligne	Non
	Oui
Présence d'un plan de réseau	Non
	Oui
Point d'arrêt	■ Information à améliorer
	■ Confort d'attente à améliorer
	■ Equipement à améliorer
Cheminement	■ Linéaire à aménager
	■ Linéaire aménagé à élargir
	■ Linéaire aménagé et à revêtir
	■ Mobilier à déplacer
	■ Passage piéton à aménager ou améliorer
	■ Feux à moderniser
	■ Stationnement gênant à supprimer
	■ BEV à apposer
	■ Signalétique urbaine insuffisante

L'arrêt Hôtel de Ville (au droit du carrefour RD1215/Rue des Alineys)



Nom de l'arrêt	Hôtel de Ville - Toutes les lignes
Sens	Aller (sortant) Retour (entrant)
Arrêt situé à moins de 20m d'un carrefour	Non Oui
Accostage	Aisé Malaisé
Identification de l'arrêt au sol	Aucun marquage Ligne Zig Zag Autre...
Qualité du marquage au sol	Dégradé Moyen Bon
Aire d'embarquement PMR (diamètre)	Conforme >1,5m Non conforme
Hauteur de quai	< 10 cm 10 à 15 cm > 15 cm
Eclairage	Non Oui
Présence d'un passage piéton	Non Oui
Présence de bateaux accessibles (1,20m) pour accéder au passage piéton ET au quai	Non Oui
Présence d'un plateau traversant à moins de 20m de l'arrêt	Non Oui
Feu pour la traversée piétonne	Non Oui
Feux avec signal sonore pour la traversée piétonne	Non Oui
Présence de BEV au droit du passage piéton	Non Oui
Aménagement du cheminement	Trottoir en dur Accotement en dur Accotement stabilisé Herbe ou terre Aménagé en dur
Aménagement du quai : attente et embarquement	Stabilisé Herbe ou terre

Largeur moyenne de l'accotement-trottoir en mètres	<140cm >140cm
Présence d'un abri	Non Oui
Abri en bon état	Non Oui
Distance minimale laissée libre devant l'abri	Oui
Distance minimale laissée libre derrière l'abri	Non
Présence d'un poteau	Non Oui
Poteau en bon état	Non Oui
Présence d'un support d'information	Non Oui
Nom de l'arrêt affiché	Non Oui
Présence d'une fiche horaire	Non Oui
Présence d'un schéma de ligne	Non Oui
Présence d'un plan de réseau	Non Oui
Point d'arrêt	▪ Information à améliorer ▪ Confort d'attente à améliorer ▪ Equipement à améliorer
Cheminement	▪ Linéaire à aménager ▪ Linéaire aménagé à élargir ▪ Linéaire aménagé et à revêtir ▪ Mobilier à déplacer ▪ Passage piéton à aménager ou améliorer ▪ Feux à moderniser ▪ Stationnement gênant à supprimer ▪ BEV à apposer ▪ Signalétique urbaine insuffisante

L'arrêt Ste Catherine (au droit de l'avenue Mendès France)



Nom de l'arrêt	Ste Catherine - Lignes 712 et 713
Sens	Aller (sortant) Retour (entrant)
Arrêt situé à moins de 20m d'un carrefour	Non Oui
Accostage	Aisé Malaisé
Identification de l'arrêt au sol	Aucun marquage Ligne Zig Zag Autre...
Qualité du marquage au sol	Dégradé Moyen Bon
Aire d'embarquement PMR (diamètre)	Conforme >1,5m Non conforme
Hauteur de quai	< 10 cm 10 à 15 cm > 15 cm
Eclairage	Non Oui
Présence d'un passage piéton	Non Oui
Présence de bateaux accessibles (1,20m) pour accéder au passage piéton ET au quai	Non Oui
Présence d'un plateau traversant à moins de 20m de l'arrêt	Non Oui
Feu pour la traversée piétonne	Non Oui
Feux avec signal sonore pour la traversée piétonne	Non Oui
Présence de BEV au droit du passage piéton	Non Oui
Aménagement du cheminement	Trottoir en dur Accotement en dur Accotement stabilisé Herbe ou terre
Aménagement du quai : attente et embarquement	Aménagé en dur Stabilisé Herbe ou terre

Largeur moyenne de l'accotement-trottoir en mètres	<140cm >140cm
Présence d'un abri	Non Oui
Abri en bon état	Non Oui
Distance minimale laissée libre devant l'abri	Non
Distance minimale laissée libre derrière l'abri	Oui
Présence d'un poteau	Non Oui
Poteau en bon état	Non Oui
Présence d'un support d'information	Non Oui
Nom de l'arrêt affiché	Non Oui
Présence d'une fiche horaire	Non Oui
Présence d'un schéma de ligne	Non Oui
Présence d'un plan de réseau	Non Oui
Point d'arrêt	- Information à améliorer - Confort d'attente à améliorer - Équipement à améliorer
Cheminement	- Linéaire à aménager - Linéaire aménagé à élargir - Linéaire aménagé et à revêtir - Mobilier à déplacer - Passage piéton à aménager ou améliorer - Feux à moderniser - Stationnement gênant à supprimer - BEV à apposer - Signalétique urbaine insuffisante

L'arrêt Gare SNCF



Nom de l'arrêt	Gare SNCF - Toutes les lignes
Sens	Aller (sortant)
	Retour (entrant)
Arrêt situé à moins de 20m d'un carrefour	Non
	Oui
Accostage	Aisé
	Malaisé
Identification de l'arrêt au sol	Aucun marquage
	Ligne Zig Zag
	Autre...
Qualité du marquage au sol	Dégradé
	Moyen
Aire d'embarquement PMR (diamètre)	Bon
	Conforme >1,5m
Hauteur de quai	Non conforme
	< 10 cm
	10 à 15 cm
Eclairage	> 15 cm
	Non
Présence d'un passage piéton	Oui
	Non
Présence de bateaux accessibles (1,20m) pour accéder au passage piéton ET au quai	Oui
	Non
Présence d'un plateau traversant à moins de 20m de l'arrêt	Oui
	Non
Feu pour la traversée piétonne	Oui
	Non
Feux avec signal sonore pour la traversée piétonne	Oui
	Non
Présence de BEV au droit du passage piéton	Oui
	Non
Aménagement du cheminement	Trottoir en dur
	Accotement en dur
	Accotement stabilisé
	Herbe ou terre
Aménagement du quai : attente et embarquement	Aménagé en dur
	Stabilisé
	Herbe ou terre

Largeur moyenne de l'accotement-trottoir en mètres	<140cm
	>140cm
Présence d'un abri	Non
	Oui
Abri en bon état	Non
	Oui
Distance minimale laissée libre devant l'abri	Oui
	Non
Distance minimale laissée libre derrière l'abri	Oui
	Non
Présence d'un poteau	Non
	Oui
Poteau en bon état	Non
	Oui
Présence d'un support d'information	Non
	Oui
Nom de l'arrêt affiché	Non
	Oui
Présence d'une fiche horaire	Non
	Oui
Présence d'un schéma de ligne	Non
	Oui
Présence d'un plan de réseau	Non
	Oui
Point d'arrêt	■ Information à améliorer
	■ Confort d'attente à améliorer
	■ Equipement à améliorer
Cheminement	■ Linéaire à aménager
	■ Linéaire aménagé à élargir
	■ Linéaire aménagé et à revêtir
	■ Mobilier à déplacer
	■ Passage piéton à aménager ou améliorer
	■ Feux à moderniser
	■ Stationnement gênant à supprimer
	■ BEV à apposer
	■ Signalétique urbaine insuffisante

Les enjeux, les pistes à conforter concernant les transports en commun ...

- **Une stratégie de transport à la demande (TAD)** est à imaginer afin de favoriser le lien social (jeunes générations et seniors...) et de renforcer le pôle d'emplois et de services, les différents commerces de centre-ville,
- **Certains arrêts TC sont à conforter**, en lien avec la mise en accessibilité des espaces publics,
- Enfin, il reste à **favoriser l'intégration urbaine du pôle Gare** afin de disposer d'une véritable nouvelle entrée de ville.

4.1.5 Les modes actifs

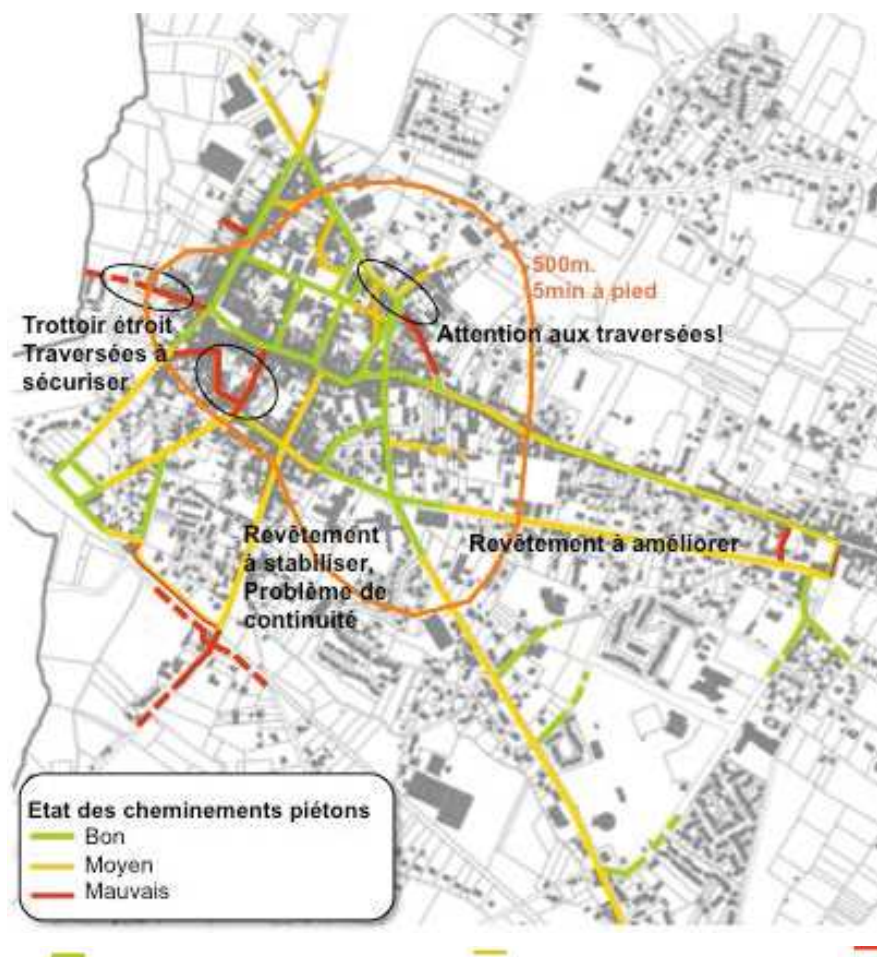
⇒ Les cheminements piétons

Les cheminements en centre-ville et aux abords des équipements scolaires sont globalement confortables, maillés et sécurisés. Des améliorations sont tout de même à prévoir sur les axes reliant le Centre-ville à la Gare SNCF et au quartier St Trélody,

Des points noirs seront à traiter en termes de traversées (rue Curie, rue Brémontier, rue Castéra, rue de la Loi, rue Bodin...).

La RD12115 en cœur de ville est globalement bien traitée sur ses abords... mais des traversées sont à conforter afin d'améliorer la relation avec les quartiers environnants.

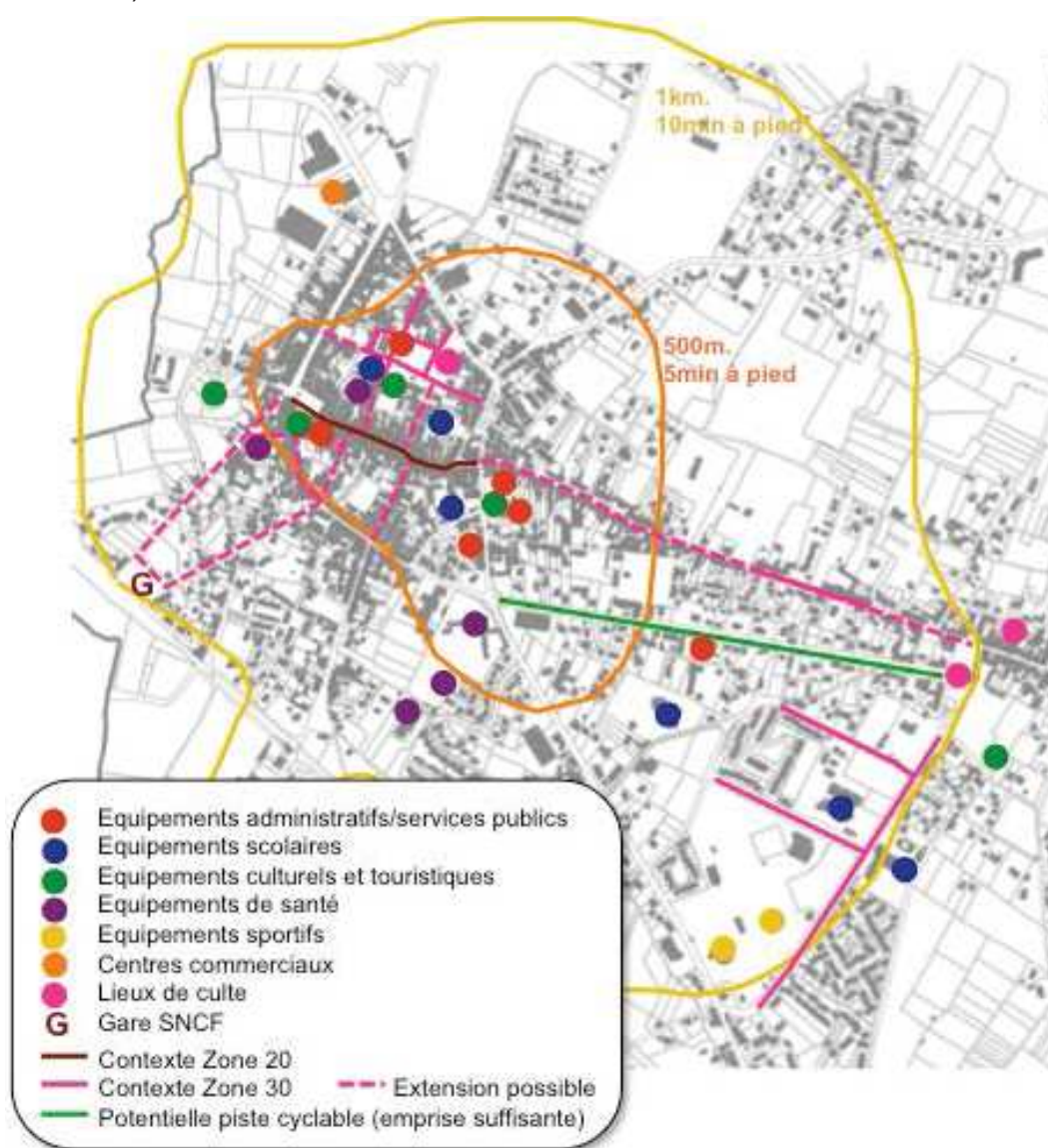
La marche à pied représente près de 20% de part modale pour les actifs « stables »... ces usages sont à accompagner dans le cadre de la mise en accessibilité progressive des espaces publics (PAVE), en lien avec les parkings de dissuasion.



⇒ Les déplacements à vélos

Il n'existe pas de réseau cyclable matérialisé et très peu de stationnements vélos ont été localisés... **Cependant, on notera** les éléments suivants, vecteurs de potentialités :

- Une très faible déclivité,
- Un rayon de 1km (5min. à vélo) où se concentre l'essentiel des équipements de la commune,
- Un cœur de ville apaisé, contexte Zone 20 (Rue JJ. Rousseau), Zone 30 (Place Clémenceau) instaurant des possibilités de contre-sens cyclables,
- Des voies interquartier à faible circulation routière,
- Des liaisons possibles à conforter, tant en milieu urbain qu'en interurbain (exemple : aménagement Cours V. Hugo, maillage à vocation de loisirs à préciser à l'échelle de la commune).



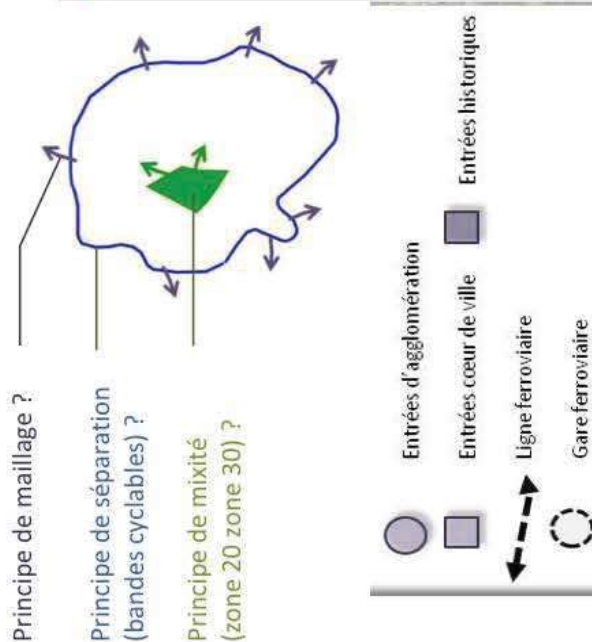
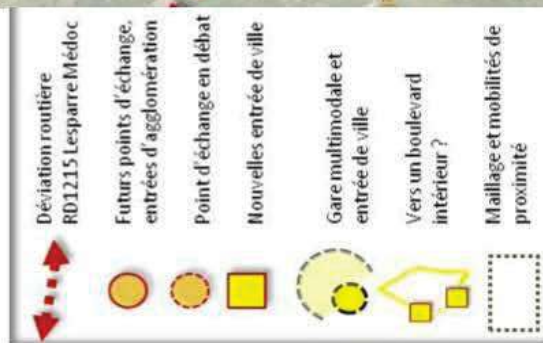
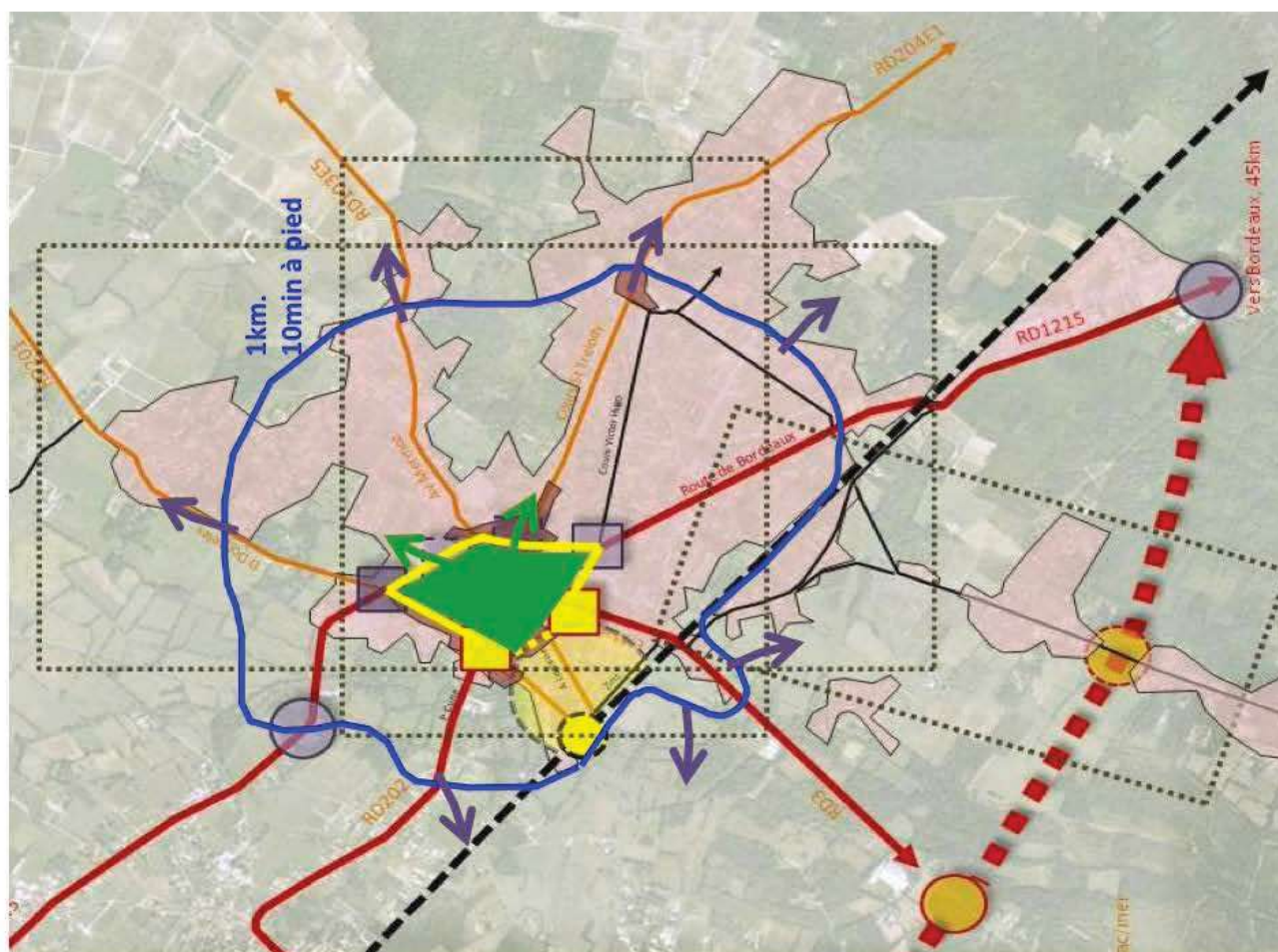
Les enjeux, les pistes à conforter concernant les transports en commun ...

Une stratégie modes actifs est à adapter suivant les temps de parcours et à partir des principaux lieux de centralité :

- Centre-ville intra-boulevards – Zone 30 et accessibilité,
- Du centre-ville vers les aires de stationnement dédiées (un automobiliste est toujours un piéton des derniers mètres),
- Au sein de la commune : maillage et proximité : vers un schéma cyclable à adapter suivant les contextes (Zone 30, bandes cyclables, chaucidou, pistes cyclables...),
- Echelle intercommunale : itinéraires de découverte loisirs à renforcer, à jalonner...

Les perspectives

- **Vers un centre-ville aménagé** en totalité en zone 30 ? Vers des dispositifs de contre sens cyclables ?
- **Vers un aménagement plus « urbain » de la RD1215 en traversée de ville** (gestion et traitement des traversées, lisibilité des entrées au cœur de ville) ?
- **Vers un schéma cyclable au sein de la commune** et raccordé à des itinéraires de loisirs et découverte intercommunaux.



4.2 LES RESEAUX TECHNIQUES ET LES DECHETS

4.2.1 La production et l'adduction en eau potable

Deux forages assurent 120% des besoins de pointes en eau potable de Lesparre : 100% sur le forage du bourg et 20% sur le Pradal. Seul le forage du bourg devrait être maintenu. La capacité de production représente aujourd'hui 90% des besoins de pointe, ce qui offre des marges de manœuvres à l'avenir pour le développement urbain de la commune.

Deux perspectives de sécurisation de l'approvisionnement en eau sont envisagées : la mise en place d'une interconnexion avec le syndicat de Begadan et la création d'un nouveau forage à Pradal.

La capacité de production autorisée est de 450 000m³ pour 410 000m³ prélevés en 2012. L'eau potable est stockée dans le château d'eau de la commune ainsi que via une bâche à Pradal pour un volume de 800m³.

Une politique d'économie d'eau est menée par la ville de Lesparre-Médoc notamment sur l'arrosage des espaces verts.

4.2.2 La protection incendie

La défense incendie de Lesparre-Médoc est assurée principalement le centre-ville et les parties agglomérées, en dehors certains secteurs isolés sont déficitaires (voir Chapitre 2 – Partie 5.3).

4.2.3 L'assainissement collectif et non collectif des eaux usées

Le réseau d'assainissement collectif de Lesparre-Médoc est relié à la station d'épuration intercommunale d'une capacité de 8000 équivalent habitant (dont 75% est destinée à Lesparre) partagée avec la commune de Gaillan-Médoc. La station d'épuration traite les effluents domestiques de 1392 foyers pour Lesparre et 300 pour Gaillan. Si les volumes de référence ne sont pas atteints (capacité hydraulique) et la station jugée conforme, le portail assainissement (ministère de la transition écologique et solidaire) fait apparaître des charges entrantes maximales (pics ponctuels) très variables d'une année à l'autre (entre 6 000 et 9 500 EH entre 2013 et 2015 ; dernières données disponibles).

En 2013, la mairie a engagé une étude pour porter la capacité de la station d'épuration à 12 000 équivalent habitant. Selon la commune, cette extension serait envisagée après 2020.

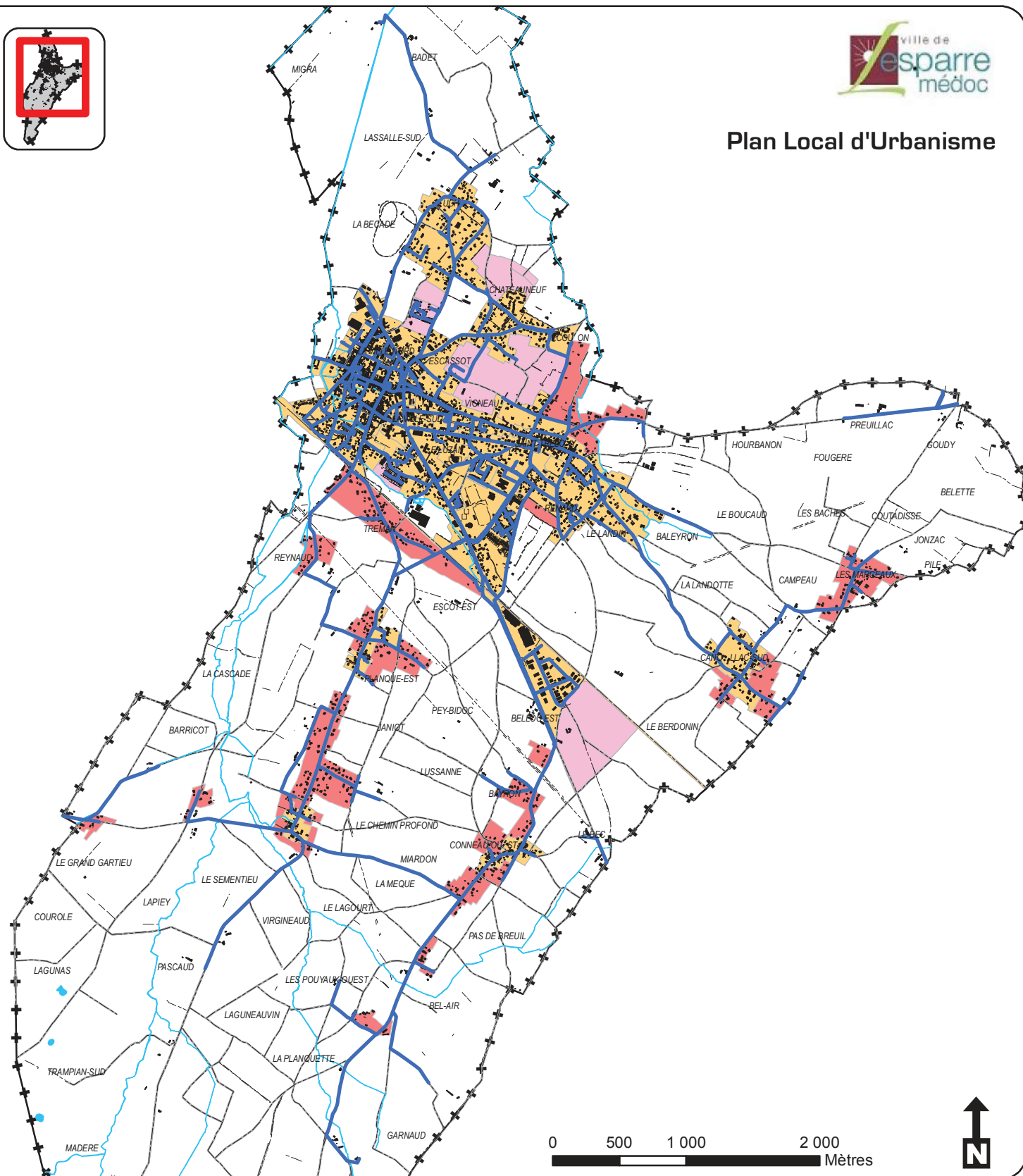
Certains secteurs de la commune ne sont pas couverts par le réseau d'assainissement collectif :

- le secteur d'Uch qui présente des dysfonctionnements devrait être raccordé au réseau collectif à court terme

- des secteurs d'habitat isolés (zones U et NB du POS à Canquiliac, Le Gay, Conneau, Plassan, Planque, Reynaud, Le Grand Gartieu, Treman) qui présentent des capacités d'accueil de nouvelles constructions.

S'agissant du réseau de collecte, le schéma directeur d'assainissement élaboré en 1998 est réalisé à près de 90%. Sa révision a été effectuée en 2014.

Sur les secteurs de développement urbain reliés à l'assainissement collectif, il sera nécessaire de vérifier avec le gestionnaire de l'assainissement la capacité suffisante de la station afin de planifier les projets de nouveaux raccordements.

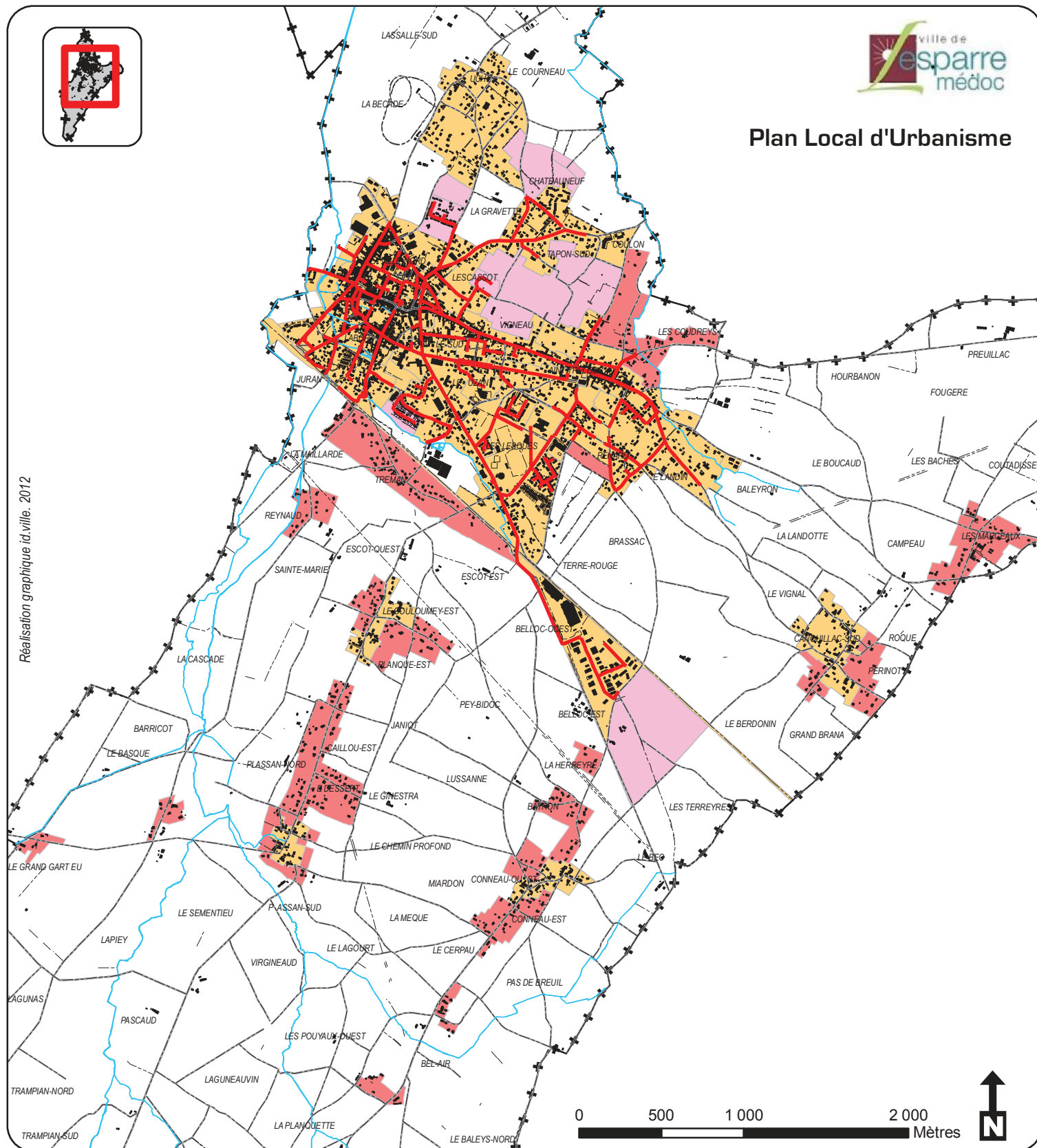


Réseau d'alimentation en eau potable et zones constructibles du POS de 1999

-  Réseau d'alimentation en eau potable
-  Zones U au POS de 1999
-  Zones NA au POS de 1999
-  Zones NB au POS de 1999



Réalisation graphique id.ville. 2012



- Réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- Zones U au POS de 1999
- Zones NA au POS de 1999
- Zones NB au POS de 1999

1200 installations d'assainissement non collectif sont recensées sur Lesparre Médoc. Selon le dernier diagnostic mené par le SPANC, près de 40% des installations présentent des problèmes de conformité nécessitant la réalisation de travaux par leurs propriétaires.

Lesparre-Médoc a été désignée pour accueillir les eaux de vidange des assainissements non collectifs d'un périmètre intercommunal élargi à hauteur de 1500m³.

La commune présente plusieurs secteurs où la nature argileuse des sols réduit la perméabilité des sols et rend difficile la réalisation de dispositif de type infiltration. Toutefois, des systèmes agréés, adaptés et performants existent pour ce type de sol.

4.2.4 L'assainissement des eaux pluviales

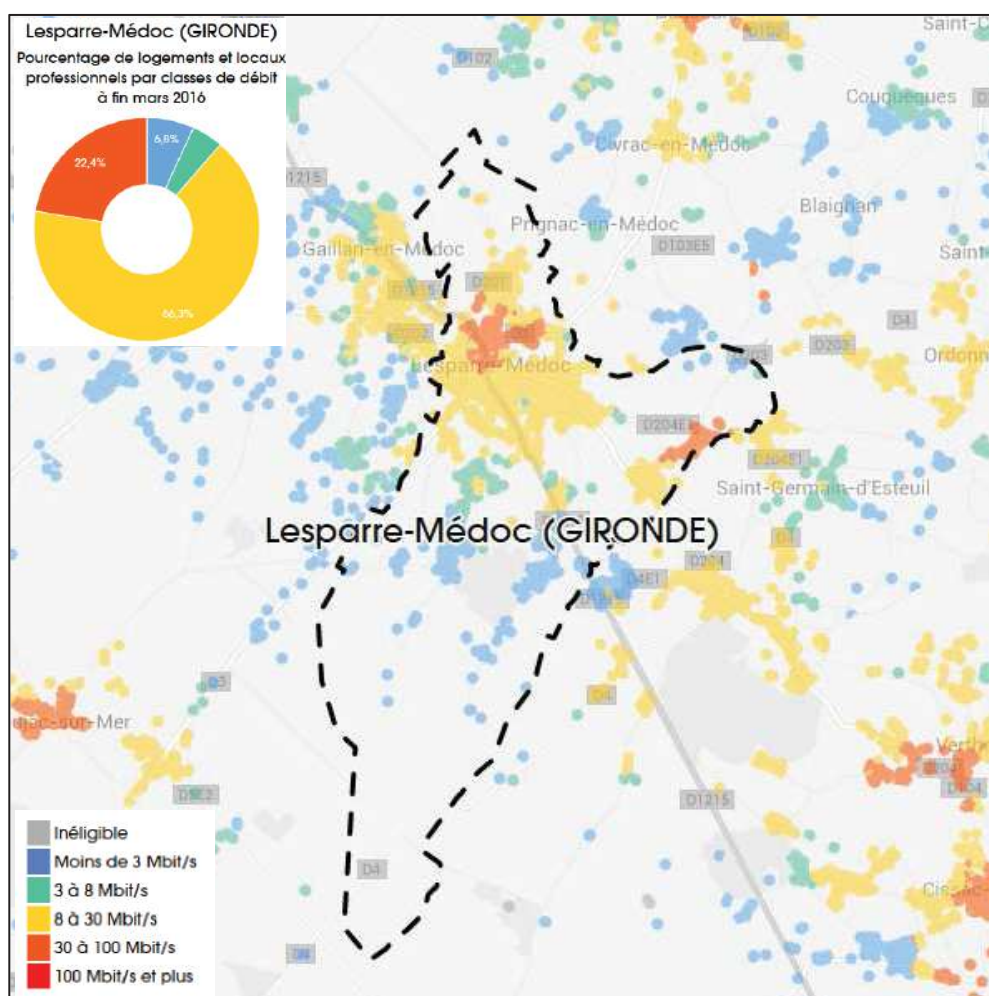
Le diagnostic du réseau d'assainissement des eaux pluviales est en cours avec des essais de modélisation et de détermination des besoins de renforcement sur 10 ans.

4.2.5 Les télécommunications

La commune est desservie par le réseau à haut débit, dont l'infrastructure traverse la commune selon un tracé Est-Ouest. Outre les constructions situées le long de l'axe principal du réseau, quelques secteurs bénéficient d'une connexion haut débit : la place Clemenceau au centre-ville, la mairie, Ste Trélody, collège et lycée, la zone d'activités Nord.

La plus grande partie du centre-ville et la zone d'activités de Belloc ne sont pas desservies par le réseau haut débit.

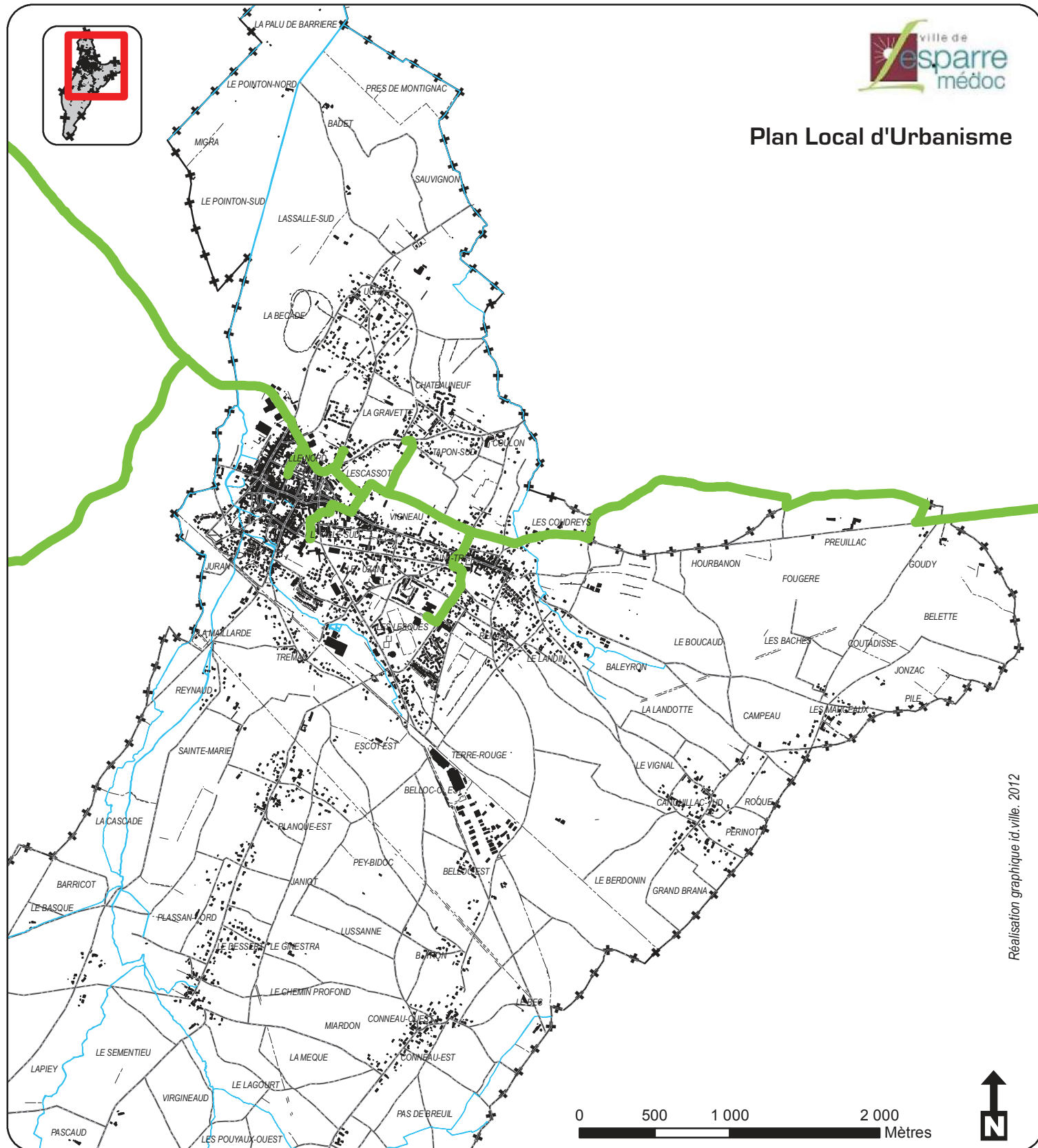
Le réseau ADLS sur Lesparre-Médoc



Source: Observatoire France Très Haut débit

Plus de 66% des logements et locaux professionnels desservis disposent d'un débit supérieur à 8Mb/s, mais près de 11,5 % des constructions sont mal desservies et disposent d'un débit inférieur à 3 Mb/s.

La commune n'est pas desservie par le réseau FTTH, Un réseau FTTH (Fiber to the Home, ce qui signifie « Fibre optique jusqu'au domicile »), réseau de télécommunications physique qui permet notamment l'accès à internet à très haut débit et dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné.



Réalisation graphique id.ville, 2012

L'équipement numérique du territoire



Réseau haut débit existant (Source Gironde Numérique 2011)

4.3 L'ÉNERGIE

La loi pour la transition énergétique et la croissance verte (publiée au Journal Officiel du 18 août 2015) fixe des objectifs stratégiques visant à instaurer un modèle énergétique durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement. Sont notamment affichés :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.
- Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012 en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- Réduire la consommation énergétique primaire d'énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à la référence 2012 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de la consommation finale brute d'énergie en 2030 ;
- Porter la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025.

Sont notamment visés les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables (EnR). La loi crée un nouvel outil de planification : le plan climat air énergie (PCAET), de compétence intercommunale, qui remplace le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE). La lutte contre le changement climatique est à ce jour planifiée au niveau local par le SRCAE Aquitaine approuvé en novembre 2012 (cf. partie 8.2.3).

Les leviers d'actions du PLU dans la lutte contre le changement climatique et la transition énergétique sont multiples, bien que l'échelle géographique d'action soit limitée. De manière globale, la planification urbaine joue un rôle central dans la lutte (ou le laisser faire) vis-à-vis du changement climatique et de la vulnérabilité des territoires à celui-ci.

On peut citer à titre indicatif les leviers d'actions suivants :

- La préservation des espaces naturels et agricoles, capteurs de gaz à effet de serre (notamment les forêts et les prairies naturelles)
- La végétalisation (avec des espèces locales et adaptées) des espaces urbanisés, des bâtiments et des espaces publics non bâtis
- Le non étalement urbain
- Les économies d'énergie
- La réalisation de bâtiments/constructions économes en énergie et bioclimatiques
- Le développement des énergies renouvelables
- Le développement des modes de déplacements doux et la limitation du besoin de déplacement motorisé par un urbanisme multifonctionnel.

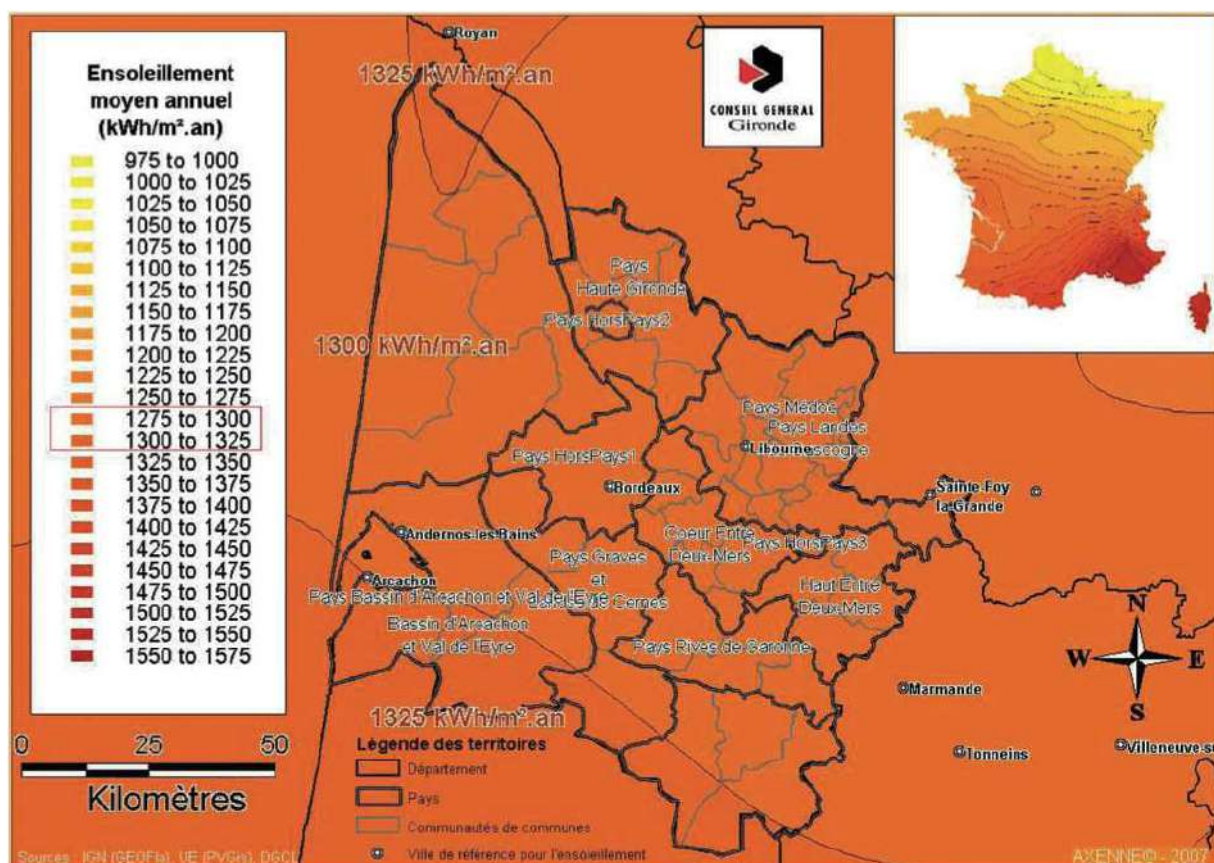
4.3.1 Les sources d'approvisionnement en énergie

L'un des objectifs du futur Parc naturel régional du Médoc est de devenir un Territoire à énergie positive (TEPOS) à l'horizon 2030, grâce au développement, entre autres, des énergies renouvelables dont l'éolien terrestre.

Différentes filières d'énergies renouvelables sont présentes sur le territoire et intégrées notamment dans le schéma départemental des énergies renouvelables de la Gironde.

⇒ Le gisement d'énergie solaire

Lesparre-Médoc possède un atout pour l'exploitation de l'énergie solaire : la commune bénéficie du fort ensoleillement lié à sa localisation au sud de la France avec un ensoleillement annuel de 1300 kWh/m²/an.



⇒ Le gisement d'énergie éolienne

Le schéma départemental des énergies renouvelables de la Gironde souligne le fait qu'une éolienne commence à produire de l'électricité dès que le vent atteint une vitesse de l'ordre de 4 mètres par seconde environ. Cependant, une vitesse de 6 m/s minimum serait nécessaire pour atteindre une rentabilité économique. Les évolutions technologiques et économiques peuvent conduire les porteurs de projets à considérer, dans les années à venir, les zones dans lesquelles la vitesse du vent est de 5,5 m/s.

Selon l'étude réalisée en 2011 pour la définition des Zones de Développement de l'Eolien sur le territoire de la Pointe du Médoc, la vitesse moyenne des vents sur Lesparre-Médoc est comprise entre 5,2 et 5,4 m/s.

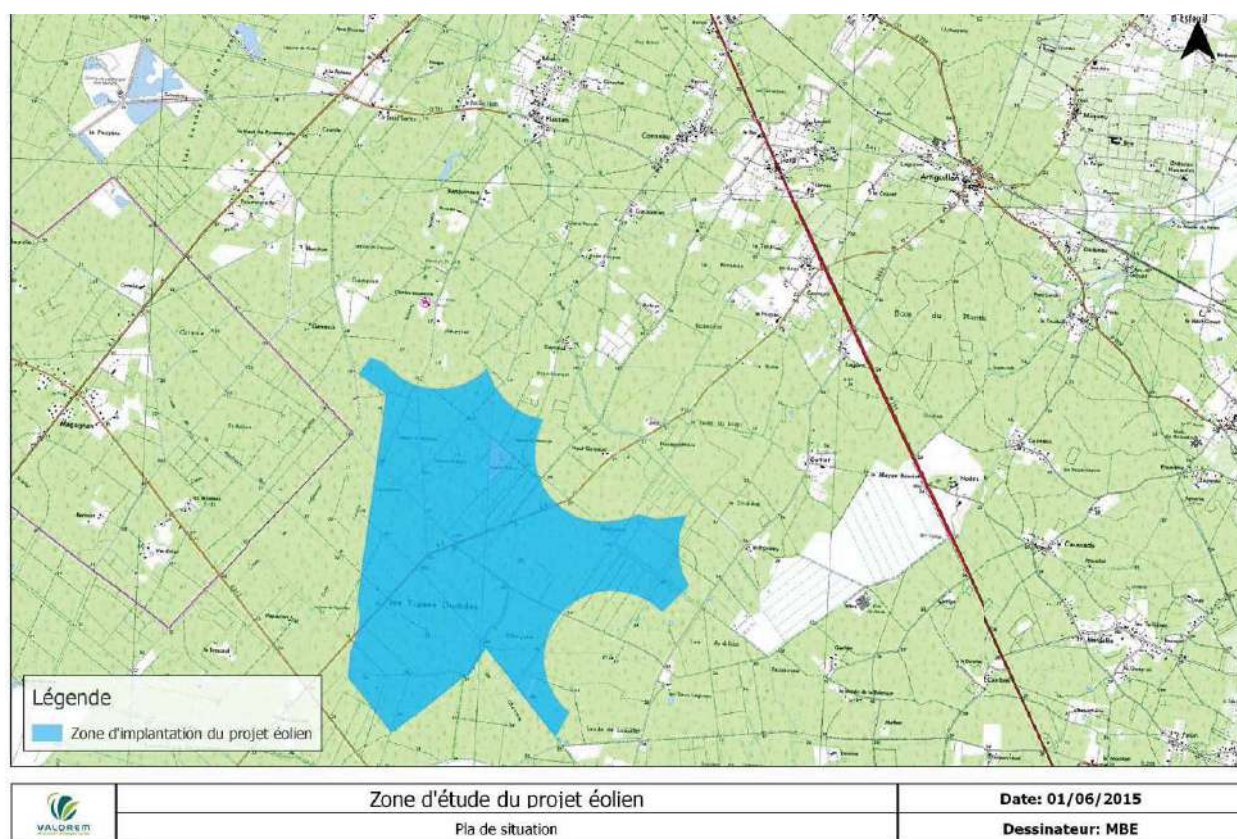
Le développement des infrastructures d'exploitation de l'énergie éolienne implique de veiller à la préservation du patrimoine environnemental présent sur la commune et notamment à la

problématique avifaune/chiroptères. La partie nord du territoire est notamment inventoriée comme ZICO (Marais du Bas médoc dont Marais du Conseiller).

Le Conseil municipal de Lesparre-Médoc a donné un avis favorable au projet « Cœur Médoc Energies » d'installations d'éoliennes portée par la société Valorem et objet d'un financement participatif citoyen. Le secteur concerné est à l'extrémité sud de la commune de Lesparre, à cheval sur la commune de St Germain d'Esteuil. Le parc serait composé d'une quinzaine d'éoliennes de 3 MW chacune (hauteur de pales : environ 200 m). Le parc éolien Cœur Médoc Energies produiraient ainsi l'équivalent de la consommation en électricité de 40.000 foyers (hors chauffage et eau chaude sanitaire. Ce projet est en cours d'étude (étude d'impact notamment). Il doit notamment faire l'objet d'un dépôt d'autorisation environnementale unique.

Si cela n'autorise pas forcément la réalisation du projet, la commune souhaite permettre dans le cadre de son nouveau PLU l'éventuelle réalisation de ce futur parc éolien qui devra intégrer, s'il est amené à se réaliser, l'ensemble des contraintes règlementaires liées à l'aéronautique et à l'environnement naturel et humain.

Pour plus d'informations, consultez le site Internet dédié au projet <http://www.parc-eolien-coeur-medoc-energies.fr/>.



Source : Valorem

4.3.2 Le réseau électrique

La commune est intégrée dans le périmètre du Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde (SDEEG). L'ensemble des secteurs constructibles sont desservis par le réseau électrique. Les plans du réseau sont annexés.

4.4 SYSTEME DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES DECHETS

La commune adhère au Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICOTOM) qui est la structure administrative compétente pour le traitement et la collecte des ordures ménagères.

Les ordures ménagères sont collectées et traitées à l'usine de Naujac-sur-Mer.

La déchetterie la plus proche est implantée sur la commune (route d'Hourtin).

Le SMICOTOM a mis en place un système de collecte des déchets selon 4 catégories :

- les emballages et le papier
- le verre
- les bio-déchets (pour les restes de repas, épluchures, coquilles d'œufs, sachets de thé, l'essuie-tout et mouchoirs en papier, les feuilles mortes, les fleurs fanées...)
- les déchets non recyclés

Les ordures ménagères et les bio-déchets sont collectés une fois par semaine, de même que les emballages/papier et le verre.

Les résidents permanents bénéficient d'une collecte sélective au porte à porte et les résidents secondaires d'une collecte "mixte", porte à porte et apport volontaire.

La commune dispose également de deux collecteurs pour le textile.

Synthèse et besoins relatifs aux réseaux

- L'alimentation en eau potable est satisfaisante sur la commune, des projets de renforcement et de sécurisation de l'approvisionnement sont en cours. Les autorisations de prélèvements sont régies au niveau préfectoral dans le cadre du SAGE Nappes profondes de Gironde (cf. partie 8.1.3).
- L'assainissement collectif des eaux usées concerne les trois quarts de la population et seules quelques quartiers isolés nécessitent l'installation d'un assainissement non collectif. La programmation des nouveaux raccordements doit impérativement tenir compte de la capacité de la station d'épuration (rapprochement nécessaire avec son gestionnaire).
- La station d'épuration est aujourd'hui utilisée à + 60 % de ses capacités, mais certains pics ponctuels semblent aller bien au delà. La prise en compte par la station des eaux de vidange à une échelle intercommunale élargie autour de Lesparre Médoc préserve une capacité d'accueil d'environ 1500/2000 équivalent habitants supplémentaires.
- La commune mène actuellement un diagnostic de son réseau d'assainissement d'eau pluviale. Le centre-ville est particulièrement concerné, notamment pour les tronçons de fossés non busés qui sont aujourd'hui en mauvaise état d'entretien (et donc hydraulique).
- Les gisements d'énergie renouvelables sont principalement constitués par l'énergie solaire, la géothermie très basse énergie. Les possibilités de développement de l'éolien à Lesparre-Médoc restent à affiner à une échelle plus précise et centrée sur la commune.
- Le réseau haut débit pourrait être étendu au centre-ville et à la ZA de Belloc.

CHAPITRE 5 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

5.1 EXPLICATIONS DES CHOIX EFFECTUES

En s'appuyant sur le diagnostic initial, les élus ont su tirer parti des enjeux du territoire pour élaborer une stratégie de développement pertinente. Le PADD établi expose le projet politique local, il allie ainsi développement urbain, préservation et mise en valeur de l'environnement et progrès social. Ses objectifs, fixés par l'article L123-1-3, concernent avec la protection des espaces naturels et agricoles et la modération de la consommation d'espace. Le PADD traite les thématiques d'habitat, d'équipements, de déplacements et d'activités économiques. Dans un souci de cohérence, il articule trois échelles :

- Renforcer le rayonnement de Lesparre à l'échelle du Médoc
- Recentrer le développement urbain pour valoriser et améliorer le cadre de vie des lesparrains
- Revitaliser le centre-ville

Les orientations du PADD résultent de deux processus qui ont déterminé les décisions retenues :

- Le positionnement de la municipalité vis-à-vis des perspectives d'évolution du territoire et des besoins à prendre en compte, identifiés notamment dans le cadre des études et politiques supra-communales ;
- La méthode de travail, plaçant le concept de développement durable au centre de la réflexion.

5.1.1 Les objectifs de développement urbain

⇒ Les perspectives d'évolution de l'habitat

La commune de Lesparre-Médoc a enregistré un rythme d'accroissement démographique modéré : entre 2007 et 2012, l'accroissement annuel atteint une moyenne de 1,5% par an. Lesparre attire des ménages modestes grâce à une offre foncière à faible coût (736 permis de construire ont été délivrés entre 2002 et 2011). Par ailleurs, la forte dominance de logements individuels (77,4%) témoigne d'une tendance à l'étalement urbain. La commune souffre d'une banalisation des formes bâties, causée par l'explosion de la production de pavillons individuels en périphérie et dans les quartiers excentrés.

Concernant le logement social, on assiste à une paupérisation des ménages résidants dans le parc. L'offre locative sociale est insuffisante et surtout inadaptée à la demande. Les jeunes ménages, les saisonniers, les travailleurs agricoles ou en encore les ménages issus de la

décohabitation doivent pouvoir accéder à une offre compatible avec leurs besoins. En effet, on remarque une majorité de maisons individuelles de type PLUS/PLAI et de T3/T4.

Malgré une demande dominante de pavillons avec des terrains de 300m² à 800m², les besoins des ménages spécifiques ayant droit au logement social doivent être pris en compte.

Le centre-ville souffre d'un phénomène de vacance important. Lesparre compte 438 logements vacants et généralement très dégradés, dont les ¾ se situent dans le centre. L'explosion de la production de logements en périphérie laisse l'hyper-centre de côté. Ce processus n'est pas récent, et le bourg comptant au total 977 logements, subit la vacance depuis plus de 10 ans. Depuis deux ans, celle-ci s'accélère dans le tissu ancien avec la mauvaise configuration des parcelles (en bandes étroites), l'ensoleillement faible et l'absence d'accès depuis le rez-de-chaussée.

⇒ **La stratégie de développement de la commune**

Lesparre a connu un développement urbain relativement consommateur d'espace en raison des formes de construction essentiellement individuelles, dynamique facilitée par un foncier à bas coûts. Or le foncier disponible n'est pas extensible, il existe sur le territoire de nombreuses contraintes naturelles et des activités viticoles et sylvicoles marquant fortement le paysage.

Le PADD recentre le développement urbain au sein d'une aire de proximité (10 minutes à pied et 5 minutes en vélo) autour du centre-ville. La stratégie permet de réduire les coûts de transports, de réseaux et d'équipements. Elle limite également l'imperméabilisation des sols et économise le foncier à caractère rural, situé en périphérie.

En se basant sur la structure démographique et les perspectives d'évolution, La commune souhaite agir en faveur du maintien des populations résidentes et d'assurer l'accueil de nouveaux ménages. Pour se faire, les orientations du PADD adoptent un scénario raisonné en fonction des évolutions observées, des ambitions politiques et des possibilités budgétaires. L'urbanisation s'appuie également sur la capacité d'épuration (capacité maximum : 8000 habitants) de la commune et ses ressources en eaux. Le scénario choisi vise à accroître et diversifier l'offre de logements tout en rationalisant les besoins fonciers afin d'accueillir 1500 habitants supplémentaires, soit environ 6 300 habitants d'ici 2025.

Ce scénario a été bâti autour des hypothèses suivantes :

- *Prolongation de la tendance à la diminution de la taille des ménages* : sur la période 2008-2013, elle a diminué de -0.92% passant de 2,2. personnes par ménage à 2,1 personnes par ménage. A l'horizon 2025, la taille retenue est de 2 personnes par ménage.
- *Prise en compte du desserrement des ménages* : selon les constats et projections des experts de l'INSEE et du ministère de l'équipement sur les besoins en logement, les besoins liés à la seule diminution du nombre de personnes par ménage représentent une part significative. Ces besoins sont appréhendés à travers le calcul du point mort. Pour la commune de Lesparre-Médoc, ce besoin en logement est estimé à environ 20 logements par an, soit 200 logements à l'horizon 2025.

Calcul point mort Lesparre en Médoc

Démographie			
	2008	2013	Évolution annuelle en % sur la période 08-13
population totale	5 394	5 588	0,72%
population ménage	5 184	5 373	0,73%
nombre ménage	2 351	2 554	1,73%
tx occupation	2,21	2,10	-0,92%
Logement			
	2008	2013	Évolution annuelle en % sur la période 08-13
parc logements	2 815	3 106	2,07%
résidences principales	2 352	2 553	1,71%
résidences secondaires	127	94	-5,20%
logements vacants	337	459	7,24%
Calcul du point mort			
	08-13	par an	
A = renouvellement du parc	-48	-8	
variation du parc 08-13	291	49	
construction neuve 08-13	243	41	
B = variation résidences secondaires + logements vacants	89	15	
C = besoin de desserement	112	19	
point mort D = A + B + C	153	26	Le point mort sur la période 2008-2013 est de 26 logements par an
effet démographique	89	15	
Logements construits	242	40	

L'objectif de croissance démographique de + 1 500 habitants nécessite ainsi de construire 900 nouveaux logements :

- 200 logements pour permettre de maintenir la population,
- 700 logements pour atteindre l'effet démographique souhaité.

Cet objectif est compatible avec les projections démographiques arrêtées dans le projet du SCoT qui fixent un plafond d'accueil de + 1860 habitants pour le pôle structurant Lesparre/Gaillan.

L'objectif sera atteint par le biais d'une conjugaison de plusieurs stratégies :

- la restructuration et la production de 100 à 130 nouveaux logements sur le centre-ville répartis entre :

- Le recyclage de 10% des logements vacants durables du centre-ville, soit un objectif de 30 logements remis sur le marché ;

- La requalification d'immeubles et le recyclage foncier au sein de l'îlot Equerre- Gambetta avec pour objectifs 20 logements par restructuration des immeubles existants ou par reconstruction ;
 - Des opérations de renouvellement urbain sur les secteurs à valoriser en bordure de la RD1215 (Plaine de la Gare) et du centre-ville (Cours Georges Mandel) avec pour objectifs 60 à 80 logements neufs associés à d'autres locaux (activité, services)
- l'urbanisation programmée du lieu-dit du bois des ânes (zone Ud - OAP "bois habité") avec pour objectifs 60 logements neufs.
- la mobilisation des terrains libres constructibles au sein de l'aire de proximité avec pour objectifs 120 logements. La superficie totale est d'environ 8 hectares de terrains constructibles en zone urbaine déjà inscrite au POS, soit un ratio de 15 logements par hectares ;
- l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, localisée au sein de l'aire de proximité, avec pour objectifs 390 logements. La superficie totale est d'environ 25 hectares de zones d'urbanisation future déjà inscrite au POS, soit un ratio de 16 logements par hectares ;
- le remplissage des zones urbaines viabilisées en dehors de l'aire de proximité avec pour objectifs 150 logements. La superficie totale est d'environ 17 hectares de terrains libres constructibles en zone urbaine déjà inscrite au POS et situés hors de l'aire de proximité, soit un ratio de 10 logements par hectares ;
- l'urbanisation ponctuelle des quartiers en dehors des parties agglomérées, avec pour objectif une densité adaptée au contexte soit de l'ordre de 5 à 10 logements par hectares. La superficie de terrains libres constructibles est de 10,8 hectares en zone Uh, soit un potentiel de 50 logements.

La densité des espaces bâtis sera dégressive : Elle atteindra en centre-ville 50 log/ha et 10 log/ha en zone pavillonnaire. Cet objectif garantit les percées vers le grand paysage et une transition progressive entre la campagne et la ville. Néanmoins, les formes urbaines adoptées seront plus denses pour réduire la surface consommée par logement à 600m², soit un seuil minimum de 15 logements/hectares.

Le projet politique agit pour la cohérence de l'offre et de la demande, notamment par la diversification des types de logements : C'est en faveur de la mixité sociale que la commune s'engage. La production de logement est donc destinée à un habitat de standing, et à la déconcentration des logements très sociaux.

⇒ **Les perspectives de développement des équipements publics et des activités économiques**

Le développement urbain passe par la réalisation de logements, le renforcement économique et s'accompagne de la création et la rénovation d'équipements, dans le but de répondre aux besoins des nouveaux arrivants. L'ouverture de la commune à l'échelle du Pays et l'accueil de nouveaux ménages impliquent l'implantation d'équipements pour conforter les fonctions de

services, de loisirs et de consommation. Lesparre a beaucoup investi dans les équipements, et doit pérenniser son offre publique. A titre d'exemple la reconversion du tribunal en centre culturel et la création d'une maison du vin sont prévus.

Au sein du Médoc, Lesparre possède un rôle stratégique polarisant et est relativement indépendant des dynamiques issues de Bordeaux Métropole. La commune se situe au centre d'une zone de chalandise équivalente à 46 000 habitants en 2007. L'offre commerciale de Lesparre représente ainsi 60% de l'offre totale : La zone d'activités de Belloc, et les activités localisées en périphérie de la ville regroupe 40% de l'offre commerciale globale. L'offre du bourg est complémentaire à celle proposée par la périphérie : elle regroupe des services, des commerces de proximité et des équipements publics tandis que les zones d'activités accueillent de grandes enseignes, souvent spécialisées dans l'alimentaire. Contrairement au tissu dense du bourg, il est possible d'implanter des entreprises nécessitant un foncier important dans la zone périphérique.

Le positionnement de Lesparre est à renforcer, dans le but de stimuler le développement économique et d'affirmer le poids de la commune. La commune prend le parti d'accompagner et d'organiser le développement économique de la ville par plusieurs projets.

L'extension de la zone de Belloc assure le renforcement du pôle commercial du Médoc et en même temps la création d'emplois. L'attractivité de la ZAC et son renforcement permettraient la conquête de nouvelles clientèles mais aussi d'attirer des investisseurs afin de diversifier l'économie. Les flux routiers, en particulier sur la RD1215, représentent également une source de consommateurs potentiels. 50 hectares supplémentaires sont à mobiliser pour l'extension de la zone afin de mener à bien le renforcement de la centralité médocaine.

En vue de diversifier une économie essentiellement basée sur le tertiaire, les élus souhaitent valoriser les activités industrielles novatrices. L'entreprise Epsilon est la seule entreprise innovante de la commune et possède un rôle important en matière d'emplois. L'entreprise Epsilon a programmé d'investir 20 millions d'euros d'ici 2020 pour se développer autour des domaines d'activités stratégiques de l'aéronautique et de l'énergie. Pour ce faire, elle souhaite maintenir son implantation locale sur la commune de Gaillan tout en développant son activité dans un projet économique global. Elle prévoit un projet d'extension de grande ampleur, motivé par un intérêt public et économique majeur pour le Médoc, dont une partie concerne la commune de Lesparre. Ce projet permet la création de nombreux emplois, l'installation d'entreprises filières et la création d'un pôle de formation, répondant également aux enjeux d'attractivité économique et démographique locale.

Ce projet s'inscrit dans le schéma de développement économique territorial, plaçant les communes de Gaillan et de Lesparre-Médoc comme une des polarités urbaines principales du Médoc à maintenir et à renforcer, que ce soit en termes de développement urbain, mais aussi économique, industriel, commercial et touristique. Ce projet de développement économique s'inscrit à la fois dans les orientations de la Communauté de Communes et de l'armature territoriale du SCOT, affirmant la nécessité de garantir le développement local de l'entreprise. À ce titre, le SCOT précise que la filière d'Epsilon peut être accompagnée de la création

d'espaces d'accueil d'activités à Lesparre, la création de formations adaptées au lycée de Pauillac ainsi que la constitution d'une pépinière d'entreprises en lien avec la voie ferrée et les infrastructures routières. Ce projet économique est également porté par le PADD, dans la mesure où il permet de renforcer le rayonnement de Lesparre à l'échelle du Médoc.

De ce fait, le projet de développement de l'entreprise Epsilon, d'ordre économique et industriel constitue une réponse concrète aux orientations territoriales et directement applicable, capable de répondre à la fois aux enjeux démographiques majeurs (vieillesse de la population, lutte contre la progression du chômage, augmentation du niveau de qualification professionnelle sur le territoire de Gironde), mais aussi de faire face aux enjeux économiques contemporains (l'accueil des entreprises sur le territoire, la valorisation du secteur industriel de pointe, la promotion d'une image qualitative et d'une vitrine d'innovation technologique).

Le projet éolien situé au sud de la commune conforte la ville dans une démarche durable, soucieuse de l'environnement mais aussi favorable à la diversification de son économie.

La commune, au cœur du Médoc est fortement influencée par les dynamiques touristiques. D'une part, la côte se base sur une offre touristique balnéaire, d'autre part, l'estuaire tire parti de ses domaines viticoles par le développement de l'oénotourisme. Entre ces deux processus, Lesparre s'emploie à développer une offre touristique alternative, culturelle et de nature. Sa stratégie vise à compléter l'offre touristique globale du Médoc mais aussi à se démarquer en captant les flux de visiteurs. L'attractivité de Lesparre réside dans son offre commerciale mais également dans son identité : A travers l'animation culturelle, le patrimoine architectural (tour de l'Honneur), une offre d'hébergement diversifiée, la ville tire son épingle du jeu et propose un cadre de vie de qualité à ses habitants, aux médocains et aux touristes.

Les activités sylvicoles et viticoles présentent un atout indéniable. D'une part toutes exploitations contribuent au renforcement de l'économie locale grâce à leur production. D'autre part elles constituent un attrait touristique vert ou œnologique.

5.1.2 Conditions de développement

⇒ La revitalisation du centre-ville

Le centre-ville souffre d'un processus de désertification. L'accélération de la vacance touche les logements mais aussi les locaux commerciaux, ce qui impacte l'activité commerciale existante sur le bourg, et son image. La revitalisation du centre-ville passe par plusieurs stratégies, portant sur l'habitat, l'économie et les espaces publics.

L'enjeu est ici de renforcer l'image du centre-ville pour inverser la tendance. Malgré son image dégradée, le centre-ville reste l'élément polarisant de la commune. L'espace public doit être repensé de manière à susciter l'envie d'y pénétrer. C'est notamment sur la place Gambetta que les élus choisissent d'intervenir, dans la mesure où le secteur est la porte d'entrée ouest de la

ville, une zone commerciale et un espace à proximité de la tour de l'Honneur. L'implantation d'équipements structurants renforce le poids du bourg et peut contrebalancer la tendance.

Concernant l'économie, les services s'installent peu à peu en centre-ville et les commerces de proximité ont tendance à s'implanter en périphérie. En effet, l'économie locale souffre d'un manque de fréquentation, et l'offre ne correspond pas toujours aux besoins des usagers qui privilégient souvent la périphérie faute de choix. Le PADD s'emploie ainsi à redonner une qualité d'usage aux espaces publics, à attirer de nouveaux investisseurs mais aussi à restreindre le changement de destination des rez-de-chaussée. Cette démarche favorise les commerces de proximité tout en rejetant en périphérie des enseignes qui auraient besoin de plus d'espace. En instaurant un périmètre réglementant l'implantation des commerces, la commune peut contrôler et sélectionner les entreprises selon les besoins locaux. Il s'agit de retrouver une ambiance d'achat qui soit différente de celle que les zones d'activités proposent.

La dépendance automobile régie les déplacements entre les espaces résidentiels et les zones d'activités périphériques. Ces flux accentuent la mise à l'écart du centre-ville, il est nécessaire de les capter pour encourager sa pratique.

Le centre-ville, malgré son tissu dense, possède des espaces verts en cœurs d'îlot. La présence de la nature en ville contribue à la qualité paysagère et plus largement au cadre de vie. A ce titre, les jardins sont à protéger et les aménagements à faire notamment sur le boulevard doivent privilégier des espaces verts, des plantations d'alignement.

La création d'une ceinture verte encerclant le centre-ville connecte les espaces entre eux. Ce parc multiplie les cheminements, et change le rapport des habitants à la nature. En renforçant les espaces de nature, il contribue au changement d'image du bourg. Le réaménagement des abords de la tour de l'honneur peut ainsi mettre en valeur le patrimoine, produire de nouvelles pratiques porteuses de lien social et attirer des visiteurs.

La dégradation du centre-ville est aussi liée au problème des logements vacants, et au vieillissement général du bâti. Afin de lutter contre la déchéance du tissu urbain ancien des interventions ciblées sur le bâti sont nécessaires et concernent près de 150 logements. Les îlots autour de la place Gambetta et à proximité de la gare ont été identifiés comme des espaces stratégiques. Il s'agit de mener une opération de renouvellement et de requalification sur ces deux secteurs (60 logements). A cela s'ajoute le recyclage de 30 logements vacants et le renouvellement urbain de 30 à 50 logements neufs.

La gare reste déconnectée du centre-ville. Pour renforcer son utilisation et ouvrir la ville sur un territoire plus large, l'accessibilité doit être accentuée par l'aménagement des cours Alsace Lorraine et Maréchal Leclerc. L'écart entre la gare et le cœur de ville peut ainsi être comblé par l'implantation de logements et d'entreprises. Cet espace stratégique s'inscrit comme le prolongement du bourg ancien.

⇒ **Le fonctionnement urbain au service des usagers**

La RD 1215 traverse le Médoc du Nord au Sud en passant par Lesparre. Cet axe routier est le seul à relier Bordeaux Métropole au Verdon, avec 13 000 véhicules par jour. Le projet de contournement de Lesparre porté par le Conseil Départemental, fluidifiera le trafic à l'échelle du Médoc mais changera aussi l'image de Lesparre. En effet la commune passera d'une ville de transit à une ville privilégiant les dynamiques locales. La modification du fonctionnement urbain implique la reconfiguration des entrées de ville et l'organisation des différentes mobilités.

Concernant les déplacements internes à la ville, les efforts se concentrent à l'intérieur du périmètre de proximité et œuvrent pour la cohabitation des différents modes.

Les entrées de villes accompagnent l'usager dans ses déplacements (entrée rue Pierre Curie, cours Jean Jaurès, etc...). De manière à accroître la lisibilité des limites ville/campagne, elles codifient l'espace.

Le manque d'accessibilité nuit à la fréquentation du centre (voies à sens unique, stationnements anarchiques, mauvais état de certaines routes), ce qui demande de repenser l'organisation des déplacements. La création d'un boulevard (reliant les cours Georges Mandel, du Maréchal de Lattre de Tassigny, Alsace Lorraine, du Général Leclerc, du Général De Gaulle et la rue Aristide Briand) à double sens améliorerait la fluidité du trafic. L'aménagement permettrait de relier le bourg au grand territoire. L'apaisement de l'espace intra-boulevard et de Saint Trélody sécuriserait les déplacements piétons par la création de zone de rencontre et de partage de l'emprise publique. Le tout pourra ainsi rendre le centre-ville plus lisible.

Les voies structurantes situées dans l'aire de proximité demandent une requalification, une réécriture paysagère afin d'améliorer la qualité visuelle du centre.

Des aires de stationnement situées autour du boulevard de ceinture et en lien avec les entrées de ville sont prévues afin d'inciter l'usager à pratiquer le centre-ville à pieds ou à vélo. Ces équipements freinent les flux de véhicules motorisés.

La cohabitation des différents modes de déplacement passe par le développement de réseau cyclables et piétons. Ces aménagements encouragent les pratiques alternatives à la voiture et lutte contre le monopole des transports motorisés. Le parti pris en faveur des modes doux est à relier avec le projet de parc urbain : On cherche à relier les quartiers entre eux et à inciter les habitants aux pratiques propres.

Pour les flux supra-communaux, Lesparre s'appuie sur la gare ferroviaire et la fréquence des trains pour proposer une alternative performante aux trajets automobiles.

La démarche assurée par l'application de plusieurs stratégies met en évidence le souci de relier les espaces entre eux : le centre et la périphérie, les quartiers entre eux, les équipements structurants aux espaces résidentiels.

⇒ **La prise en compte de l'environnement et des espaces agricoles dans la stratégie de développement**

L'analyse environnementale a permis de recenser les enjeux environnementaux et de mettre en exergue la dégradation des milieux naturels et agricoles liée au développement urbain et des activités humaines. Les milieux agricoles et naturels constituent le socle de développement de l'espace urbain et il convient au PLU de gérer les tensions entre ces deux milieux. Le document doit protéger et valoriser la fonctionnalité des milieux en présence et valoriser les ressources et le potentiel agricoles et naturels. Les orientations du PADD préconisent un développement urbain raisonné et donc respectueux qui participe à la cohabitation de la ville, des activités et de la nature.

Lesparre rassemble des paysages emblématiques du Médoc comme les marais, les vignes et la forêt. La pression foncière et de ce fait, l'étalement urbain menacent de morcellement des parcelles agricoles et la qualité des milieux. Les supports de biodiversité (cours d'eau, marais, ripisylves, boisements...) sont représentés par les trames vertes et bleues, le périmètre Natura 2000 au Nord-Ouest et les secteurs inventoriés en ZICO et en ZNIEFF 2. Les sites d'inventaires et le site Natura 2000 sont bien entendu constitutifs de la trame verte et bleue communale (réservoir de biodiversité) et sont à ce titre préservés dans le PLU. Il s'agit de maintenir l'équilibre entre le végétal et le bâti dans la mesure où l'environnement contribue à la qualité du cadre de vie. La concentration du développement urbain au sein d'une aire de proximité limite les atteintes à l'environnement, notamment en matière de pollution.

L'urbanisation se fera prioritairement en densification des zones urbaines viabilisées et concernées par l'assainissement collectif et qui offrent des potentialités constructibles sans accroître l'emprise urbaine sur les milieux naturels et agricoles. A défaut, elle se fera en continuité de l'urbanisation existante pour limiter les impacts négatifs associés à l'urbanisation (fragmentation des milieux naturels et pertes de fonctionnalités, accroissement des besoins de déplacements...).

Certaines zones ne sont pas équipées en réseau d'assainissement collectif comme Uch, Plassan, Conneau ou encore Reynaud. Les secteurs en assainissement non collectif (ANC) sur lesquels le PLU permet la constructibilité ont été choisis au regard notamment de conditions favorables à la mise en place et au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels.

Les choix d'aménagement portés au PLU ne valent pas forcément autorisation administrative des projets. Ces derniers et notamment les plus importants d'entre eux tels que l'extension de la zone d'activités de Belloc ou le projet de parc éolien doivent faire l'objet d'autorisations spécifiques préalables au titre de la réglementation environnementale (autorisation environnementale unique depuis mars 2017 qui regroupe les procédures habituelles loi sur l'eau, espèces protégées, ICPE notamment). Des études d'impact spécifiques et approfondies doivent accompagner le dossier de demande d'autorisation. C'est dans le cadre de cette procédure opérationnelle de projet spécifiquement que la démarche éviter, réduire, compenser (dite « démarche ERC) les impacts environnementaux doivent être mise en œuvre. Au stade du

PLU, les connaissances et les outils disponibles ne permettent pas forcément d'approfondir cette démarche qui relève de la responsabilité du porteur de projet.

La zone d'équilibre économique de Belloc se trouve actuellement dans le périmètre Natura 2000 (constitutif de la trame bleue communal), et ce fait mène le Département et la Commune à réfléchir à des dispositifs et des mesures capables de minimiser les atteintes faites à l'environnement tout en permettant l'épanouissement de l'activité industrielle.

Le projet éolien répond quant à lui aux enjeux de la transition énergétique. L'intégration des impacts est menée par le porteur de projet (Valorem) dans le cadre de l'obtention d'une autorisation environnementale unique.

5.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU est le cadre et l'outil du développement urbain. Il est par conséquent garant de la qualité du projet communal, contenant à la fois les objectifs à atteindre et les outils pour y parvenir. Le Projet d'Aménagement de Développement Durables constitue la pièce clé pour la conduite de ce projet. Ce document donne les orientations générales en termes d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune mais également des orientations pour la mise en place de projets plus respectueux de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ainsi, le PADD de Lesparre se décline en trois grandes orientations :

- Renforcer le rayonnement de Lesparre à l'échelle du Médoc ;
- Recentrer le développement urbain pour valoriser et améliorer le cadre de vie des Lesparrais ;
- Revitaliser le centre-ville.

D'une manière générale, le PADD de la commune de Lesparre va dans le sens d'un développement plus durable, prenant en compte l'ensemble des dimensions qu'elles soient social, économique ou environnemental. Elles répondent ainsi à des enjeux multiples : la protection de la biodiversité et des ressources, la mise en place d'un cadre de vie permettant plus de lien social et le maintien/développement de l'économie locale. Ainsi, le projet communal prend des mesures fortes :

- La volonté d'identifier l'ensemble des milieux remarquables et des corridors en les protégeant mais aussi en s'appuyant sur les projets urbains pour les renforcer voire les créer ;
- Une attention toute particulière portée aux ressources forestières, agricoles et viticoles ;
- Des limites au développement des quartiers excentrés avec pour objectifs de préserver les terres agricoles mais également limiter l'étalement urbain sur ces secteurs ;
- Un projet urbain recentré vers le centre bourg, les équipements et les services, au sein d'une aire de proximité ;
- Un travail fin sur les déplacements avec une place importante donnée aux modes de déplacements doux

L'application directe qui découlera de certaines orientations a cependant été jugée comme négative pour les enjeux communaux.

Les nouveaux projets urbains et économiques entraîneront nécessairement une consommation en espaces agricoles et une augmentation de l'imperméabilisation des sols, des besoins en eau et des déchets produits, etc. Néanmoins, le choix des nouveaux espaces, concernant l'habitat, se situe préférentiellement au sein des zones urbaines entièrement viabilisées et par la localisation des sites à urbaniser au sein de l'aire de proximité.

Le développement de zones d'activités peut également entraîner une banalisation des paysages et se doit d'être encadré, notamment au travers des OAP. Enfin, ces projets sont situés au contact de trames vertes et bleues et pour la zone Uxp au sein du site Natura 2000 « Marais estuariens du Nord Médoc » : ils devront donc mettre en œuvre des mesures assurant leur insertion environnementale, paysagère et architecturale et compenser les impacts sur les milieux naturels et espèces.

CHAPITRE 6 EXPLICATIONS DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU ET LES CHANGEMENTS APPORTES

6.1 LES PIECES DU PLU: COMPOSITION ET EFFETS

Le règlement se compose d'une pièce écrite et de documents graphiques. Ces derniers permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles: ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposable aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Pour chaque zone délimitée par le PLU, la pièce écrite du règlement s'organise autour de 16 articles qui permettent d'encadrer :

- la destination des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (articles 1 et 2) ;
- les conditions d'accès aux voies et de raccordement aux différents réseaux (articles 3 et 4) ;
- l'intégration des constructions dans leur environnement (articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13);
- la densité bâtie (surface habitable) des constructions (article 14);
- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (article 15 et 16).

Ces dispositions réglementaires, adaptées pour chacune des zones, encadrent les demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Le règlement du PLU soumet en effet à autorisation ou à déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, déclaration des travaux, déclaration valant division foncière, permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager un camping, d'implanter un habitat léger de loisirs, etc.). La commune contrôle alors la conformité du projet envisagé par rapport aux règles fixées par le PLU.

6.2 EXPLICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

6.2.1 La méthode pour établir les pièces graphiques du règlement

Le territoire communal de Lesparre est intégralement couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Les documents graphiques décomposent la commune selon quatre grandes catégories de zone :

- Les zones urbaines dites zones U, sont celles où l'urbanisation dans ses formes les plus variées, est normalement admise.
- Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à des opérations d'aménagement organisées.
- Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones s'est appuyé sur un ensemble de critères et objectifs :

- Les orientations du PADD: elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la commune et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, environnemental ou patrimonial des espaces.
- La présence ou non d'éléments de viabilité du terrain permettant de considérer le terrain comme constructible : un accès sécurisé à une voie publique, un raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité, la possibilité d'assainir les eaux usées soit par raccordement au réseau collectif soit par la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la capacité suffisante de la défense incendie ou la perspective de son amélioration.
- Le découpage du territoire en zone par le POS de 1999: les contours ont été réexaminés notamment au regard des principes d'équité entre propriétaires, de maîtrise de l'urbanisation, de la capacité des éléments de viabilité (réseaux, voie publique), du contexte paysager ou agricole et des préoccupations liées à l'environnement.

- Les demandes ou remarques issues de la concertation avec la population (durant toute la durée de la phase "étude" de la procédure) qui ont fait l'objet d'un avis motivé et compatible avec les orientations du PADD adoptées par le Conseil Municipal.

Au total, 18 zones et secteurs ont été délimités, au regard de :

- la prise en compte des caractéristiques typologiques et morphologiques du bâti ;
- la recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

6.2.2 Le découpage du territoire en zones

Les principales évolutions des contours de zone du nouveau PLU par rapport au POS de 1999 résultent de la traduction du parti d'aménagement présenté par le PADD. Celui-ci s'inscrit dans le cadre réglementaire après l'entrée en vigueur de la loi Grenelle II depuis le 13 janvier 2011 et de la loi ALUR du 24 mars 2014.

La traduction des objectifs du PADD se décline comme suit:

⇒ **Axe 1 - Renforcer le rayonnement de Lesparre à l'échelle du médoc**

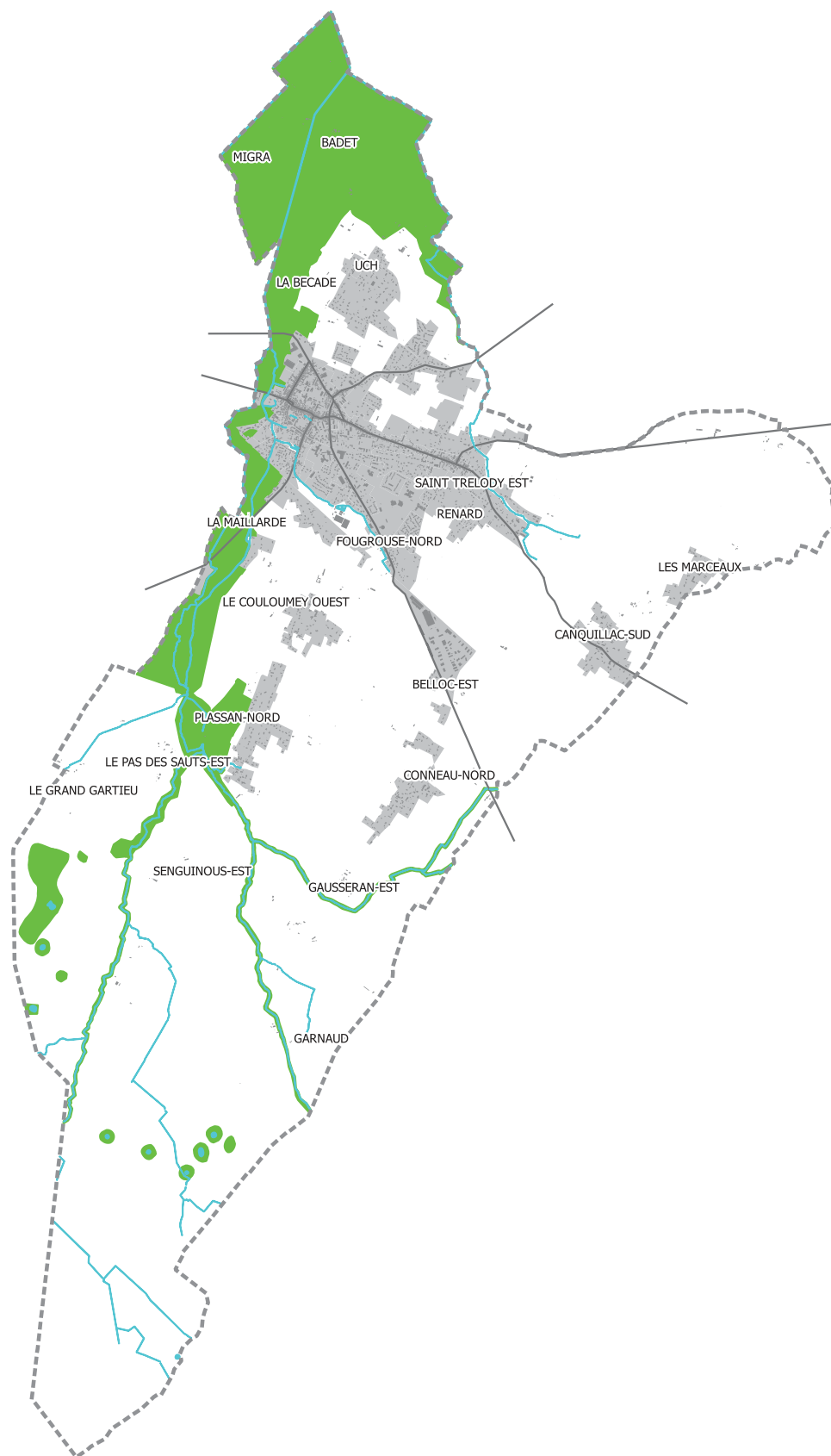
Rappel des objectifs du PADD

- Inscrire le projet de développement dans le socle paysager du Médoc (une ville entre eau, vigne, et forêt)
- Protéger et prendre en compte les trames vertes et bleues du Médoc (e périmètre Natura 2000 « Marais estuariens du Nord Médoc », Zic et Maillarde
- Préserver les surfaces sylvicoles et le potentiel agronomique (Ressources et économie du territoire, cadre paysager et de vie, identité Médocaine et tourisme)
- Protéger les terroirs face à l'extension de l'urbanisation et les espaces agricoles au contact des quartiers excentrés

La traduction dans les pièces graphiques du règlement :

Délimitation des zones et maintien/création de prescriptions :

- Classement en zone N (zone naturelle) des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Au sein de la zone N, le site de l'ancienne décharge est repéré par la trame graphique « prescriptions d'aménagement sur le site de l'ancienne décharge ». A l'intérieur de ce périmètre, suite aux travaux d'enfouissement, tout aménagement, opération, affouillement ou exhaussement du sol sont interdits.
- Classement en zone Np (zone naturelle à protéger) des espaces naturels les plus sensibles dont le périmètre Natura 2000 localisé sur la commune.
- Classement en zone Na des espaces destinés aux activités de sport et loisirs en plein-air. Ne seront admis que les constructions et installations destinées à ces activités avec une emprise au sol limitée (15%).
- Classement en zone A (zone agricole) des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Espace Boisé Classé à protéger ou à créer sur les boisements les plus significatifs du territoire.

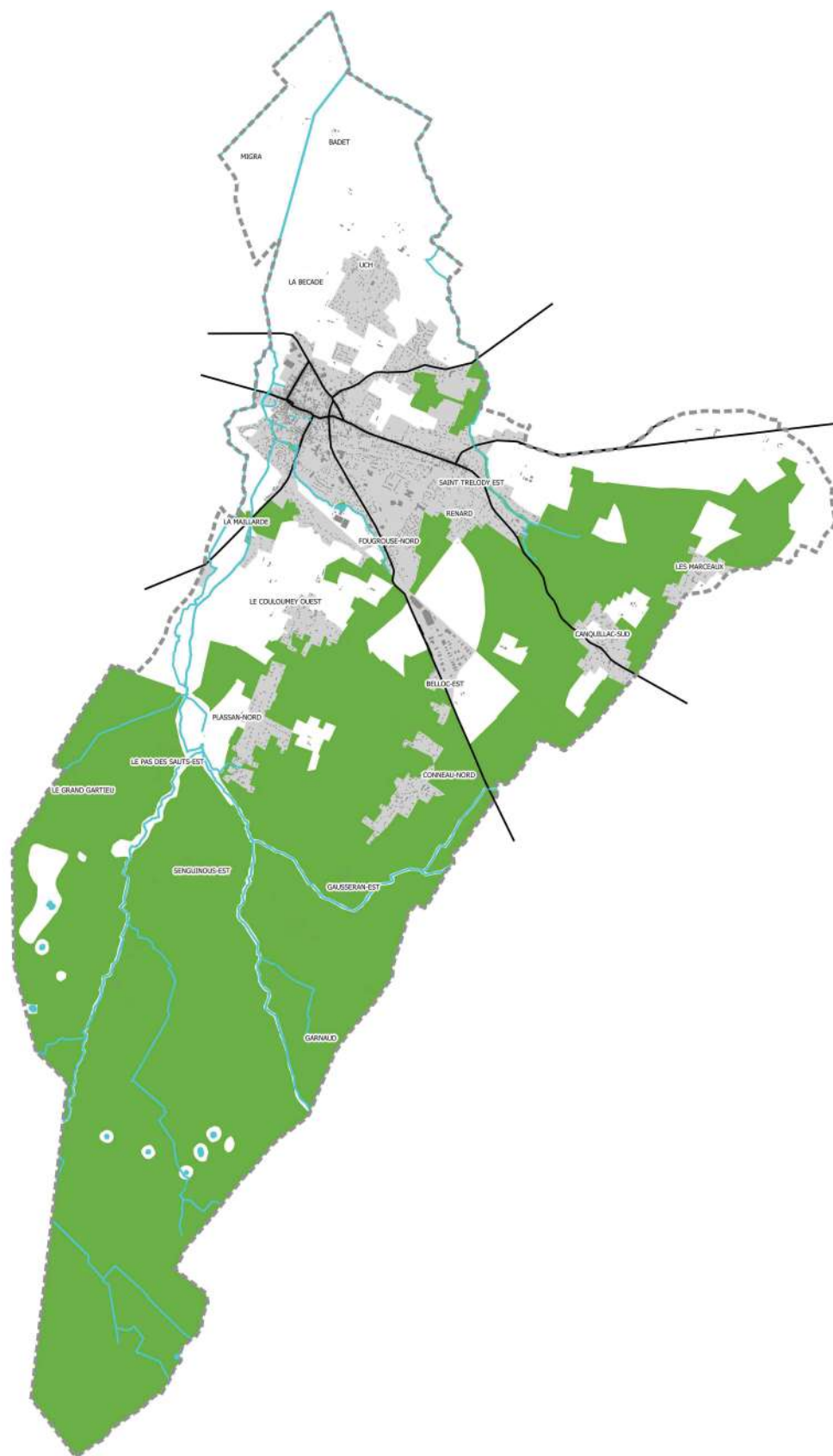


Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Np : zone naturelle et forestière strictement protégée

0 1 km



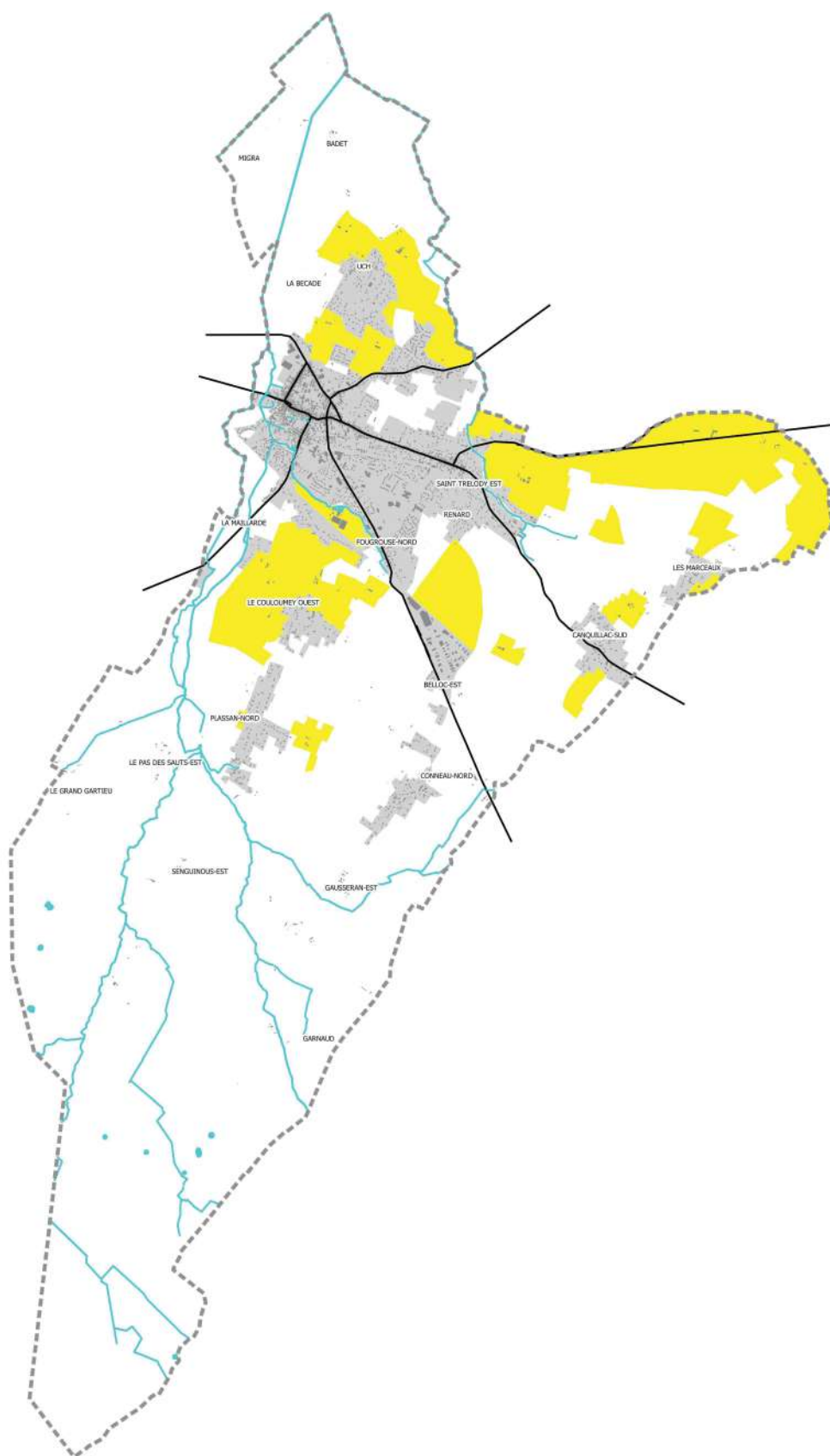


Traduction dans les pièces graphiques du règlement

N: zone naturelle et forestière ponctuellement bâtie

0 1 km





Traduction dans les pièces graphiques du règlement

 A: zone à potentiel agronomique réservée aux activités agricoles

0 1 km



Evolution du contour par rapport au POS :

La superficie de la zone naturelle et agricole progresse de plus de 49 hectares entre le POS et le PLU. A ce titre, plusieurs zones urbaines ou à urbaniser font l'objet d'un déclassement en zone N. Cette évolution traduit la volonté de préserver et valoriser la trame verte et bleue.

⇒ **voir carte au chapitre 6.2.3 Tableau des superficies de zones pour les évolutions du contour des zones N et A**

La traduction dans les pièces écrites du règlement :

voir les tableaux ci-après comparant les évolutions du règlement écrit entre le POS et le PLU pour les zones suivantes:

POS	PLU
ND	N
NC	A

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone ND du POS

La zone N du PLU

	POS	PLU	Evolution
<i>Zone</i>	ND NDa et NDai (loisirs, tourisme) NDi (inondable)	Zone N (N = naturelle et forestière) Na : activités sports et loisirs Ne: ferme éolienne	Classement en zone N des espaces naturels liés au réseau Natura 2000 (secteur Np) et des espaces sylvicoles (zone N) Dans les espaces urbanisés, les terrains à protéger de l'urbanisation sont classés en zone N (cours d'eau, zones humides, paysage,...)
<i>Occupations du sol admises</i>	Extension (50%) des constructions existantes (250m² maxi) Changement d'usage si intérêt architectural Cote 2,39mNGF en NDi	Adaptation, refécution et extension limitée (40% et 50m² maxi) des constructions existantes Na : installations liées à l'hipodrome Ne : installation éolienne Nc : camping Laguneaussan	Actualiser le règlement de la zone naturelle aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (lutte contre l'étalement urbain) Création de trois STECAL pour encadrer des projets de mise en valeur économique et touristique
<i>Accès - voirie</i>	Accès mini 3,5m	Accès mini 3,5m	Sans changement
<i>Implantation par rapport aux voies</i>	Recul 75 m de la RD1215 et de la future déviation Recul 25m/20m pour RD3, RD204, RD201, RD202 Recul 15m autres RD, 10m autres emprises et fossés	idem	Sans changement
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Recul mini 4m des LS Non réglementé en NDa (!)	Recul mini 4m des LS Recul 10m des LS de fond de parcelle	Assurer l'insertion des constructions par rapport à leur contexte paysager en ménageant un recul inconstructible
<i>Implantation par rapport aux constructions existantes</i>	non réglmenté	recul de 10 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	-	En zone N : 10 à 15% maxi (?) Secteur Na et Ne : 5% maxi (?)	Sans changement
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	3,40m égout et 6m faitage	6m égout maxi sauf pour extension construction plus haute	Assouplissement des règles pour tenir compte de l'évolution du contour de la zone qui intègre davanatage de constructions isolées
<i>Espaces verts</i>	1 arbre pour 2 place pour les parking de +100m² Rappel EBC	Secteur de plantations à réaliser ? (secteur Nc)	Renforcer la présence de plantations (paysage, imperméabilisation)
<i>COS</i>	-	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone NC du POS

La zone A du PLU

	POS	PLU	Evolution
<i>Zone</i>	NC NCi (inondable) NCy et NCyi pour les couloirs de lignes de transport d'électricité	Zone A (A = Agricole) Suppression des secteurs NCy et NCyi (équipements collectifs admis dans la zone A)	Classement en zone A uniquement des terres agricoles exploitées et exploitables Réduction de la zone A au profit des espaces naturels (secteur Np) et des espaces sylvicoles (zone N) Deux zones IINA sont reversées en zone A (La Gravette, Châteauneuf)
<i>Occupations du sol admises</i>	Constructions agricoles Extension et changement d'usage des constructions existantes (250m ² maxi) Cote 2,39mNGF en NCi	Constructions agricoles Adaptation, reféction et extension limitée (40% et 50m ² maxi) des constructions existantes	Actualiser le règlement de la zone agricole aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (lutte contre l'étalement urbain)
<i>Accès - voirie</i>	Accès mini 3,5m	Accès mini 3,5m	Sans changement
<i>Implantation par rapport aux voies</i>	Recul 75 m de la RD1215 et de la future déviation Recul 25m/20m pour RD3, RD204, RD201, RD202 Recul 15m autres RD, 10m autres emprises/fossés	idem	Sans changement
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Recul mini 4m des LS	Recul mini 4m des LS Recul 10m des LS de fond de parcelle	Assurer l'insertion des constructions par rapport à leur contexte paysager en ménageant un recul inconstructible
<i>Implantation par rapport aux constructions existantes</i>	non réglementé	recul de 10 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	-	-	Sans changement
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	5,5m égout pour les habitations Non réglementé pour les autres NCy : 8m au faitage	5,5m égout pour les habitations 10 m pour les constructions agricoles	Encadrement des hauteurs maximales pour assurer l'insertion paysagère des constructions
<i>Espaces verts</i>	Rappel EBC	Insertion des aires de stockage	Renforcer la présence de plantations (paysage, imperméabilisation)
<i>COS</i>	-	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

⇒ **Axe 1 - Renforcer le rayonnement de Lesparre à l'échelle du médoc**

Rappel des objectifs du PADD

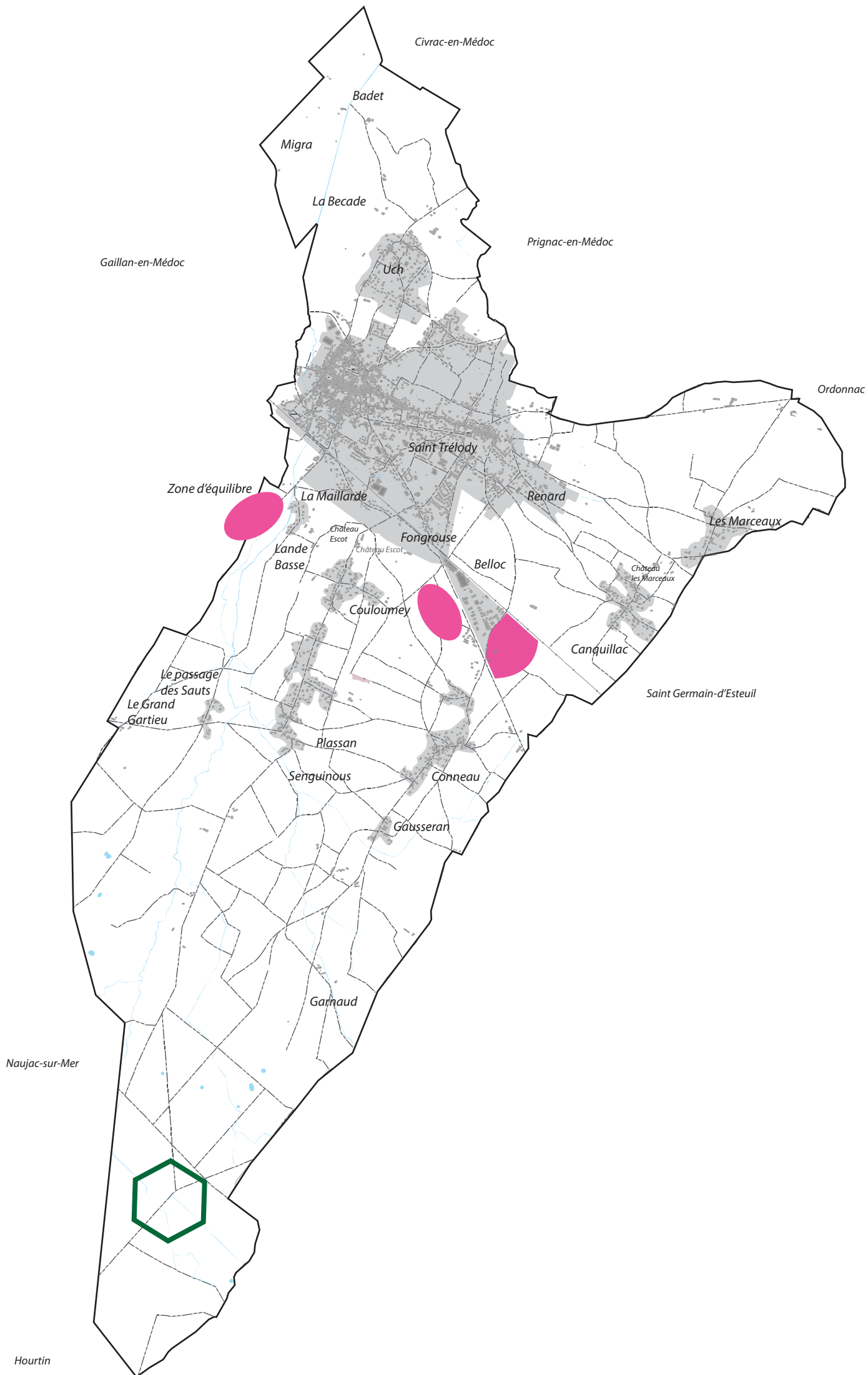
- Valoriser et pérenniser les fonctions de centralité et de services de la ville (un horizon de 7 500 habitants à l'échéance du PLU)
- Développer une offre touristique alternative aux dynamiques balnéaires (animation socioculturelle, patrimoine bâti, tourisme vert et oenotourisme)
- Soutenir la vocation commerciale de Lesparre (Equilibre entre commerces de proximité du centre-ville et développement économique en périphérie)
- Offrir de nouvelles opportunités aux entreprises par l'extension de la zone de Belloc et la création d'une zone d'équilibre [politique départementale]
- Accompagner la réalisation d'un parc d'éoliennes sur la commune
- Préparer la réalisation du futur contournement qui changera le fonctionnement de la commune au profit de dynamiques locales

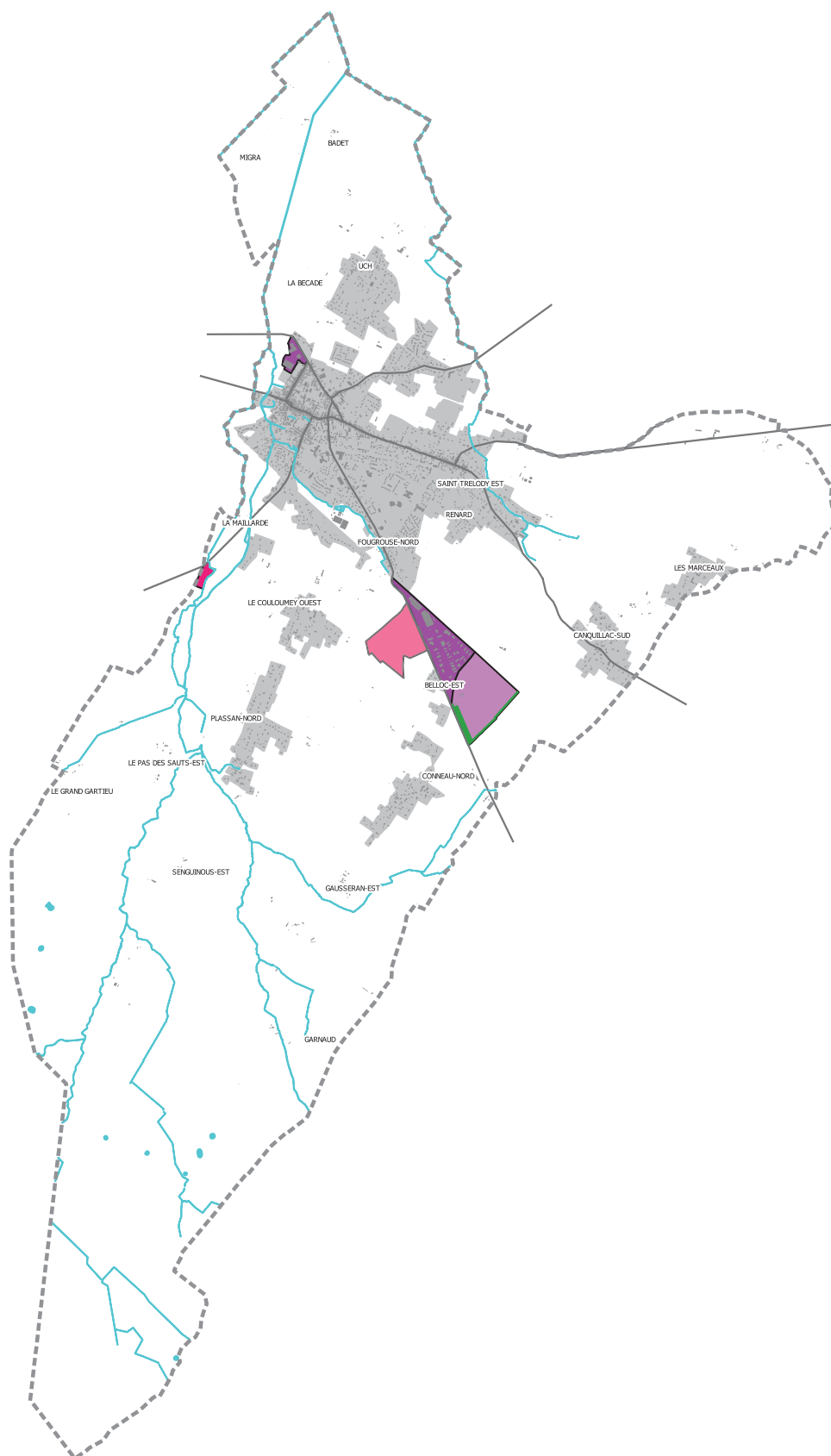
La traduction dans les pièces graphiques du règlement :

Délimitation des zones et maintien/création de prescriptions :

- Classement en zone Ux (zone économique) des espaces destinés à accueillir des activités économiques diversifiées, principalement artisanales et industrielles, y compris les activités agricoles et forestières, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.
- Classement en zone Uxp des espaces destinés à accueillir des activités économiques diversifiées dont les droits à construire sont limités du fait de la sensibilité environnementale du secteur et de la nécessité de traiter les eaux usées par un dispositif autonome d'assainissement. Malgré les incidences environnementales, cette zone est maintenue afin de permettre le développement de l'entreprise EPSILON sur la commune. Ce choix est fondé sur la nécessité de conforter l'emploi local, de répondre à un risque de délocalisation sur l'agglomération bordelaise, à la nécessité de répondre à des délais opérationnels et à l'opportunité de la maîtrise foncière des terrains.
- Classement en zone 1AUxd des espaces destinés à accueillir à court terme des activités économiques diversifiés, dans les conditions fixées par l'étude paysagère réalisée sur l'entrée de ville par la RD 1215, au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.
- Classement en zone 2AUx des espaces destinés à accueillir à moyen terme des activités commerciales, dans les conditions fixées par l'étude paysagère réalisée sur l'entrée de ville par la RD 1215, au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.
- Permettre l'implantation de ferme éolienne dans la zone N. Le choix d'implanter une ferme éolienne au sud de la commune fait suite à une analyse multicritère, réalisée par la société Valorem, prenant en compte notamment l'impact paysager de ce type d'infrastructure (distance minimum par rapport aux habitations, aux axes routiers, prise en compte des enjeux environnementaux,...). Ce projet d'implantation d'une quinzaine de machines de 2,5 à 3 MW unitaire fait l'objet d'une étude d'impact qui précisera les prescriptions nécessaires à sa meilleure intégration.

- Repérage par une trame graphique du fuseau d'étude du contournement de Lesparre afin d'identifier ce projet routier porté par le Conseil Départemental de la Gironde. La largeur de ce fuseau d'étude est de 400 mètres. Ce périmètre de projet de contournement du centre-ville de Lesparre sera précisé suite à ces études et instaure un droit de préemption au profit du Conseil Départemental de Gironde.
- Secteur de plantations à protéger ou à créer entre le fond de la future zone d'activités (1AUxd) et les espaces boisés existants (N) afin d'aménager un espace tampon assurant une transition paysagère.



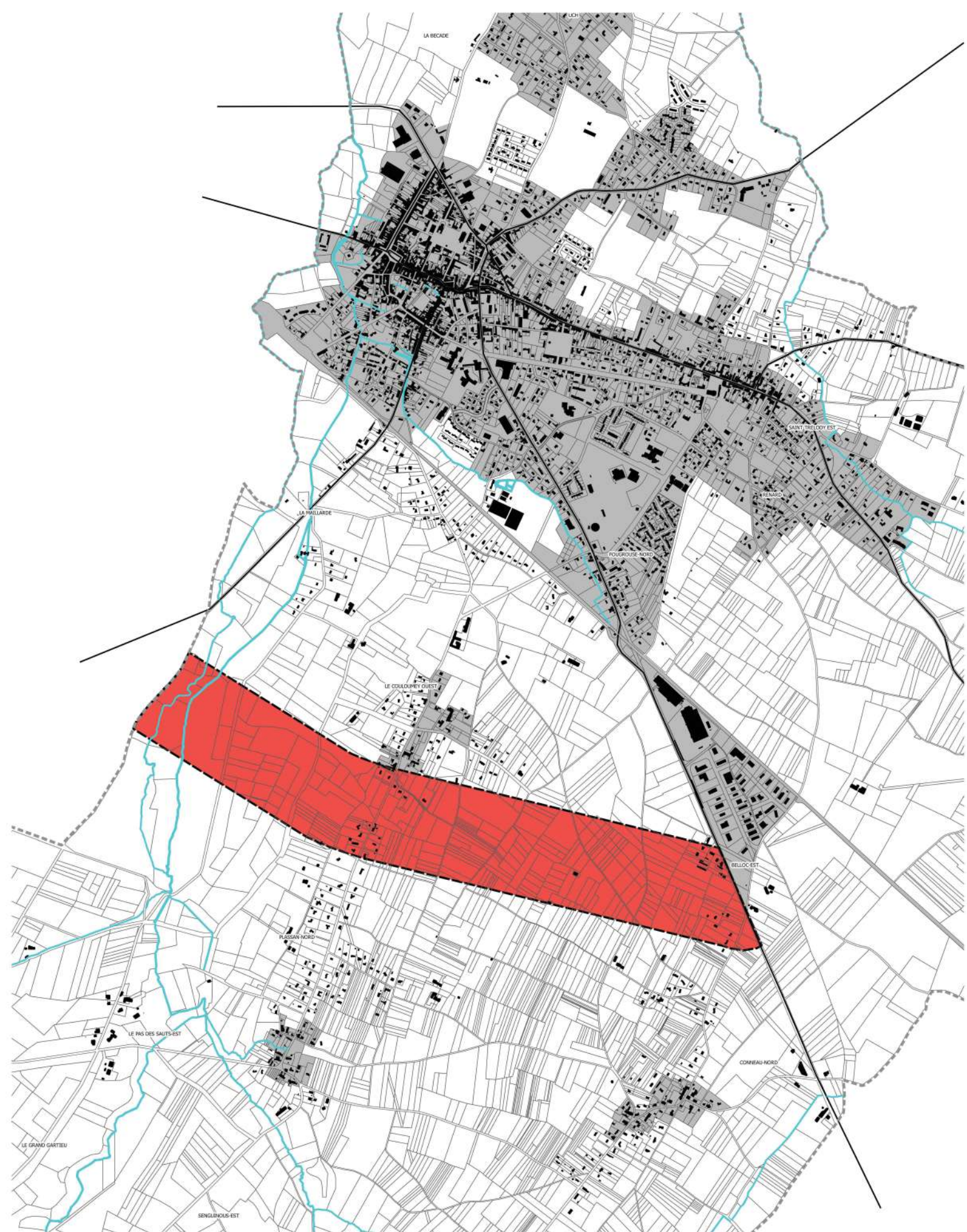


Traduction dans les pièces graphiques du règlement

- Ux : zone dédiée aux activités économiques
- UXp : zone dédiée aux activités économiques (Epsilon)
- 1AUxd : zone d'extension à vocation économique
- 2AUx: zone d'extension future à vocation commerciale

0 1 km





Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Dispositions et intentions opérationnelles

 Fuseau d'étude du contournement de Lesparre

0 250 500 m




Evolution du contour par rapport au POS :

La superficie de la zone économique et commerciale progresse de plus de 20 hectares entre le POS et le PLU. Cette évolution traduit la volonté de renforcer ses multiples fonctions économiques.

⇒ **Voir carte au chapitre 6.2.3 Tableau des superficies de zones pour les évolutions du contour des zones U et AU**

La traduction dans les pièces écrites du règlement :

Voir les tableaux ci-après comparant les évolutions du règlement écrit entre le POS et le PLU pour les zones suivantes :

POS	PLU
Uy	Ux
IIINa	2AUx et 1AUxd

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone UY du POS

La zone Ux du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	UY UYa (Zone au Nord du centre ville) UYAi (inondable)	Zone Ux (activités économiques artisanales) Secteur UXp pour l'extension de la zone de la Maillarde	Maintien des contours de la zone UY Secteur UYa reversé dans la zone UY car peu ou pas de spécificités par rapport au reste de la zone Création du secteur UXp pour répondre aux besoins de développement économique
Occupations du sol admises	Toutes activités économiques Logement de fonction limité à 50% de la surface de plancher	Toutes activités économiques et périmètre commercial Logements de fonction 50m ² maxi	Spécialiser et pérenniser la vocation économique de la zone
Accès - voirie	Accès mini 4m - Voie de 15 m dont 7m de chaussée Accès direct sur la RD1215 interdits	Accès mini 4m - Emprise voie mini 6m de chaussée 1 accès aménagé sous forme de carrefour maxi par terrain pour la zone Uxp Interdiction de création de nouveaux accès directs sur RD1215	Ajustement des règles d'accès et de desserte pour assurer la sécurité des usagers et réduire à l'imperméabilisation des sols
Implantation par rapport aux voies	UYa : 35 m de la RD1215 UY : 75m de la RD1215 Recul de 15m des autres voies et ligne ferroviaire	Fixer une ligne d'implantation graphique par rapport à la RD1215 Recul de 5 m mini par rapport aux autres emprises En UXp, recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau	Assouplir les possibilités d'implantation pour répondre aux besoins des activités et à la diversité des contextes urbains où ils s'insèrent Préserver les habitats de la Maillarde
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul H/2 mini 4m	Soit sur LS soit en retrait H/2 mini 4 m Retrait de 10m par rapport aux zones d'habitat, agricole et naturelles	Assouplir les possibilités d'extension latérales des constructions Assurer l'insertion des opérations par rapport à leur contexte en ménageant un recul inconstructible à paysager
Implantation par rapport aux constructions existantes	recul de 4 m minimum entre 2 constructions	non réglementé	Garder la liberté de conception architecturale
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	50%	60%	Légère augmentation de l'emprise au sol autorisée pour permettre l'évolution des activités existantes
Hauteur maximale des constructions	10m égout ou acrotère	10m égout ou acrotère	Sans changement
Espaces verts	1 arbre pour 2 place pour les parking de +100m ² 20% d'espaces libres	20% d'espaces verts non imperméabilisés Fractionner les grandes aires de stationnement et réduire les rejets d'eaux pluviales	Sans changement Limiter l'imperméabilisation des sols
COS	-	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone IIINA du POS

La zone 1AUx du PLU

	POS	PLU	Evolution
<i>Zone</i>	IIINa zone d'extension future de la zone d'activités	Zone 1AUx Secteur 1AUxd destiné aux activités économiques diversifiées	Maintien des contours de la zone IINa Création du secteur 1AUxd pour clarifier le positionnement économique des zones d'activités (artisanales, industrielles)
<i>Occupations du sol admises</i>	Les bâtiments d'exploitations agricoles et nécessaires aux services publics	Toutes activités économiques et périmètre commercial Logements de fonction 50m² maxi	Spécialiser et pérenniser la vocation économique de la zone
<i>Accès - voirie</i>	Sans objet	Accès mini 4m - Emprise voie mini 6m de chaussée Interdiction de création de nouveaux accès directs sur RD1215	Ajustement des règles d'accès et de desserte pour assurer la sécurité des usagers
<i>Implantation par rapport aux voies</i>	Recul de 70m le long de la RD1215	Fixer une ligne d'implantation graphique par rapport à la RD1215 Recul de 5 m mini par rapport aux autres emprises	Assouplir les possibilités d'implantation pour répondre aux besoins des activités et à la diversité des contextes urbains où ils s'insèrent
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Recul mini 4m	Soit sur LS soit en retrait H/2 mini 4 m Retrait de 10m par rapport aux zones d'habitat, agricole et naturelles	Assouplir les possibilités d'extension latérales des constructions Assurer l'insertion des opérations par rapport à leur contexte en ménageant un recul inconstructible à paysager
<i>Implantation par rapport aux constructions existantes</i>	recul de 4 m minimum entre 2 constructions	non réglementé	Garder la liberté de conception architecturale
<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	Sans objet	60%	Fixer une emprise au sol autorisée pour permettre l'infiltration des eaux de pluie
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	7m égout ou acrotère	1AUxc: 10m égout ou acrotère 1AUxd: 16m égout ou acrotère	Assouplir les possibilités d'implantation pour répondre aux besoins des activités et à la diversité des contextes urbains où ils s'insèrent
<i>Espaces verts</i>	Sans objet	20% d'espaces verts non imperméabilisés Fractionner les grandes aires de stationnement et réduire les rejets d'eaux pluviales	Sans changement Limiter l'imperméabilisation des sols
<i>COS</i>	-	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone IIINA du POS

La zone 2AUx du PLU

	POS	PLU	Evolution
<i>Zone</i>	IIINa	Zone 2AUx zone d'extension future à vocation économique (provisoirement inconstructible)	Création d'une nouvelle zone à urbaniser en entrée de ville Sud (Belloc) pour accompagner la restructuration et l'affirmation d'une séquence urbaine.
<i>Occupations du sol admises</i>	Equipements et réseaux d'intérêt collectif	Equipements et réseaux d'intérêt collectif	Sans changement
<i>Accès - voirie</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>Implantation par rapport aux voies</i>	non réglementé	A l'alignement ou recul de 0,80 m	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	non réglementé	Soit sur LS soit en retrait H/2 mini 3 m	
<i>Implantation par rapport aux constructions existantes</i>	sans objet	non réglementé	Sans changement
<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>Espaces verts</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>COS</i>	0,30	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

La traduction dans les OAP :

Entrée ville sud (Belloc) : une réflexion à l'échelle de l'entrée de ville

Située au Sud-est du projet de ceinture verte de l'agglomération, l'entrée de ville Sud de Lesparre est fortement marquée par la présence de grandes masses boisées.

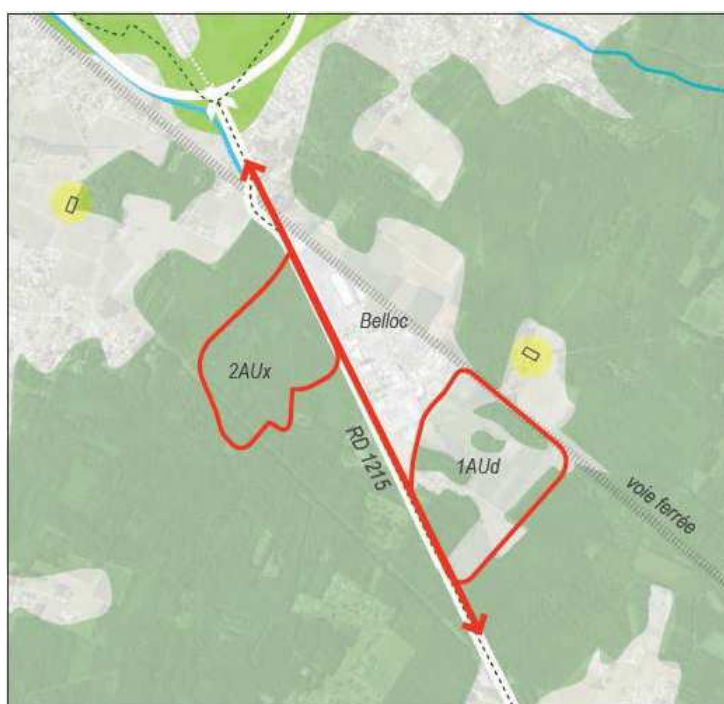
Depuis Bordeaux par exemple, l'entrée vers Lesparre se fait par la RD1215. Celle-ci traverse de grands secteurs boisés avant d'arriver sur la ZI de Belloc et de traverser la voie ferrée.

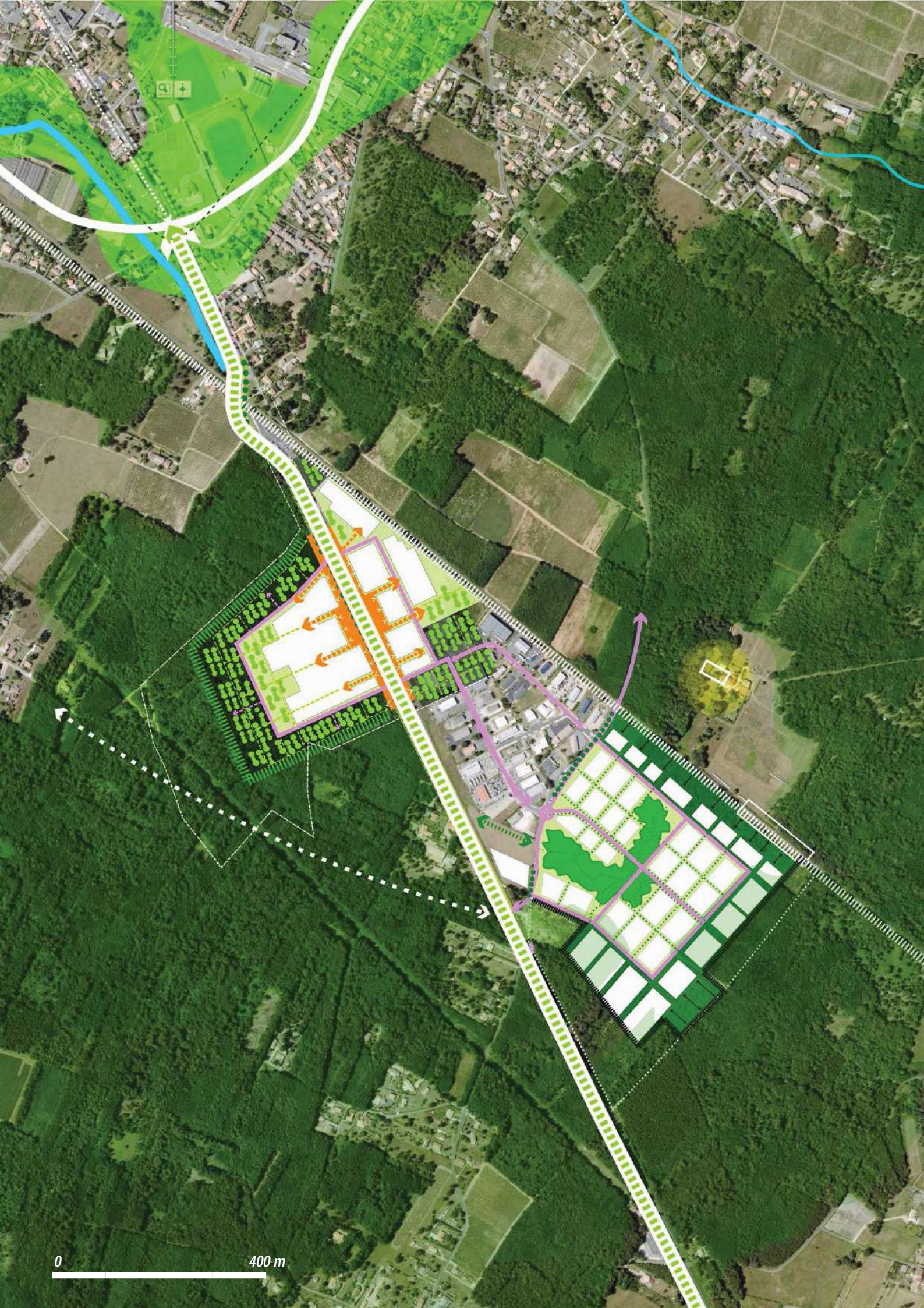
Trois axes de projet sont envisagés pour le développement et la mise en valeur de l'entrée de ville Sud de la ville par la RD1215 :

- La requalification de la RD1215
- La zone d'extension urbaine à court terme 1AUd à vocation économique et artisanale
- La zone d'extension urbaine à moyen terme 2AUx à vocation économique et commerciale

Le traitement et la planification de ces trois secteurs influenceront fortement l'image générale de l'entrée de ville. Pour cela, chacun de ces secteurs doit être envisagé dans son contexte urbain et paysager. Ces périmètres interrogent donc une aire de réflexion plus large, à l'échelle de l'entrée de ville et de leurs interconnexions. L'insertion dans le contexte boisé de ces projets devra être pris en compte de manière à minimiser leurs impacts sur l'environnement, mais aussi de manière à créer un cadre de vie qualitatif capable de véhiculer une image positive, et ce dès l'entrée de ville.

Les mesures inscrites dans l'OAP de Belloc permet d'inscrire les projets dans leur contexte paysager et environnementale. Il ne s'agit pas de densifier la forêt, les parties d'aménagement proposent des mesures pour faire cohabiter ville et nature. Il s'agit d'un arbitrage entre la prévention des risques d'un côté et la volonté de préserver des continuités écologiques, y compris en milieu urbain (nature en ville), et de créer un cadre paysager qualitatif et relié à son site, pour les futurs habitants et usagers. Les pénétrantes de forêt à créer dans les zones d'aménagement (OAP) le sont à partir d'espèces feuillues à la capacité de propagation du feu bien plus faible que les résineux. Enfin, les zones tampon ne doivent pas se traduire par des défrichements complémentaires aux abords des zones urbanisées ou à urbaniser.





0 400 m

La zone 2AUx, un secteur économique à vocation commerciale

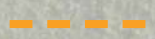
Parkings arborés
(en continuité de la lisière boisée)

Future déviation

Carte de principe d'organisation de la zone 2AUx

 Voiries de dessertes et d'accès aux parkings

 Séquence urbaine de la RD1215, plateforme partagée et apaisée, parvis, terrasses, espaces piétons généreux en contact avec les façades commerciales

 Traversées de la RD1215, franchissements piétons

 Continuités piétonnes à créer

 Emprise constructibles

 Espace piétonnier et paysager commun en contact avec les RDC actifs et les façades commerciales, lieu de récupération et de gestion des eaux pluviales

 Parkings mutualisés, insertion paysagère sous courviture arborée dense

 Limite d'impact sur le boisement existant, contact franc avec le boisement existant

0 200 m

La zone 1AUxd un secteur économique à vocation artisanale et industrielle

Mise à distance de la voie ferrée et du château Laguneaussan

Voie ferrée

route de Belloc-Est
ou rue du Réhaid

Quai de fret
ferroviaire

Boisement existant à conserver et à renforcer (ossature paysagère, espace collectif et de pause, nature en ville et biodiversité, régulation thermique)

Lisière du site pouvant faire l'objet d'une réflexion sur la récolte, le ralentissement et le stockage des eaux pluviales sous forme de lisière inondable

-  Voiries de dessertes et d'accès aux parkings
-  Emprise constructibles
-  Espace piétonnier et paysager commun, lieu de récupération et de gestion des eaux pluviales
-  Continuités piétonnes principales à créer
-  Préservation d'arbres existant sous forme de bosquets
-  Lisière boisée existante et/ou à créer
-  Mise à distance des emprises bâtie par rapport à la voie ferrée
-  Limite d'impact du boisement existant, contact franc avec le boisement existant

0 200 m

⇒ **Axe 2 - Recentrer le développement urbain pour valoriser et améliorer le cadre de vie des lesparrains**

Rappel des objectifs du PADD

- Privilégier l'urbanisation au sein d'une aire de proximité autour du centre-ville (maintenir un contact direct avec le paysage, modérer l'étalement urbain et la consommation d'espace par la mobilisation prioritaire des terrains bien situés et équipés, poursuivre le déploiement des équipements et des services publics au sein de l'aire de proximité)
- Produire 900 logements (100 à 130 logements en renouvellement du centre-ville et vacants, 300 à 380 en intensification des terrains bâtis et dents creuses, 400 logements en extension urbaine, soit un objectif de consommation d'espace maximum de 24 ha)
- Créer un boulevard de ceinture pour rendre plus lisible le cœur de ville
- Développer une ceinture verte à l'échelle de la ville
- Réaménager les abords de la Tour de l'Honneur et les espaces naturels proches

La traduction dans les pièces graphiques du règlement :

Délimitation des zones et maintien/création de prescriptions :

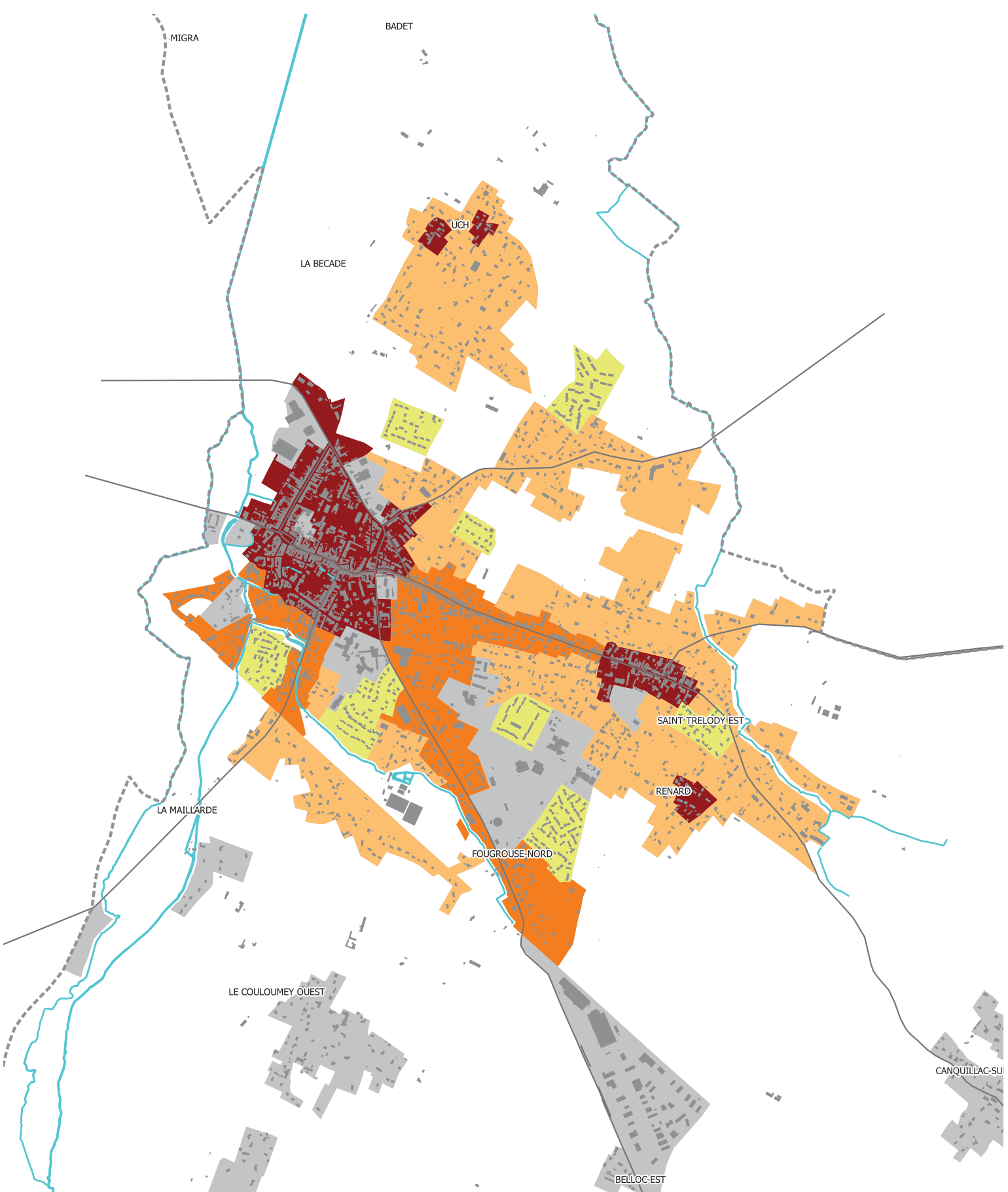
- Classement en zone Ua du tissu bâti dense et mixte, couvrant la partie la plus ancienne du centre-ville de Lesparre-Médoc et du quartier ancien de Saint Trélody.
- Classement en zone Ud est du tissu d'habitat diffus situé au sein et en périphérie du bourg. Elle est composée d'un tissu peu dense, caractérisé par une implantation du bâti en retrait des voies et des limites séparatives.
- Classement en zone Uf du tissu de faubourg. Elle est composée d'un tissu dense disposé principalement en ordre continu, et caractérisé par un bâti relativement homogène, bas et aéré.
- Classement en zone Ufp du tissu de faubourg soumis aux risques d'inondation par remontée de nappes et ruissellement des eaux pluviales afin de limiter les droits à construire.
- Classement en zone Up du tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Elle est composée d'un tissu de faible densité disposé en ordre discontinu, et caractérisé par un bâti relativement homogène, bas et aéré.
- Classement en zone UE des espaces destinés à accueillir des équipements publics et collectifs.
- Classement en zone Uh (zone urbaine de "quartier") des espaces bâtis très peu dense dont la constructibilité est limitée afin de tenir compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.
- Création d'une zone à urbaniser (zone 1AU) destinée à l'habitat au nord du centre-ville de Lesparre pour imposer une opération d'ensemble dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement. Cette zone est au contact immédiat du centre-ville et entourée de secteurs déjà urbanisés. Elle permet de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLU à savoir environ 900 logements.

- Classement en zone 2AU de réserves foncières à vocation habitat destinées au développement urbain futur de Lesparre. Ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence de voiries et de réseaux au droit des zones 2AU :

- au lieu-dit "Foncrouse", son ouverture à l'urbanisation nécessite d'étendre le réseau depuis l'allée de la Fontaine et de créer une voie - emplacement réservé n°4,
- au lieu-dit "Le Moulin", le classement en zone 2AU est justifié par la proximité de ces terrains avec le centre-ville et l'absence de qualité agronomique reconnue (hors périmètre AOC). Ces terrains sont des réserves foncières communales dont la valorisation participera à renforcer la capacité d'investissement de la ville sur les opérations de renouvellement urbain et de mise en valeur des espaces publics du centre-ville. Son ouverture à l'urbanisation nécessite de créer un réseau d'assainissement à partir de la rue du Moulin, de renforcer l'adduction d'eau potable sous la rue du Moulin et de gérer les eaux pluviales via le bassin régulateur du clos de Noria,
- au lieu-dit "Bois des Anes", le classement en zone 2AU est justifié par la proximité du centre-ville et des réseaux. Son parti d'aménagement devra être compatible avec l'OAP « 'Le Bois habité » qui a été définie sur un périmètre plus large. Son ouverture à l'urbanisation nécessite de se raccorder aux réseaux d'assainissement et d'eau potable au chemin des Anes,
- au lieu-dit « Canquillac », le classement en zone 2AU fait suite à l'enquête publique et aux préconisations du commissaire enquêteur d'urbaniser ces terrains à moyen terme du fait de leur enclavement au sein d'un secteur déjà urbanisé. L'absence d'assainissement collectif nécessite de prévoir des dispositifs autonomes et de renforcer les réseaux d'adduction d'eau potable, électrique et de défense incendie.

- Création/maintien d'emplacements réservés destinés à améliorer le fonctionnement urbain de la ville.

- Création d'Espace Boisé Classé à protéger ou à créer sur les boisements les plus significatifs du territoire.

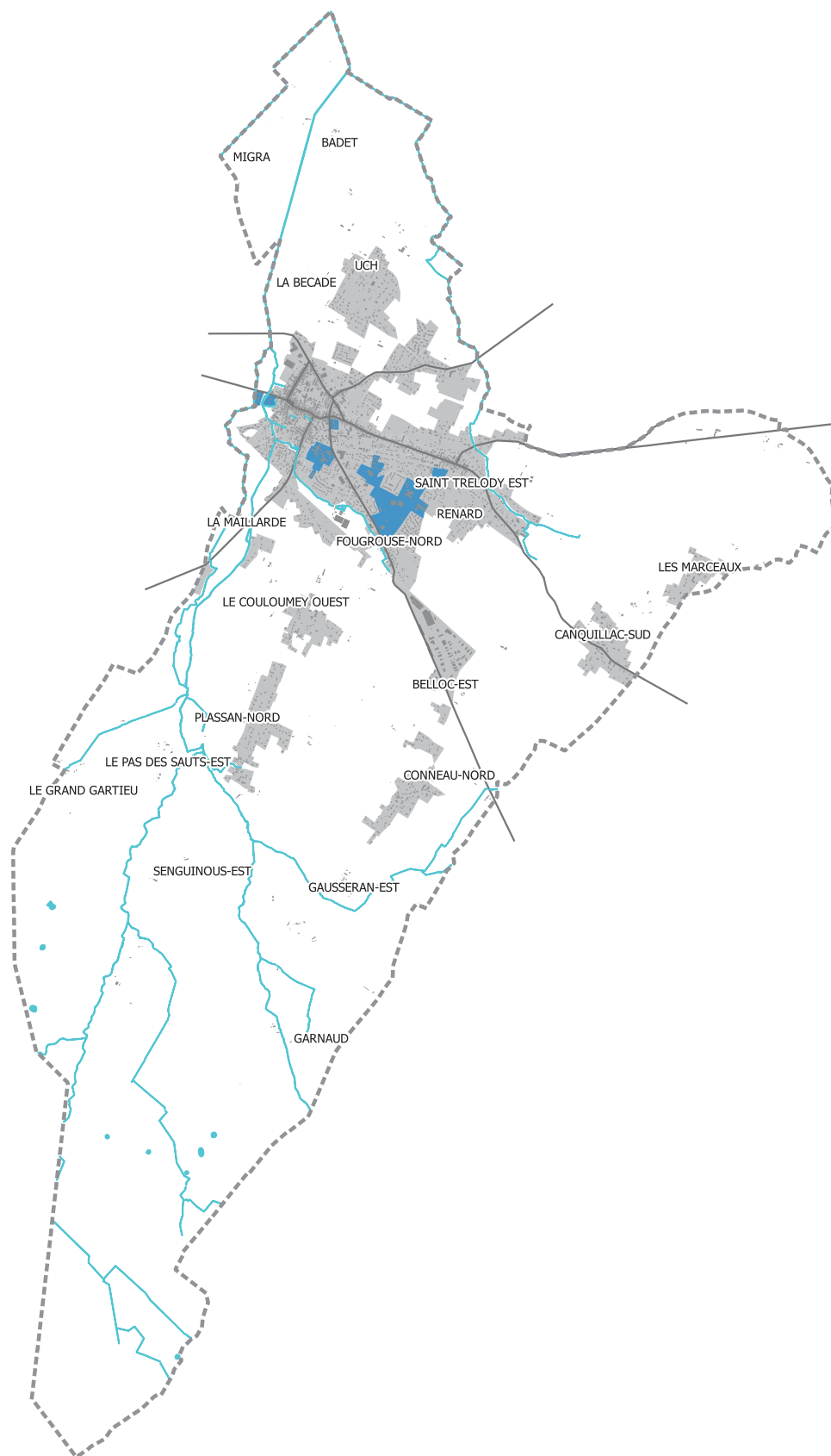


Traduction dans les pièces graphiques du règlement

- Ua : zone urbaine multifonctionnelle composée d'un tissu dense, couvrant le centre-ville de Lesparre-Médoc et deux hameaux anciens (St Trélody et Renard)
- Uf : zone urbaine multifonctionnelle couvrant les faubourgs de Lesparre
- Ud : zone urbaine multifonctionnelle qui correspond à un tissu d'habitat diffus peu dense au sein des espaces agglomérés
- Up : zone Up correspond principalement au tissu pavillonnaire et de maisons individuelles organisées en lotissement

0 0.5 km



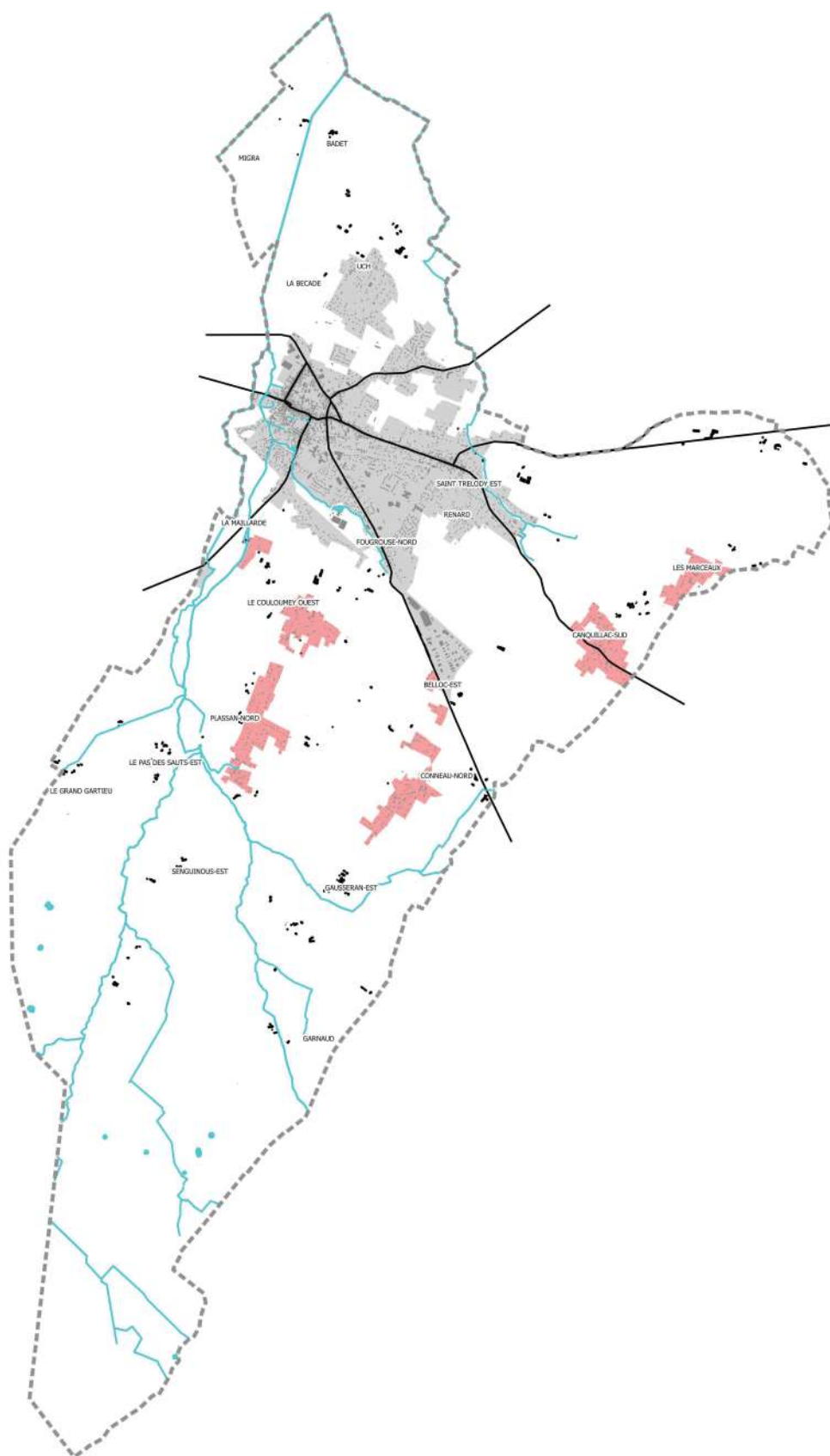


Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Ue : zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif

0 1 km



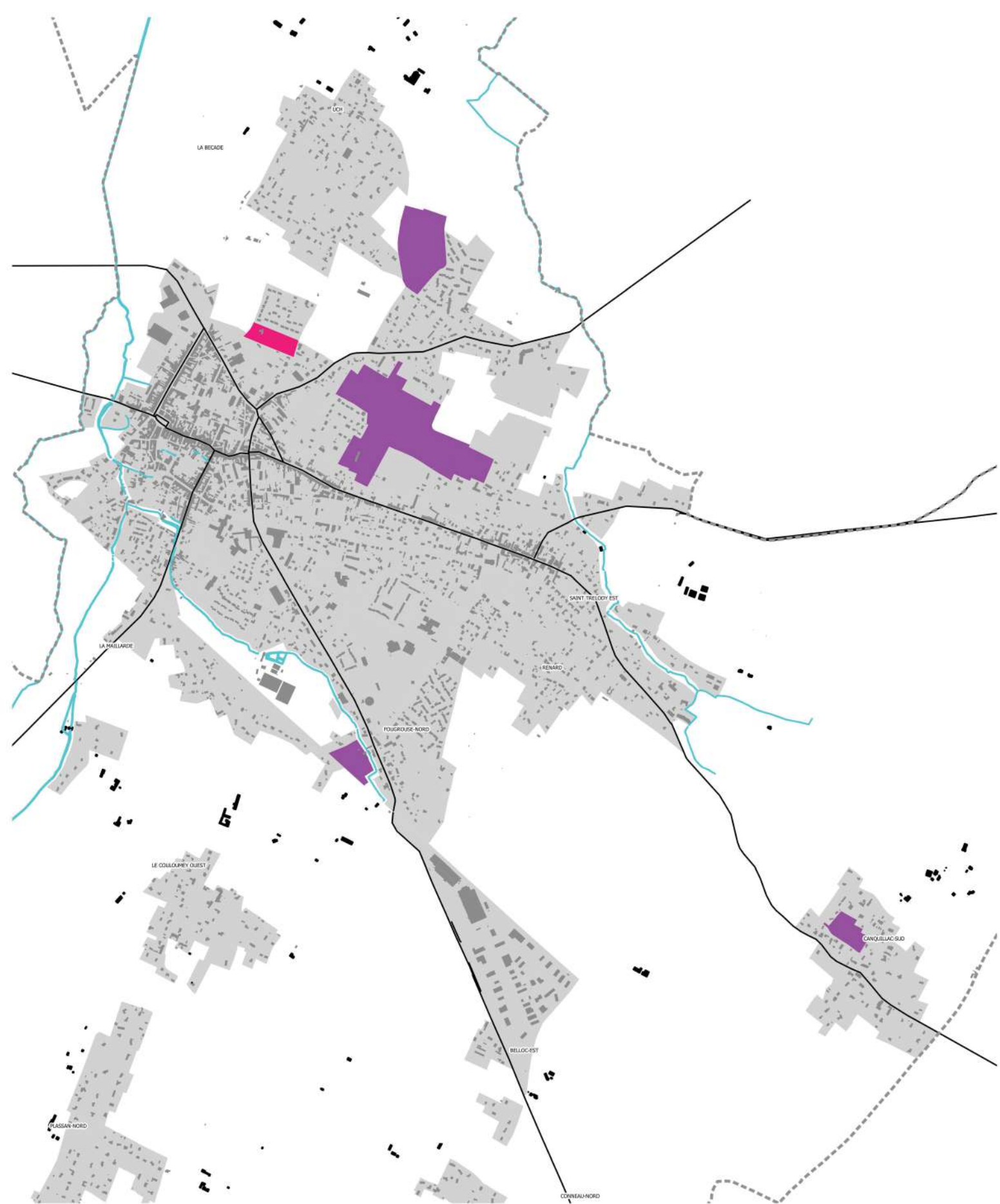


Traduction dans les pièces graphiques du règlement

- Uh: zone urbaine multifonctionnelle qui correspond à un tissu très peu dense, organisé sous forme de hameaux isolés des parties agglomérées
- constructions isolées

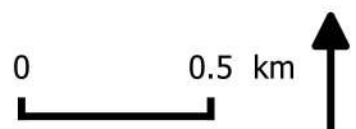
0 1 km

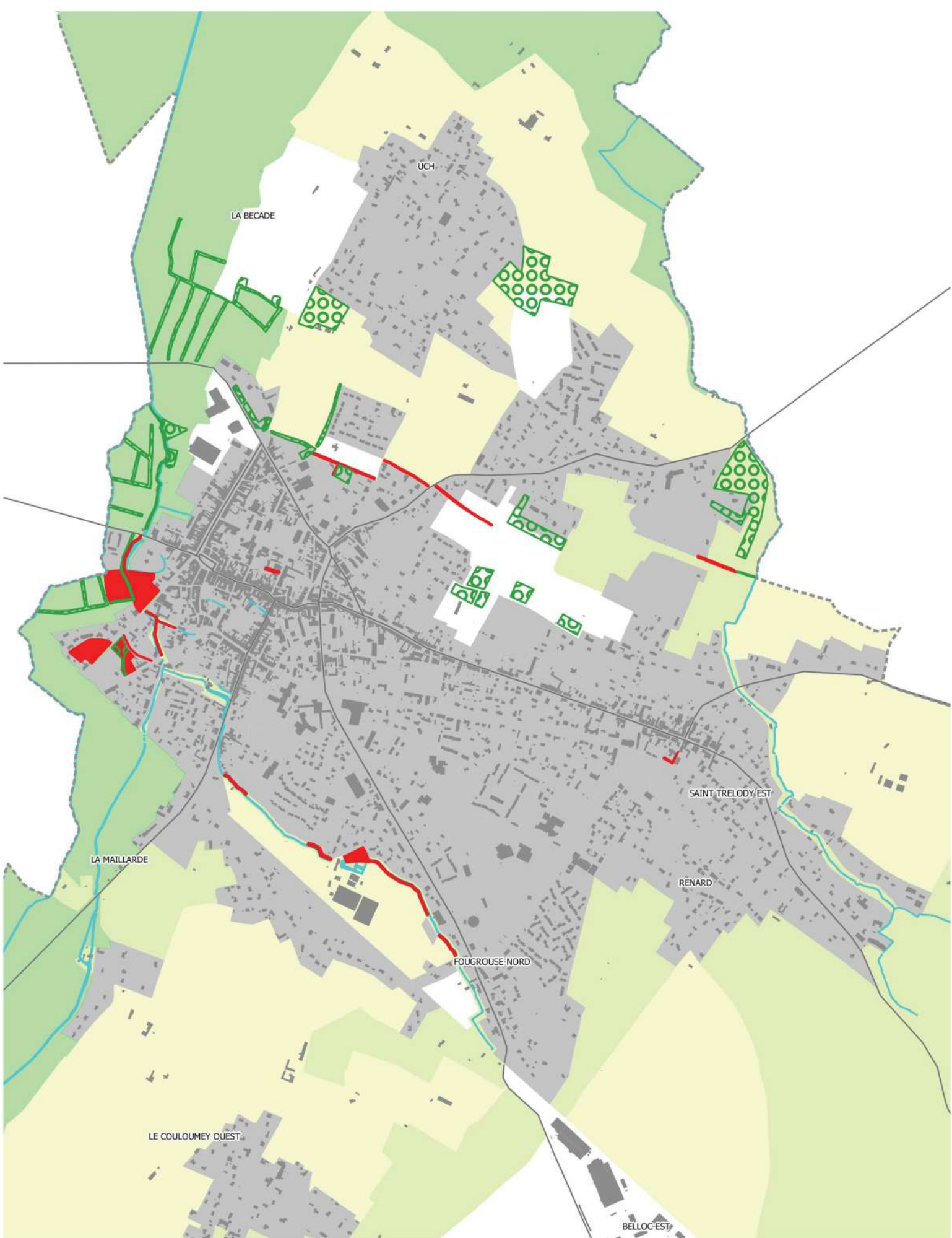




Traduction dans les pièces graphiques du règlement

- 1AU: zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- 2AU: zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat





Traduction dans les pièces graphiques du règlement

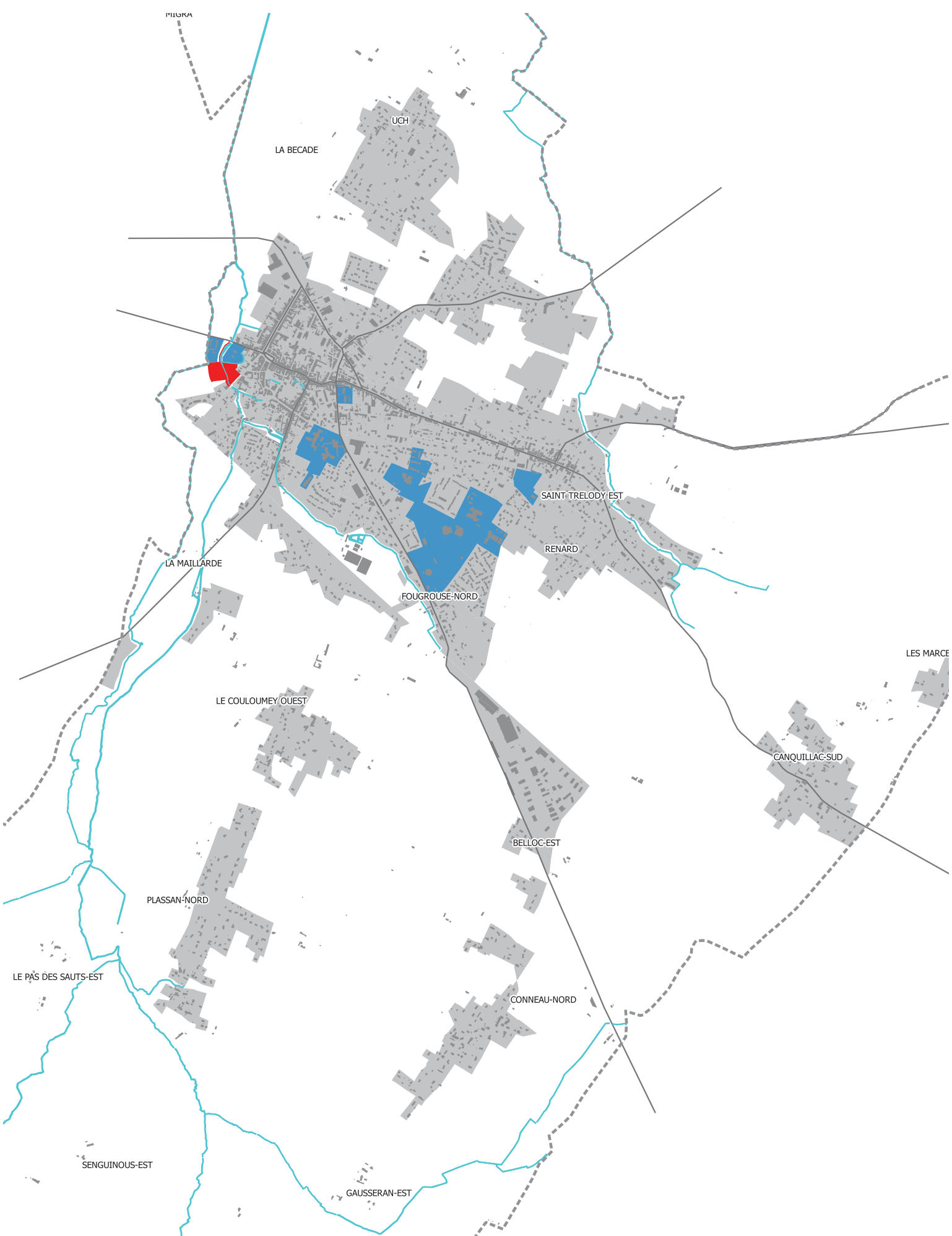
Créer une ceinture verte

 Emplacements réservés

 Espaces boisés classés

0 0.3 km





Traduction dans les pièces graphiques du règlement

- Emplacement réservé destiné à la création de jardin public
- Ue : zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif

0 0.3 km



Evolution du contour par rapport au POS :

La superficie de la zone urbaine hors centre-ville diminue de plus de 18 hectares entre le POS et le PLU. Cette évolution traduit la volonté de recentrer le développement urbain autour du centre-ville.

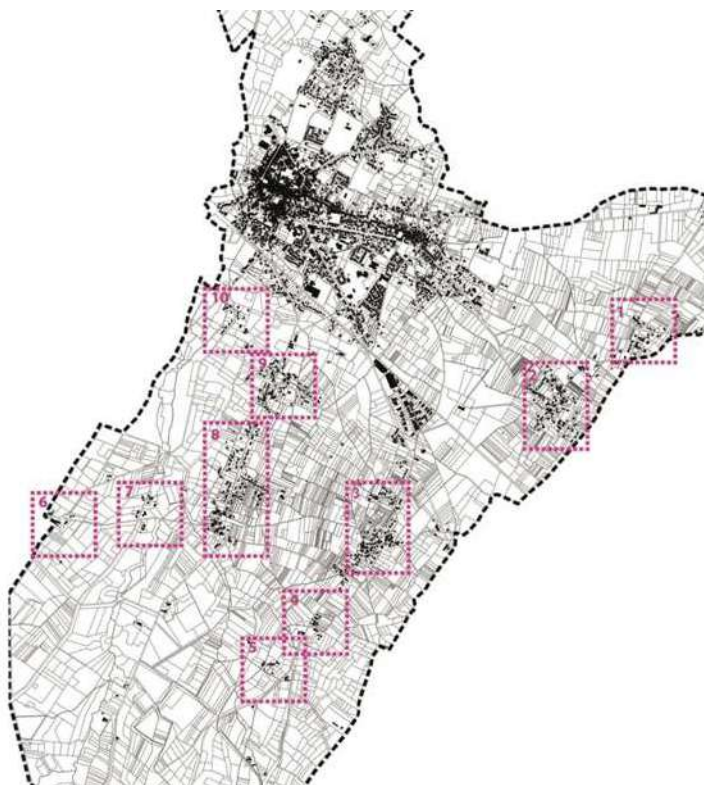
⇒ **voir carte au chapitre 6.2.3 Tableau des superficies de zones pour les évolutions du contour des zones U et AU**

Evolution du zonage des quartiers excentrés - zone Uh

Le périmètre du zonage du POS (NB et NBa) pour les quartiers excentrés de la zone agglomérée a été réduit afin de tenir compte des enjeux environnementaux et de leur composition (nombre et densité de logement). Cette réduction de périmètre de zonage entre le POS et le PLU est évaluée à 47 hectares. Ces secteurs situés en zone d'assainissement non collectif ont été choisis au regard notamment de conditions favorables à sa mise en place et à son bon fonctionnement (aptitude des sols).

Pour faire face au risque d'incendie, les surfaces constructibles dans les secteurs les plus exposés, à savoir les quartiers isolés du bourg ont été réduites de 47 hectares. De même, plusieurs hameaux très peu denses ont directement été classés en zone N pour réduire les possibilités d'évolution de l'occupation des sols sur ces secteurs les plus sensibles. De même, des règles sont prévues par le règlement pour réduire la vulnérabilité et prévenir ces risques (marges de recul s'appliquant par rapport aux fonds de parcelle, instauration d'une profondeur maximale constructible de 60 m en zone Uh, etc.).

Localisation des quartiers



Quartier n°1 - "les Marceaux"



Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Evolution du zonage

- Uh : nouveau périmètre des secteurs de constructibilité des hameaux
Terrains situés en zone NB/NBa du POS déclassés



- Réduction du zonage afin de ne pas urbaniser les secteurs boisés

Quartier n°2 - "Canquillac"



Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Evolution du zonage

Uh: nouveau périmètre des secteurs de constructibilité des hameaux

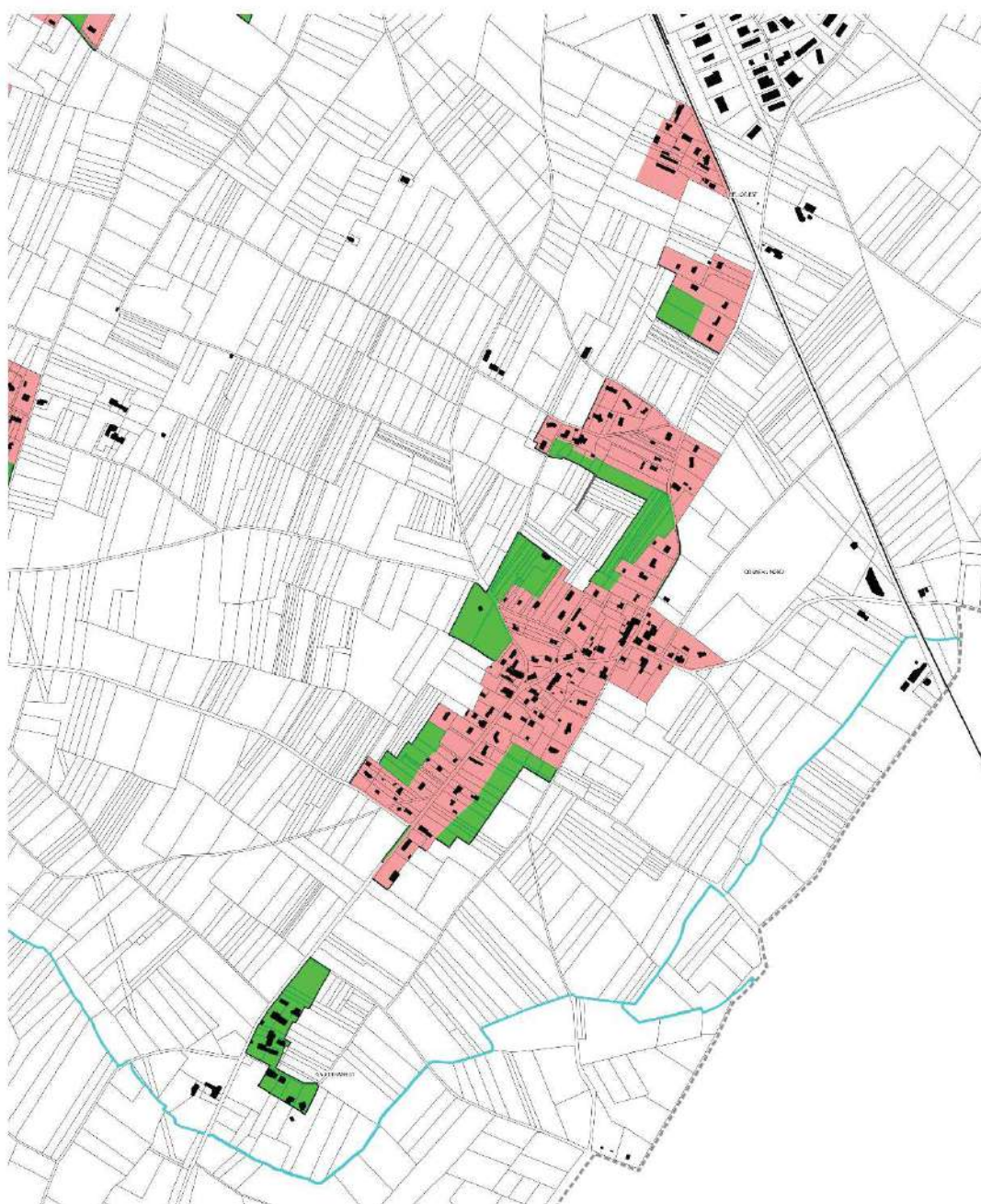
Terrains situés en zone NB
NBa au POS déclassés

0 100 200 m



- Réduction du zonage afin de ne pas urbaniser les secteurs boisés

Quartier n°3 - "Conneau"



Traduction dans les pièces graphiques du règlement

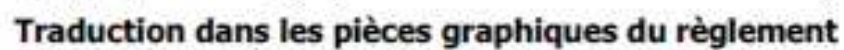
Evolution du zonage

- Uh: nouveau périmètre des secteurs de constructibilité des hameaux
- Terrains situés en zone NB
NBa au POS déclassés

0 100 200 m



- Réduction du zonage afin de ne pas urbaniser les secteurs boisés (Pinède)
- Déclassement de l'habitat isolé ne constituant pas un quartier



Uh : nouveau périmètre des secteurs de constructibilité des hameaux

■ Terrains situés en zone NB/NBa du POS déclassés



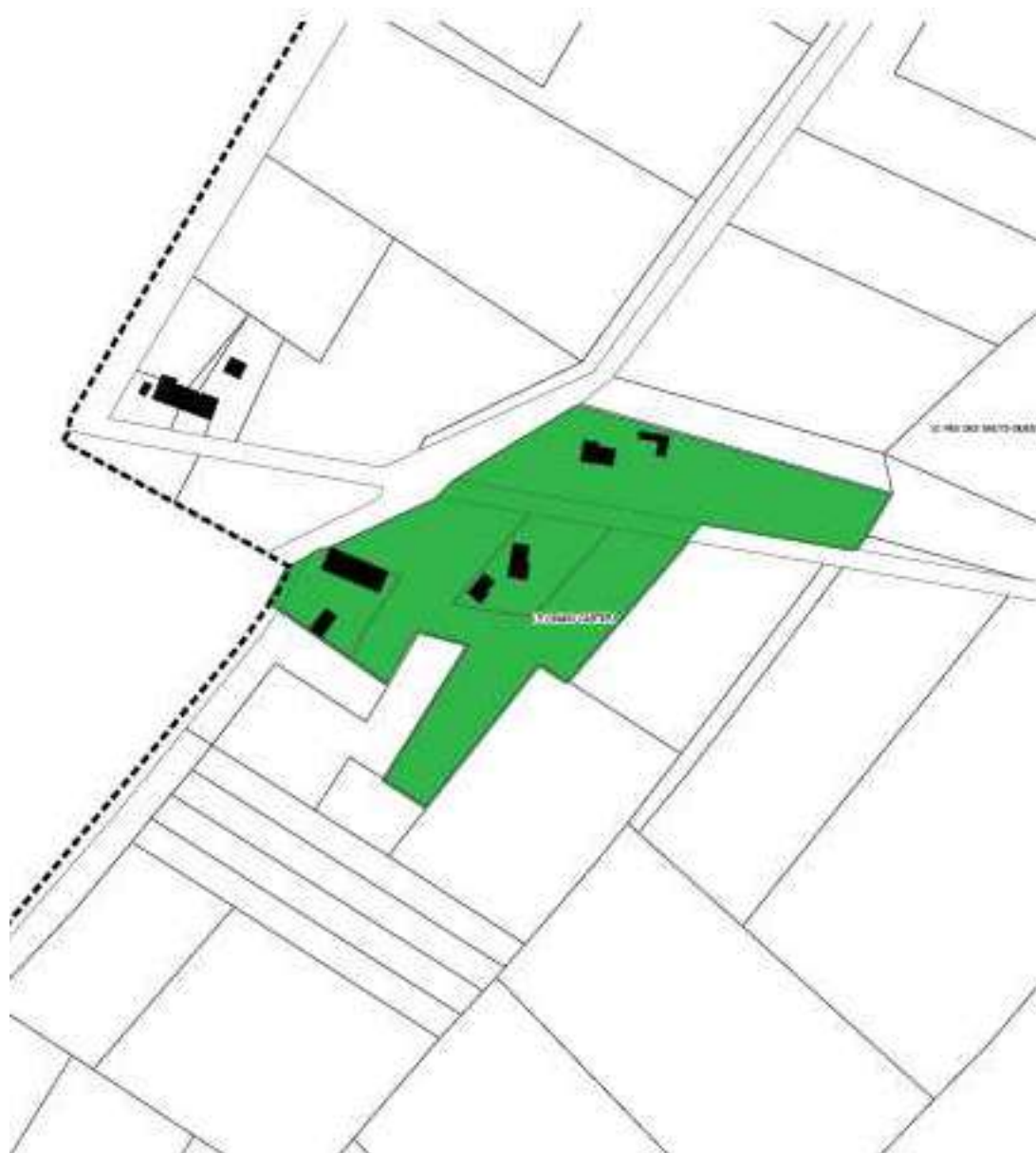
- Déclassement de la zone afin de préserver les boisements disposant de forte capacité d'accueil pour la biodiversité.

Evolution du zonage

-
- A horizontal line representing a beam of length 100 m. The left end is labeled '0' and the right end is labeled '100 m'. A vertical arrow points upwards from the right end of the beam.

- 288

Quartier n°6 - "Grand Gartieu"



Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Evolution du zonage

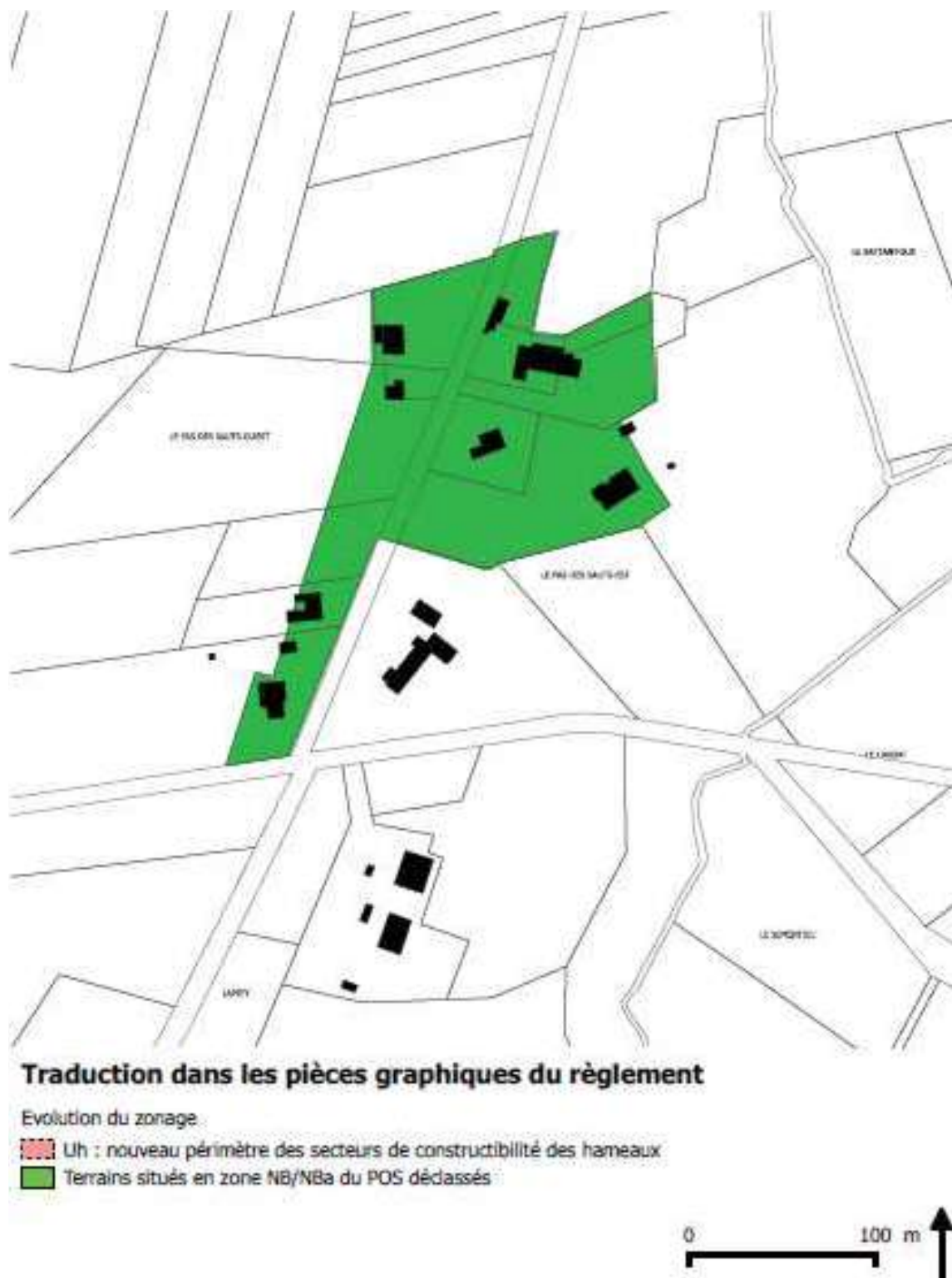
Uh : nouveau périmètre des secteurs de constructibilité des hameaux

Terrains situés en zone NB/NBa du POS déclassés

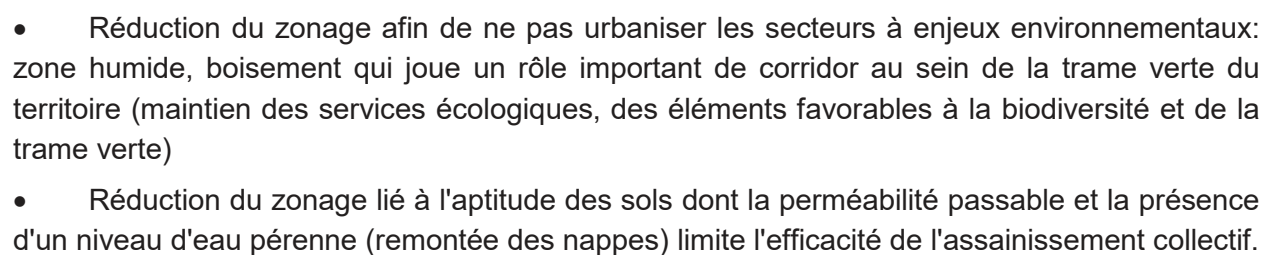


- Déclassement de l'habitat isolé ne constituant pas un quartier et pour conserver les services écologiques et milieux favorables à la biodiversité, d'autant plus que la surface de prairie est faible au sein de la commune

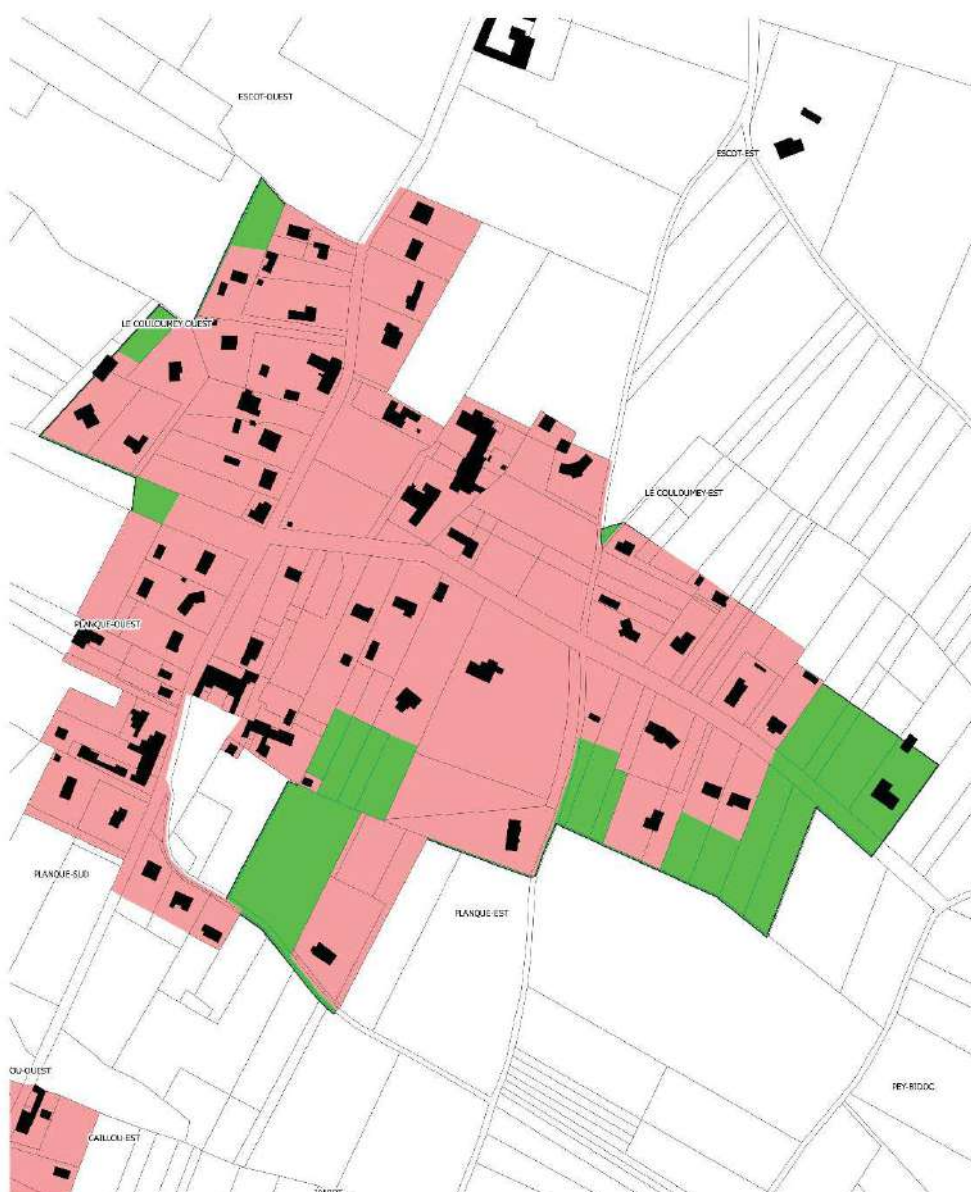
Quartier n°7 - "Le Pas des Sauts"



- Déclassement de l'habitat isolé ne constituant pas un quartier et pour conserver les boisements de feuillus



Quartier n°9 - "Couloumey"



Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Evolution du zonage

Uh: nouveau périmètre des secteurs de constructibilité des hameaux

Terrains situés en zone NB
NBa au POS déclassés

0 100 200 m



- Réduction du zonage afin de ne pas urbaniser les secteurs à enjeux environnementaux: zone d'écotone favorable à la biodiversité, zone tampon entre l'urbanisation et le boisement, l'enjeu écologique est important pour la petite faune : zone de refuge contre la prédation, site d'élevage des juvéniles, nombreux fruitiers assurant la nutrition...

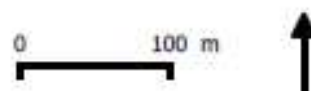
Quartier n°10 - "Raynaud"



Traduction dans les pièces graphiques du règlement

Evolution du zonage

-  Uh : nouveau périmètre des secteurs de constructibilité des hameaux
-  Terrains situés en zone NB/NBa du POS déclassés



- Réduction du zonage afin de ne pas urbaniser les secteurs à enjeux environnementaux: maintien des services écologiques et des habitats favorable à la biodiversité à proximité du site Natura 2000, et les prairies qui sont peu présentes au sein de la commune.

La traduction dans les pièces écrites du règlement :

voir les tableaux ci-après comparant les évolutions du règlement écrit entre le POS et le PLU pour les zones suivantes:

POS	PLU
UA	Ua
UB	Uf et Ufp
UD et UE	Ud
UD	Up
UC et NB	Uh
UG	Ue
INA	1AU
IINA	2AU

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone UA du POS

La zone Ua du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	UA	Zone Ua (a=ancien)	Extension au Nord du centre-ville Intégration des hameaux anciens (Uch, St Trelody, Landin,...)
Occupations du sol admises	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces autorisés uniquement dans les périmètres repérés graphiquement	Limiter l'éclatement de l'appareil commercial
Accès - voirie	Accès mini 3,5m Voie mini 8 m et 4 à 5m de chaussée	Accès mini 3m Emprise voie mini 4,5 m et chaussée mini 3 m	Assouplissement des règles pour favoriser le renouvellement urbain
Implantation par rapport aux voies	A l'alignement si voie + 6m Retrait RDC 3m certains cas	A l'alignement	Renforcer la préservation d'un front de rue continu
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur au moins 1 LS Retrait mini 3m sur LS de fond de parcelle	1) P < 15 m : implantation en ordre continu 2) Au delà de 15m : sur LS avec H < 4,5m ou adossé au bâti voisin	Assouplissement des règles pour favoriser l'évolution du bâti notamment en fond de parcelle en conservant des espaces non bâti au centre de la parcelle
Implantation par rapport aux constructions existantes	Sans objet	recul de 4 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	-	80% Non réglementé dans le secteur Ua+	Introduction d'une emprise au sol pour encadrer la densité Secteur Ua+ pour favoriser le renouvellement urbain
Hauteur maximale des constructions	6m égout 9,5m faitage UAa : 9m et 12,5m	6m égout Secteur Ua+ : 9m Possibilité d'atteindre la hauteur du bâti voisin	Simplification en conservant la règle générale Introduction d'un secteur Ua+ pour favoriser le renouvellement urbain
Espaces verts	1 arbre pour 2 place de parking de +100m²	1 arbre pour 4 place de parking Introduire un coefficient de pleine terre de 10%	Accompagner le renouvellement du bâti en conservant des espaces d'aération, d'ensoleillement, de jardin
COS	UA : 1,5 UAa : 2	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone UB du POS

La zone Uf du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	UB	Zone Uf (f=faubourg) Secteur Ufp : secteur soumis aux remontées de nappe	Extension entre centre-ville et gare (dont rue E. Marcou) Réduction le long du Cours St Treloody avec création secteur Ua Extension le long de l'Avenue de Bordeaux pour ordonner le paysage
Occupations du sol admises	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces autorisés uniquement dans les périmètres repérés graphiquement Ufp : extension limitée à 20 m²	Limiter l'éclatement de l'appareil commercial
Accès - voirie	Accès mini 3,5m Voie mini 8 m et 4m de chaussée + Voie primaire (10m)	Accès mini 3,50 m Emprise voie mini 4,5 m et chaussée mini 3 m. Voie mini 6m et chaussée 4,5m pour opération > 300m²	Assouplissement des règles pour favoriser le renouvellement urbain Sécuriser la desserte tous modes pour les opérations importantes
Implantation par rapport aux voies	A l'alignement si voie + 6m UBb : alignement ou retrait 4m	1) Entre l'alignement et la ligne des constructions existantes	Renforcer la préservation d'un front de rue continu Suppression du secteur UBb
Implantation par rapport aux limites séparatives	"Sur LS ou recul mini 3m Retrait mini 3m sur LS de fond de parcelle	1) P < 20m : sur LS ou en retrait mini 2m 2) Au delà de 20m : sur 1 seul LS avec 3m par rapport aux autres LS et H < 3,50m ou H voisin	Assouplissement des règles pour favoriser l'évolution du bâti notamment en fond de parcelle en conservant des espaces non bâti au centre de la parcelle
Implantation par rapport aux constructions existantes	recul de 3 m minimum entre 2 constructions	recul de 4 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	70%	60%	Limiter l'imperméabilisation des sols et la densification excessive des terrains au regard du paysage existant
Hauteur maximale des constructions	6m égout 9,5m faitage UBa : 3m et 4,5m	idem	Sans changement Suppression du secteur UBa
Espaces verts	10% d'espaces verts communs pour opération de 1ha	Introduire un coefficient de pleine terre de 20%	Accompagner la densification d'une présence d'espace vert (imperméabilisation, aménités, paysage,...)
COS	0,7	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

Les zones UD et UE du POS

La zone Ud du PLU

	POS	PLU	Evolution
<i>Zone</i>	UB NB UE (Uch)	Zone Ud (d=diffus)	Intégration de la zone UE (similaire en terme de formes urbaines) Réduction de la zone UD selon les contours des nouvelles zones Uf et Up Intégration partielle de la zone NB pour les secteurs pouvant être qualifiés d'urbain (réseaux, environnement)
<i>Occupations du sol admises</i>	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces autorisés uniquement dans les périmètres repérés graphiquement	Limiter l'éclatement de l'appareil commercial
<i>Accès - voirie</i>	Accès mini 3,5m Voie mini 8 m et 4m de chaussée + Voie primaire (10m)	1) Accès mini 4m - Emprise voie mini 4,5m et chaussée mini 3 m. 2) surface plancher > 300m ² : voie mini 6m et chaussée 4,5m 3) surface plancher > 600m ² : voie mini 8m et chaussée 5m	Renforcement des règles pour maîtriser la densification au regard des conditions de sécurité et de desserte tous modes des opérations importantes
<i>Implantation par rapport aux voies</i>	Recul mini de 5 m	1) P maxi < 60 m 2) Retrait mini 5m ou ligne des constructions existantes si plus proche alignement	Limiter la densification sur l'arrière du terrain pour conserver l'aération et l'intimité des coeurs d'îlots
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Bande de 15m : sur LS ou recul mini 3m Au delà 15m : recul mini 3m Retrait mini 4m sur LS de fond de parcelle	1) P < 20m : sur LS ou en retrait mini 2m 2) Au delà de 20m : sur 1 seul LS avec 3m par rapport aux autres LS et H < 3,50m ou H voisin 3) Au delà de 60m : retrait 3 mini des LS	Assouplir et encadrer les possibilités d'extension latérales en limitant les gabarits sur LS Permettre des abris en fond de parcelle
<i>Implantation par rapport aux constructions existantes</i>	recul de 3 m minimum entre 2 constructions	recul de 4 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	40%	40%	Sans changement Limiter l'imperméabilisation des sols et tenir compte de la suppression du COS
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	6m égout 9,5m faitage UDa : 3m et 4,5m Op. + 20 log. : 12m et 15,5m	6m égout	Sans changement
<i>Espaces verts</i>	10% d'espaces verts communs pour opération 1ha	30% d'espaces verts et 80% au delà de 60m Imposer des jardins d'un seul tenant : inscrire un cercle de 12 m de diamètre Prévoir des espaces verts communs pour les opérations de + 450m ²	Préserver la présence d'espaces verts (imperméabilisation, aménités, paysage,...) et limiter la densification dans les secteurs inappropriés
<i>COS</i>	0,25 0,15 en UE	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone UD du POS

La zone Up du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	UB	Zone Up (p=pavillonnaire)	Ce secteur n'existait pas : il recouvre les lotissements pavillonnaire très homogènes (foncier, implantation, architecture)
Occupations du sol admises	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces non autorisés seulement réhabilitation et extension limitée à 20 % de la surface de plancher	Limiter l'éclatement de l'appareil commercial
Accès - voirie	Accès mini 3,5m Voie mini 8 m et 4m de chaussée + Voie primaire (10m)	Accès mini 3m Emprise voie mini 4,5 m et chaussée mini 3 m. Voie mini 6m et chaussée 4,5m pour opération > 300m²	Assouplissement des règles pour favoriser le renouvellement urbain Sécuriser la desserte tous modes pour les opérations importantes
Implantation par rapport aux voies	Recul mini de 5 m	Retrait mini 2m ou ligne des constructions existantes	Permettre l'extension vers l'avant du bâti Limiter la densification sur l'arrière du terrain
Implantation par rapport aux limites séparatives	Bande de 15m : sur LS ou recul mini 3m Au delà 15m : recul mini 3m Retrait mini 4m sur LS de fond de parcelle	1) P < 15m : implantation sur LS ou en retrait 2) Au delà de 15m : sur 1 LS avec H < 3,50m ou H voisin sinon recul mini 3m mini	Assouplir et encadrer les possibilités d'extension latérales Limiter les gabarits sur LS à l'arrière des parcelles Permettre des abris en fond de parcelle
Implantation par rapport aux constructions existantes	recul de 3 m minimum entre 2 constructions	recul de 4 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	40%	40%	Sans changement
Hauteur maximale des constructions	6m égout 9,5m faitage UDa : 3m et 4,5m Op. + 20 log. : 12m et 15,5m	6m égout	Suppression du secteur UDa (rue Le Bourdieu Nord) Simplification car redécoupage en tissu bâti plus homogène
Espaces verts	10% d'espaces verts communs pour opération 1ha	30% d'espaces verts	Accompagner la densification d'une présence d'espace vert (imperméabilisation, aménités, paysage,..)
COS	0,25 0,40 si ordre continu ou semi-continu	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone Uc et la zone NB du POS

La zone Uh du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	UB	Zone Uh (h=hameau)	Ce secteur n'existait pas : il recouvre les secteurs d'habitat isolés sous forme de hameau dont le niveau d'équipement et l'environnement permettent d'envisager un classement en zone constructible
Occupations du sol admises	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces non autorisés	Limiter l'éclatement de l'appareil commercial
Accès - voirie	Accès mini 3,5m Voie mini 8 m et 5m de chaussée Accès interdit sur RD1215	Accès mini 4m Emprise voie mini 4,5 m et chaussée mini 3 m. Voie mini 6m et chaussée 4,5m pour opération > 300m² Accès interdit sur RD1215	Renforcement des règles pour maîtriser la densification au regard des conditions de sécurité et de desserte tous modes des opérations importantes
Implantation par rapport aux voies	Recul par rapport aux RD selon catégories Recul mini de 6 m	1) Retrait mini 15 m de l'axe des RD 2) P maxi < 60 m et retrait mini 5m 3) recul mini 6 m par rapport aux fossés et cours d'eau	Limiter la densification sur l'arrière du terrain pour conserver l'aération et l'intimité des coeurs d'îlots
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul mini 4m et dérogation pour constructions existantes	Retrait 4 mini des LS Sauf si bâtiment voisin sur LS	Sans changement
Implantation par rapport aux constructions existantes	recul de 3 m minimum entre 2 constructions	recul de 10 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	25% en NB 15% en NBa	20%	Sans changement Limiter l'imperméabilisation des sols et tenir compte de la suppression du COS
Hauteur maximale des constructions	5,50m égout 9m faitage	6m égout	Sans changement (simplification et harmonisation)
Espaces verts	50% d'espaces verts	50% d'espaces verts	Sans changement Préserver la présence d'espaces verts (imperméabilisation, aménités, paysage,..) et limiter la densification dans les secteurs inappropriés
COS	0,15 en Nb 0,15 en NBa	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone UG du POS

La zone Ue du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	UG	Zone Ue (e=équipements publics et collectifs)	Maintien des contours de la zone UG Extension de la zone Ue des anciens Abattoirs au site de la Tour de l'Honneur (secteur inondable)
Occupations du sol admises	Zone d'équipements	Zone d'équipements	Sans changement
Accès - voirie	Accès mini 3,5m Voie mini 5m de chaussée	Accès mini 3,5m - Emprise voie mini 4,5m et chaussée mini 3 m.	Sans changement
Implantation par rapport aux voies	Recul H/2 mini de 5 m	A l'alignement ou recul mini de 1 m	Assouplir les possibilités d'implantation pour répondre aux besoins des équipements collectifs et à la diversité des contextes urbains où ils s'insèrent
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul H/2 mini 3m Sur LS H < à 4,5m	Soit sur LS soit en retrait H/2 mini 2 m	Sans changement
Implantation par rapport aux constructions existantes	Sans objet	non réglementé	Sans changement
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	50%	50%	Sans changement
Hauteur maximale des constructions	12m égout UGa : 3m et 4,5m UGi : cote 4,39mNGF	12m égout	Sans changement
Espaces verts	1 arbre pour 2 place pour les parking de +100m ²	15% d'espaces verts par unité foncière Fractionner les grandes aires de stationnement et réduire les rejets d'eaux pluviales	Renforcer la présence d'espaces verts (imperméabilisation, aménités, paysage,..)
COS	0,55	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone INA du POS

La zone 1AU du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	INa	Zone 1AU zone d'extension urbaine à vocation d'habitat	Classement en zone U des zones INa du POS urbanisées
Occupations du sol admises	opérations d'ensemble min 1 ha (+ de 10 log.)	opérations d'ensemble min 1 ha	Sans changement
Accès - voirie	Accès mini 4m Voie mini 5m de chaussée	Accès mini 3m - Emprise voie mini 4,5m et chaussée mini 3 m.	Assouplir les possibilités d'implantation pour répondre à la diversité des contextes urbains où ils s'insèrent
Implantation par rapport aux voies	Recul de 5 m	A l'alignement ou recul jusqu'à 20 m	Assouplir les possibilités d'implantation pour répondre à la diversité des contextes urbains où ils s'insèrent
Implantation par rapport aux limites séparatives	Bande de 15 m: implantation en limite séparative Au delà de la bande de 15 m : recul mini 3m et de 4m pour les fonds de parcelle Sur LS H < à 4m	Soit sur LS soit en retrait H/2 mini 2 m	Assouplir les possibilités d'implantation pour répondre à la diversité des contextes urbains où ils s'insèrent
Implantation par rapport aux constructions existantes	non réglementé	non réglementé	Sans changement
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	40%	40%	Sans changement
Hauteur maximale des constructions	pour les opérations de + de 20 logements: 12m égout et 15,5 m au faîtage	6m égout	Respecter les formes urbaines existantes
Espaces verts	1 arbre pour 2 place pour les parking de +100m ²	30% d'espaces verts par unité foncière	Renforcer la présence d'espaces verts (imperméabilisation, aménités, paysage,..)
COS	0,30	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone IINA du POS

La zone 2AU du PLU

	POS	PLU	Evolution
<i>Zone</i>	IINa	Zone 2AU zone d'extension future à vocation d'habitat (provisoirement inconstructible)	Réduction des zones IINa du POS afin de préserver les terres agricoles
<i>Occupations du sol admises</i>	Extension des bâtiments existans	Extension des bâtiments existans	Sans changement
<i>Accès - voirie</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>Implantation par rapport aux voies</i>	Non réglementé	A l'alignement ou recul de 0,80 m	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Non réglementé	Soit sur LS soit en retrait H/2 mini 3 m	
<i>Implantation par rapport aux constructions existantes</i>	Sans objet	non réglementé	Sans changement
<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>Espaces verts</i>	Sans objet	Sans objet	Sans changement
<i>COS</i>	0,30	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

La traduction dans les OAP :

OAP "Le bois habité" - zone Ud



Le lieu-dit Le Bois des Ânes est aujourd'hui constitué par un ensemble de parcelles d'une superficie d'environ 35 hectares. Il est constitué d'espaces non bâtis composés de boisements humides, de prêtres et quelques constructions principalement localisées le long des routes en franges du site.

Le secteur est situé au Nord de la commune, à proximité immédiate du centre-bourg. Il offre ainsi une bonne accessibilité, desservi par la rue du docteur Schweitzer au Nord et le cours Saint-Trélody au Sud.

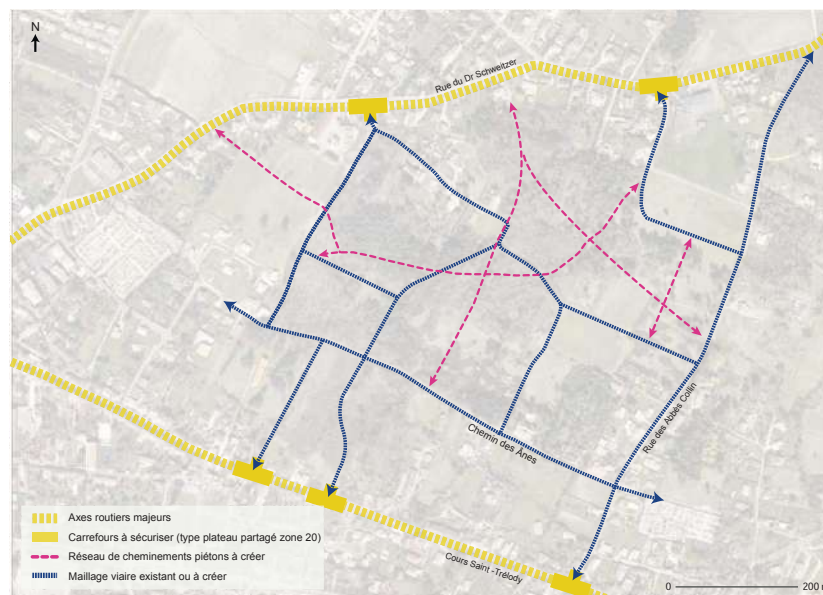
L'opération «le bois habité» doit concilier développement de l'habitat et protection des boisements les plus significatifs. Le potentiel paysagé du site doit ainsi être mis en valeur et les continuités écologiques renforcées.

Les mesures inscrites dans l'OAP du Bois des Anes permet d'inscrire les projets dans leur contexte paysager et environnementale. Il ne s'agit pas de densifier la forêt, les parties d'aménagement proposent des mesures pour faire cohabiter ville et nature. Il s'agit d'un arbitrage entre la prévention des risques d'un côté et la volonté de préserver des continuités écologiques, y compris en milieu urbain (nature en ville), et de créer un cadre paysager qualitatif et relié à son site, pour les futurs habitants et usagers.

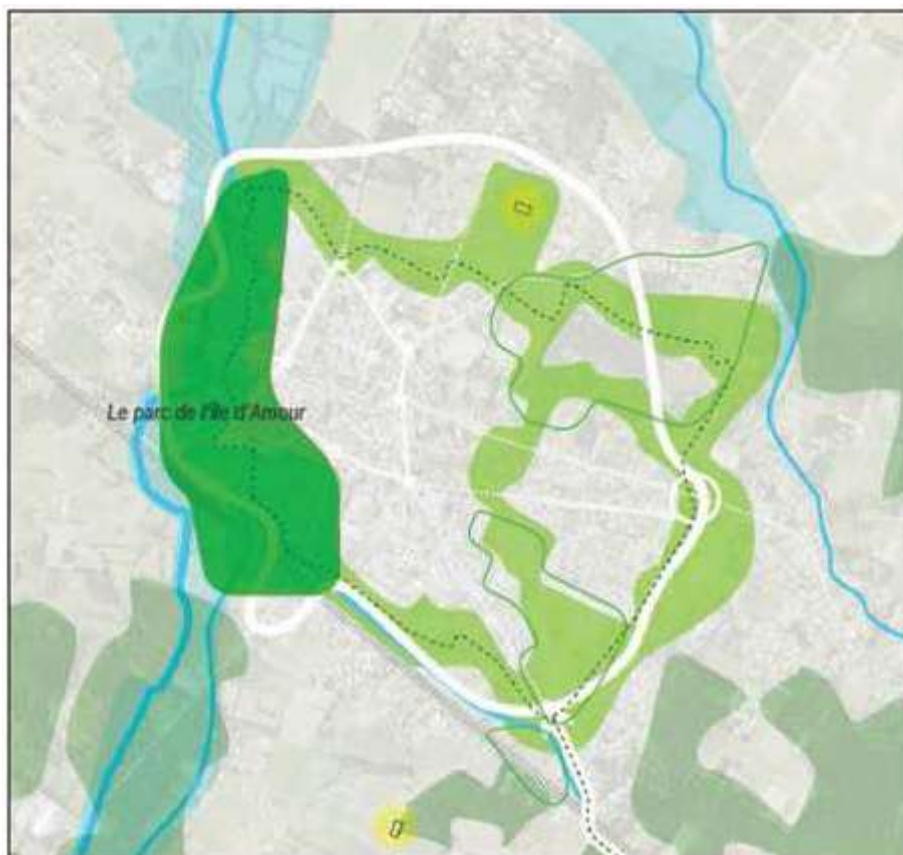
Pour la partie située en zone Ud, dont la superficie est estimée à un peu moins de 8 hectares, l'objectif de construction fixé est d'environ 60 logements.

Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Le Bois Habité



OAP "Le Parc de l'île d'amour" - zone Ue et N



OAP Le Parc de l'île d'amour : Un parc autour du Zic et de la Tour de l'Honneur

Du nom du ruisseau qui traverse ces espaces, l'île d'Amour présente un faciès paysager remarquable. Toutefois, ces espaces ne sont pas encore gérés dans un parti paysager global et transversal. Le parc naturel de l'île d'Amour vise à rassembler plusieurs problématiques dans le même espace :

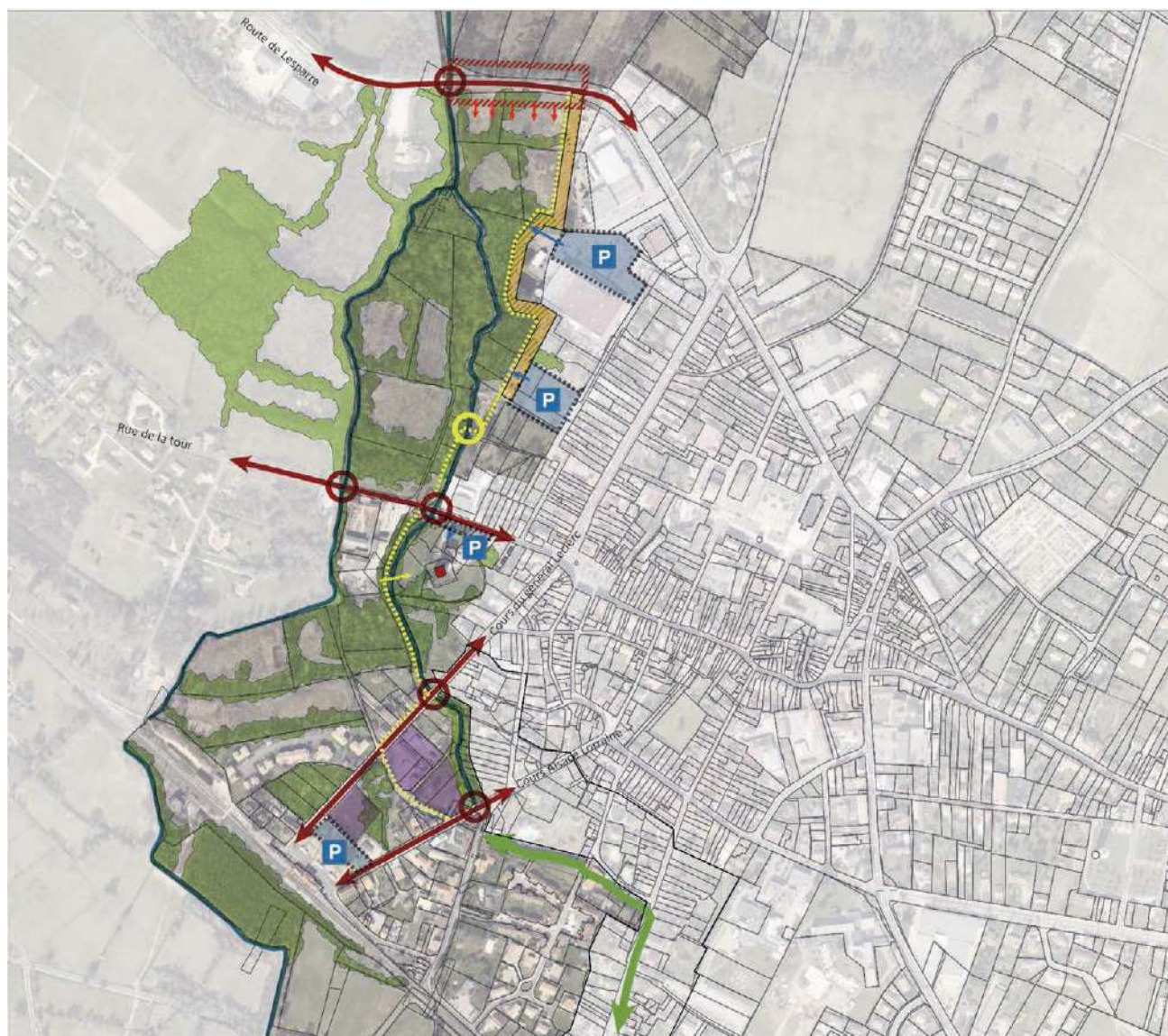
- la valorisation des espaces au contact du ruisseau et du canal et, étant précisée que la valeur paysagère du canal et repose essentiellement sur l'ancrage historique de la gestion de l'eau
- la valorisation des abords de la Tour de l'Honneur seul vestige historique permettant de donner à lire la prise de site
- la valorisation de l'entrée de ville
- la gestion du stationnement dans cette frange ouest de la ville

Le parc naturel de L'île d'Amour est un « maillon » majeur pour la structuration de la ceinture verte. Outre la valorisation des espaces au fil de l'eau, il s'agit de mettre en cohérence un certains nombres d'espaces qui aujourd'hui sont dans des logiques séparatives (naturaliste, routière et patrimoniale). Plusieurs enjeux de programmation sont envisagés :

- la création d'un liens entre tous ces espaces (cheminement doux – hors sol en milieu humide)
- la mise en valeur des cours d'eau tant par la matérialisation des passages que par la requalification de situation existantes
- la mise en œuvre d'espace de stationnement sous la forme d'aire naturelle de stationnement plutôt qu'un aménagement de type parking
- l'installation de lisière arborée
- la valorisation pédagogique des milieux humides traversés tant par la création d'un cheminement hors sol que par une signalétique adéquate.

LE PARC NATUREL DE L'ÎLE D'AMOUR

SCHÉMA PROGRAMME



LÉGENDE

-  Boisement existant
-  Stationnements existants
-  Cheminement piéton - voie verte
-  Traversées de cours d'eau / ponceaux
-  Reculs pour installation d'une lisire y compris chemin
-  Césures
- Potentialités d'entrée :
 - 
 - 

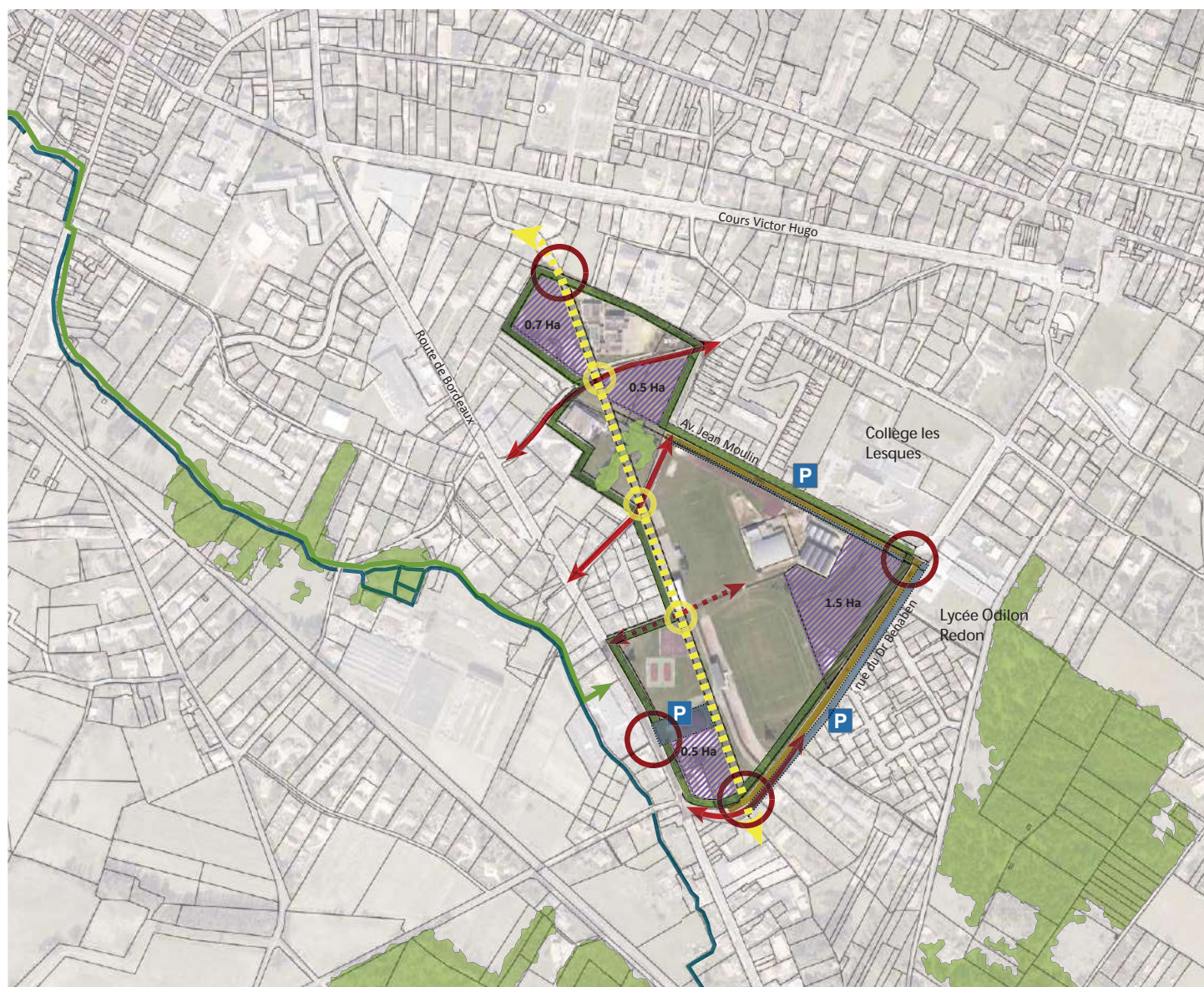
OAP "La plaine des sports" - zone Ue*OAP La Plaine des sports*

La plaine des sports regroupe un ensemble d'équipements structurant pour l'agglomération. Toutefois, la construction progressive des différents équipements est très fragmenté et peu lisible. Pourtant de nombreuses potentialités foncières permettent d'envisager une requalification paysagère à l'échelle du site. D'abord, l'absence de qualification paysagère d'ensemble doit être un des objectifs de valorisation de cet ensemble d'équipement. Cet objectif se traduit par :

- la mise en œuvre d'un traitement des limites et des entrées
- la mise en œuvre d'un maillage piétonnier entre tous les espaces permettant de relier les équipements entre eux mais également de révéler l'échelle du site
- de réorganiser le stationnement dans un objectif de rationalisation, de foisonnement et de qualification urbaine et paysagère

LE PARC DES SPORTS

SCHÉMA PROGRAMME



LÉGENDE

-  Boisement existant
-  L'enveloppe - traitement des limites
-  Requalification des voies existantes
-  Aménagement de stationnement longitudinal
-  Entrées du «Parc des sports»

-  Maillage piéton et axe de recomposition paysagère
-  Maillages transversaux
-  Potentialités foncières pour de nouveaux équipements (piscine, parking, aire de jeux, espaces paysagers...)

OAP " L'îlot de la ceinture verte " - zone 1AU

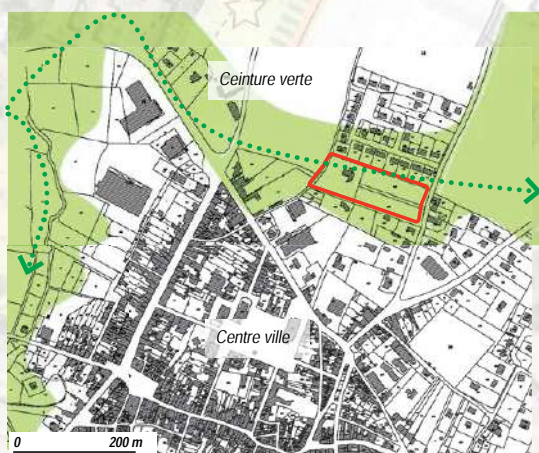
OAP Zone 1AU L'îlot de la ceinture verte : Projet de renouvellement urbain à vocation mixte

Ce périmètre de projet s'insère dans la ceinture verte imaginée par le SCOT. Son inscription paysagère doit donc permettre :

- La continuité (Est-Ouest) et le passage de la promenade structurante de la ceinture verte;
- Le maillage d'autres liaisons douces potentielles, permettant des connexions cyclables et piétonnes entre les tissus pavillonnaires existants, les parcelles bâties à venir, la ceinture verte et le centre ville;
- La mise en place d'un cadre de vie qualitatif, bénéficiant à la fois de la proximité du centre ville ainsi que d'un contexte naturel, agricole et forestier.

Ce périmètre est directement relié au centre ville par une liaison douce structurante aboutissant au parvis de l'église en 3 min à pied (soit environ 200 m).

Un programme diversifié de construction sera mis en œuvre en terme de typologies bâties, avec pour densité recherchée 15 logements/hectare, soit un potentiel d'une quinzaine de logements.



- Ceinture verte
- Zone 1AU en projet
- Promenade de la ceinture verte

0 100 m

- Périmètre de réflexion
- Rues existantes
- Mailage viaire à créer
- Dessertes et accès aux îlots à créer
- Liaisons douces structurantes à créer, promenade de la ceinture verte
- Liaisons douces, cheminements piétons et/ou servitudes de passages à créer à travers les îlots bâtis
- Ceinture verte du SCOT
- Végétation existante à valoriser, et à compléter
- îlots constructibles à dominantes paysagères, connectés à la ceinture verte et ses liaisons douces

⇒ **Axe 3 - Revitaliser le centre bourg**

Rappel des objectifs du PADD

- Apaiser le cœur de ville au profit de l'ensemble des usagers
- Engager une intervention ciblée sur le parc bâti
- Enrichir la vie sociale et commerciale du centre-ville

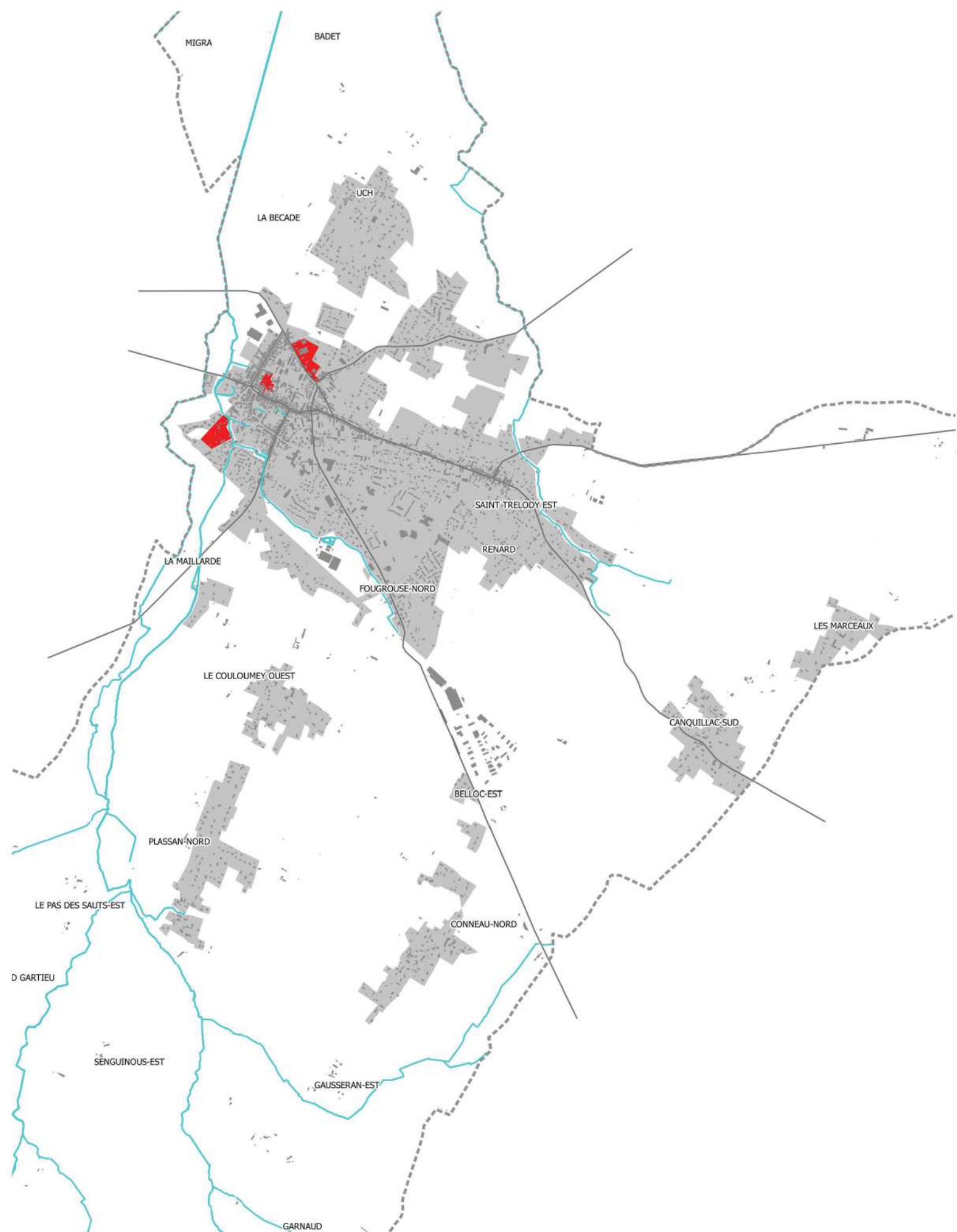
La traduction dans les pièces graphiques du règlement :

Délimitation des zones et maintien/création de prescriptions :

- Classement en zone Ua+ des secteurs multifonctionnel de renouvellement urbain dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement.

- Repérage par une trame graphique des centralités à renforcer (centre-ville élargi, gare et Saint Trélody), secteurs prioritaires pour l'accueil de commerces de proximité. En dehors de ces secteurs, seules les réhabilitations et les extensions limitées sont autorisées. La création de ces périmètres de centralité s'appuie sur l'étude de développement commercial réalisée par Cibles & Stratégies. Cette étude identifie 4 enjeux majeurs pour la commune de Lesparre Médoc :

- lutter contre l'éclatement de l'urbanisation commerciale
 - créer de la continuité commerciale en un même lieu afin de réduire les déplacements
 - permettre au consommateur de trouver une large palette d'offres de centralité
 - améliorer la sécurité des voies et encadrer le stationnement à proximité des commerces
- Repérage par une trame graphique des rez de chaussée commerciaux dont le changement de destination est interdit afin de protéger l'appareil commercial vecteur d'animation du centre-ville.

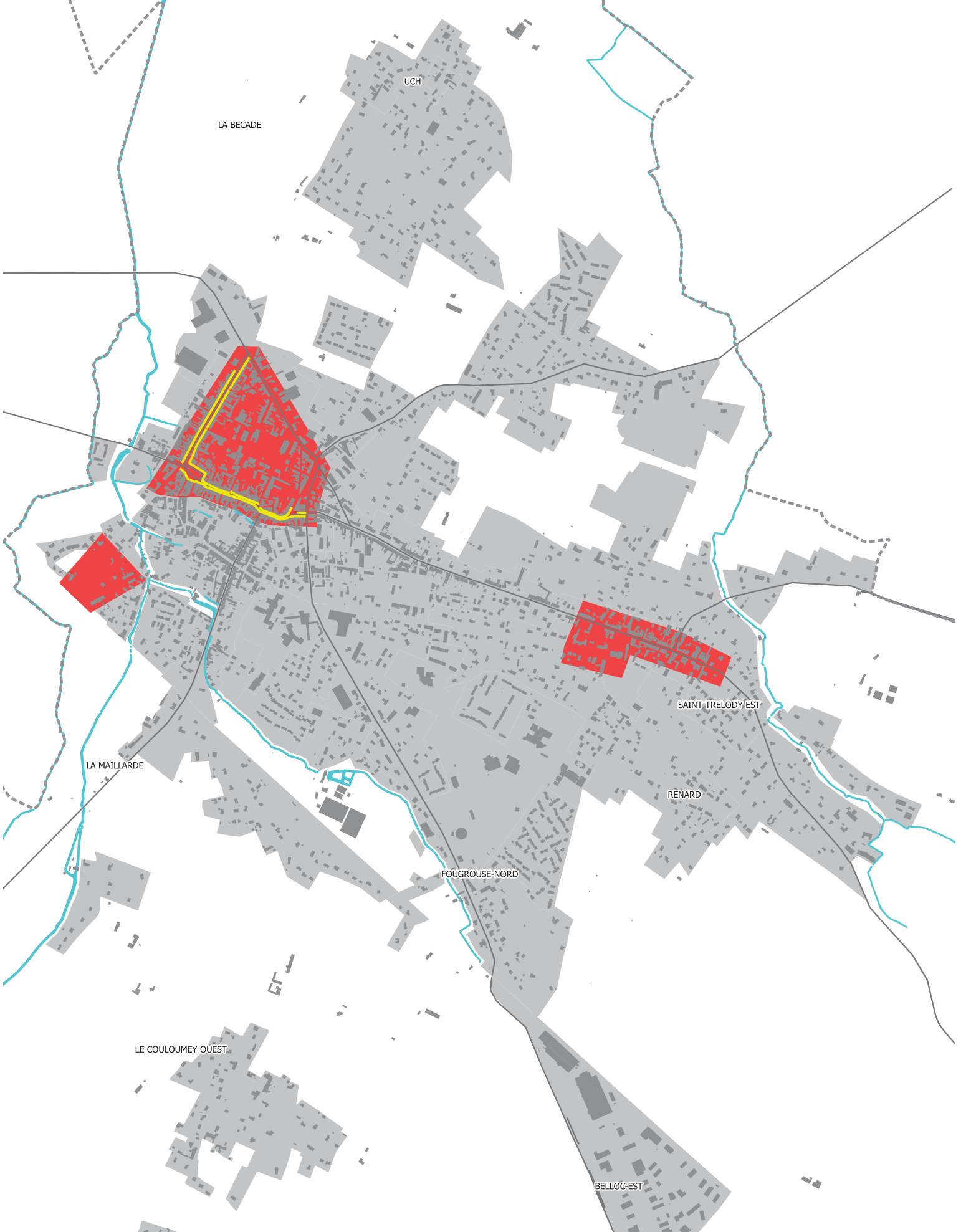


Traduction dans les pièces graphiques du règlement

■ Ua+ : secteurs de renouvellement urbain

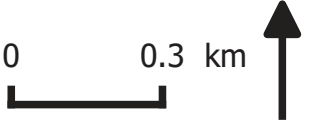
0 0.3 km





Traduction dans les pièces graphiques du règlement

- Périmètre de diversité commerciale
- Linéaire commercial à conforter



Evolution du contour par rapport au POS :

La superficie de la zone urbaine du centre-ville et de sa périphérie progresse de plus de 26 hectares entre le POS et le PLU. Cette évolution traduit la volonté de revitaliser le centre-ville et d'étendre son influence.

⇒ **voir carte au chapitre 6.2.3 Tableau des superficies de zones pour les évolutions du contour des zones U et AU**

La traduction dans les pièces écrites du règlement :

voir les tableaux ci-après comparant les évolutions du règlement écrit entre le POS et le PLU pour les zones suivantes:

POS	PLU
UA	Ua+

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Evolution des règles entre le POS et le PLU

La zone UA du POS

La zone Ua du PLU

	POS	PLU	Evolution
Zone	UA	Zone Ua (a=ancien)	Extension au Nord du centre-ville Intégration des hameaux anciens (Uch, St Trelody, Landin,...)
Occupations du sol admises	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces	Zone multifonctionnelle: habitats, services, commerces autorisés uniquement dans les périmètres repérés graphiquement	Limiter l'éclatement de l'appareil commercial
Accès - voirie	Accès mini 3,5m Voie mini 8 m et 4 à 5m de chaussée	Accès mini 3m Emprise voie mini 4,5 m et chaussée mini 3 m	Assouplissement des règles pour favoriser le renouvellement urbain
Implantation par rapport aux voies	A l'alignement si voie + 6m Retrait RDC 3m certains cas	A l'alignement	Renforcer la préservation d'un front de rue continu
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur au moins 1 LS Retrait mini 3m sur LS de fond de parcelle	1) P < 15 m : implantation en ordre continu 2) Au delà de 15m : sur LS avec H < 4,5m ou adossé au bâti voisin	Assouplissement des règles pour favoriser l'évolution du bâti notamment en fond de parcelle en conservant des espaces non bâti au centre de la parcelle
Implantation par rapport aux constructions existantes	Sans objet	recul de 4 m minimum entre 2 constructions	Limiter la densification et garder des espaces végétalisés et plantés
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	-	80% Non réglementé dans le secteur Ua+	Introduction d'une emprise au sol pour encadrer la densité Secteur Ua+ pour favoriser le renouvellement urbain
Hauteur maximale des constructions	6m égout 9,5m faitage UAa : 9m et 12,5m	6m égout Secteur Ua+ : 9m Possibilité d'atteindre la hauteur du bâti voisin	Simplification en conservant la règle générale Introduction d'un secteur Ua+ pour favoriser le renouvellement urbain
Espaces verts	1 arbre pour 2 place de parking de +100m²	1 arbre pour 4 place de parking Introduire un coefficient de pleine terre de 10%	Accompagner le renouvellement du bâti en conservant des espaces d'aération, d'ensoleillement, de jardin
COS	UA : 1,5 UAa : 2	Sans objet	Supprimé depuis mars 2014

P : profondeur constructible depuis la rue LS : limites séparatives H : Hauteur D : Distance entre le bâtiment et la limite séparative < inférieur > supérieur

La traduction dans les OAP :

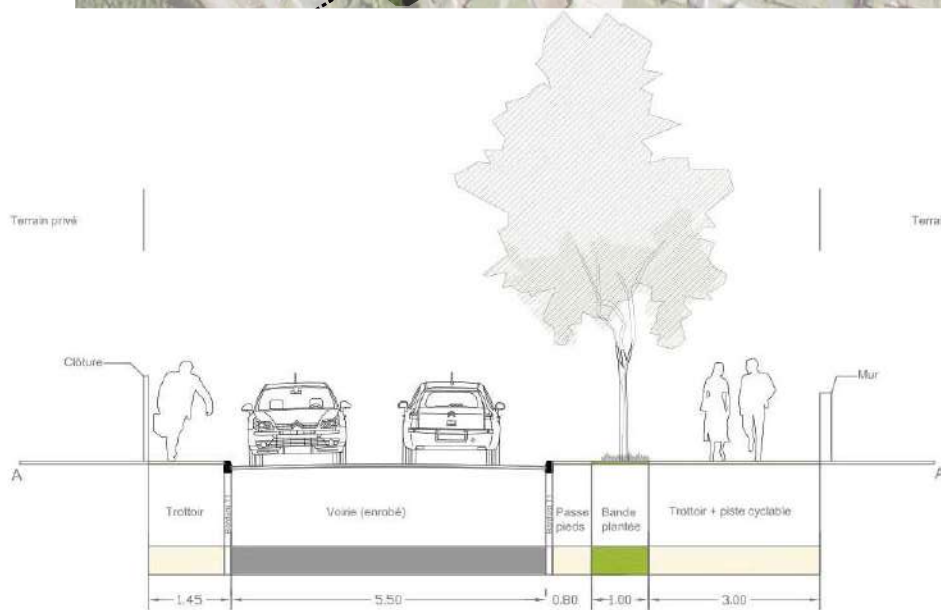
OAP " La plaine de la gare" - zone UA+



OAP Zone UA+ Plaine de la gare : Projet de renouvellement urbain à vocation mixte

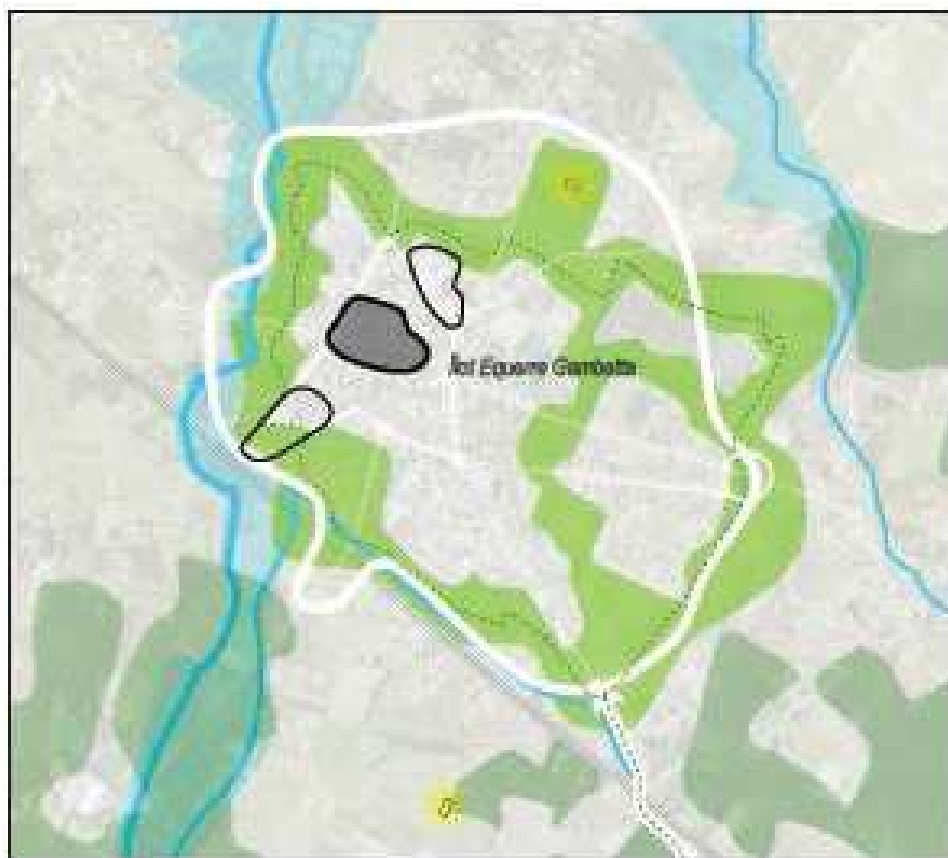
Le secteur est aujourd'hui investi par des espaces enherbés ou boisés, un terrain de pétanque, quelques constructions principalement localisées le long des axes viaires et des bâtiments abritant notamment une maison des associations. Cet espace lâche et peu lisible présente un tissu urbain qui associe alignement de petites maisons mitoyennes, maisons bourgeoises en recul et jardins en façade sur la rue.

Ce foncier représente un enjeu majeur pour la densification de la ville, la plaine de la gare occupant une place stratégique au contact du centre-ville, de la gare et du Parc Naturel Urbain de la Maillarde. Malgré sa proximité avec le centre-ville, la gare reste en effet isolée. Le secteur offre également une bonne accessibilité en étant desservi par la D202 et la D203. Il est destiné à accueillir de l'habitat (objectif entre 30 et 50 logements), tout en assurant la protection des boisements les plus significatifs.



La requalification du Cours Alsace Lorraine et de l'Avenue du Maréchal Leclerc (plantation d'un double alignement et réaménagement des circulations piétonnes/vélos) permet de réaliser deux tronçons stratégiques du boulevard de ceinture du centre ville, et pour mieux le relier à sa gare.

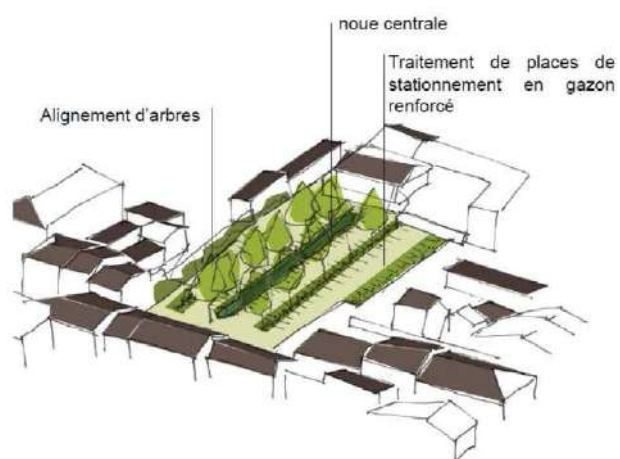
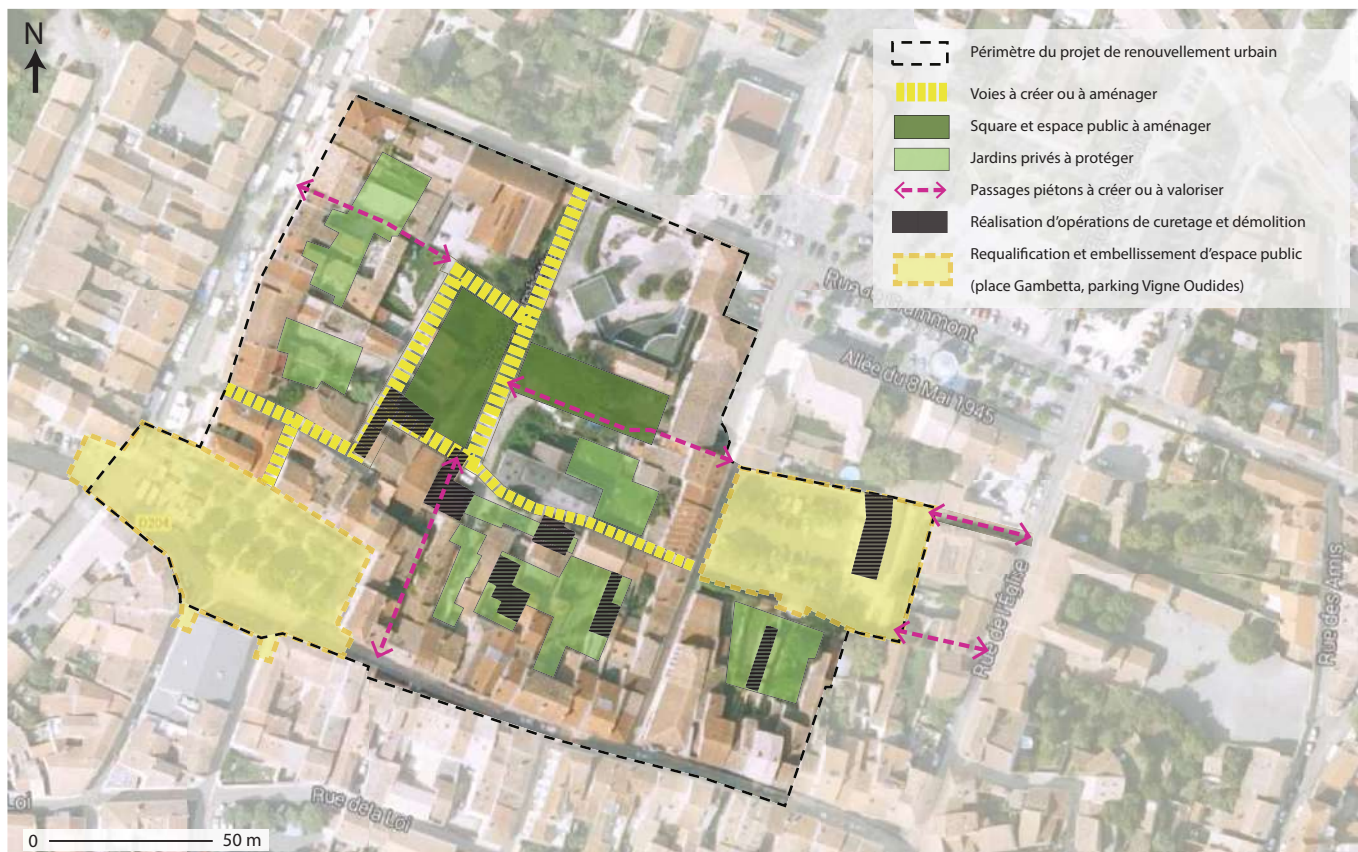
OAP " îlot Equerre-Gambetta" - zone UA+



OAP Zone UA+ îlot Equerre-Gambetta : Projet de renouvellement urbain à vocation mixte

D'une superficie d'environ 2 ha, l'îlot Equerre Gambetta se situe au cœur du centre-ville, à l'arrière de la place Gambetta. Cette dernière constitue un lieu stratégique de l'animation commerciale et de la vie urbaine de la commune de Lesparre. Le périmètre d'études correspond à l'îlot cadré par la rue Jean Jacques Rousseau, le Cours du Général de Gaulle, la rue de Gramont, la rue de l'Eglise et la place Gambetta. L'intervention sur ce secteur, également traversé par la rue du Palais de Justice, apparaît prioritaire afin d'améliorer l'image du centre-ville et de renforcer ses fonctions d'accueil et d'animation.

L'engagement d'actions concomitantes sur la qualification des espaces publics, la reconquête du foncier et du bâti dégradé et la reconfiguration de la partie arrière de l'îlot en relation avec l'école permettrait de redynamiser le secteur. Cette recomposition doit également être l'occasion de mettre en avant les potentialités d'espace public de proximité (jardins et espaces de stationnement) en réponse aux besoins par la densité bâtie.



OAP " Cours Georges Mandel" - zone UA+



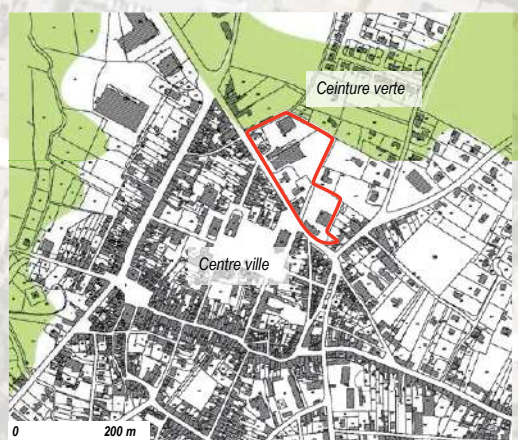
OAP Zone UA+ Cours Georges Mandel : Projet de renouvellement urbain à vocation mixte

Au contact direct du centre ville et de la ceinture verte, le périmètre en question bénéficie de deux contextes particuliers :

- Un contexte urbain : le cours Georges Mandel et son accroche aux espaces publics du centre ville;
- Un contexte naturel et paysager : la ceinture verte, ses liaisons douces, son contexte agricole et arboré, son contact à un tissu pavillonnaire et résidentiel jardiné.

Un programme diversifié de construction sera mis en œuvre en terme de typologies bâties et densité avec des objectifs différents entre:

- les îlots à vocation mixte en proximité immédiate des tissus denses de centre-ville dont l'objectif de construction est estimé à 20 logements,
- les îlots paysagers au contact des tissus pavillonnaires résidentiels et jardinés dont l'objectif de construction est estimé à 10 logements.



■ Ceinture verte
■ Zone 1AU en projet

- Périmètre de réflexion
- Ordonnancer les façades sur le Cours Georges Mandel
- Rues existantes
- Mailage viaire à créer
- Dessertes et accès aux îlots à créer
- Liaisons douces structurantes à créer, promenade de la ceinture verte
- Liaisons douces, cheminements piétons et/ou servitudes de passages à créer à travers les îlots bâtis
- Végétation existante à valoriser, et à compléter
- Lieux stratégiques d'articulation avec le centre ville
- îlots constructibles à dominantes paysagères, connectés à la ceinture verte et ses liaisons douces
- îlots bâtis, programmes mixtes (activités + logements), en rapport direct avec le centre ville dense, et en rapport d'échelle avec les bâtiments existants du centre ville

0 100 m

6.2.3 Tableau des superficies de zones

POS 1999			Projet de PLU 2017		
Zones et secteurs		Superficie (ha)	Zones et secteurs	Surfaces (ha)	Évolution surfaces (ha)
ZONE URBAINE	UA	19,8	Ua	47,7	+26,1
	UAa	7,3	Ua+	5,5	
	UB	29,2	Uf	54,7	-7,6
	UBa	0,9			
	UBb	1,4	Ufp	1,8	
	UC	32,6			
	NB	55,4	Uh	104,6	-47
	NBa	96,8			
	UD	163,7	Up	33,3	+33
	UDa	0,9	Ud	165,2	-52,5
	UDI	11,3			
	UE	34,2			
	UF	5,1			
	UFi	2,5			
	UG	24,3	Ue	30	+2,8
	UGa	1,9			
	UGi	1,0	Ux	26,3	-0,4
	UY	23,1			
	UYa	2,8	Uxp	2,1	+2
	UYai	0,6			
	Total zones U	514,8	Zones U	471,2	-44
ZONE A URBANISER	INA	16,9	1AU	1,4	-30,5
	IINA	37,6	2AU	23,6	
	IIINA	28,9	2AUx	18,6	+18,6
			1AUx	28,9	
	Total zones NA	83,4	Zones AU	72,5	-12
ZONE AGRICOLE	NC	2557,4	A	465,5	-2 194
	NCi	69,1			
	NCy	15,2			
	NCyi	14,7			
	Total zone NC	2656,4	Zone A	465,5	-2 194
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	ND	165,8	N	2148,9	+1 796,2
	NDi	241,8	Np	509,3	
	Nda	4,0	Na	15,7	-4,3
	Ndai	16,0			
	Total zone N	427,6			
			Zone N	2673,9	+2 243

- Evolution de la zone U

La diminution de la superficie de la zone urbaine est liée au déclassement pour partie (- 44 hectares) des zones NB et NBa du POS. Ce déclassement est justifié par des enjeux environnementaux forts au contact de cette urbanisation diffuse et excentrée de l'enveloppe urbaine. D'un autre côté, la superficie de la zone Ua augmente (+ 26 hectares) afin de répondre aux objectifs de densification des espaces situés dans l'aire de proximité (10 minutes à pied et 5 minutes en vélo du centre-ville de Lesparre).

- Evolution de la zone AU

Les prévisions de consommation d'espace sont réduits de plus de 12 hectares par rapport au POS. 24 hectares situés dans l'aire de proximité sont réservés pour le développement de l'habitat. L'essentiel de surfaces prélevées (47 hectares) concerne l'objectif de développement économique dont les zones 2AUx et 1AUxd. L'objectif est de permettre l'extension de la ZAE de Belloc afin d'accueillir de nouvelles activités artisanales et commerciales. Ces évolutions engendrent une baisse de 15% des zones à urbaniser par rapport au POS.

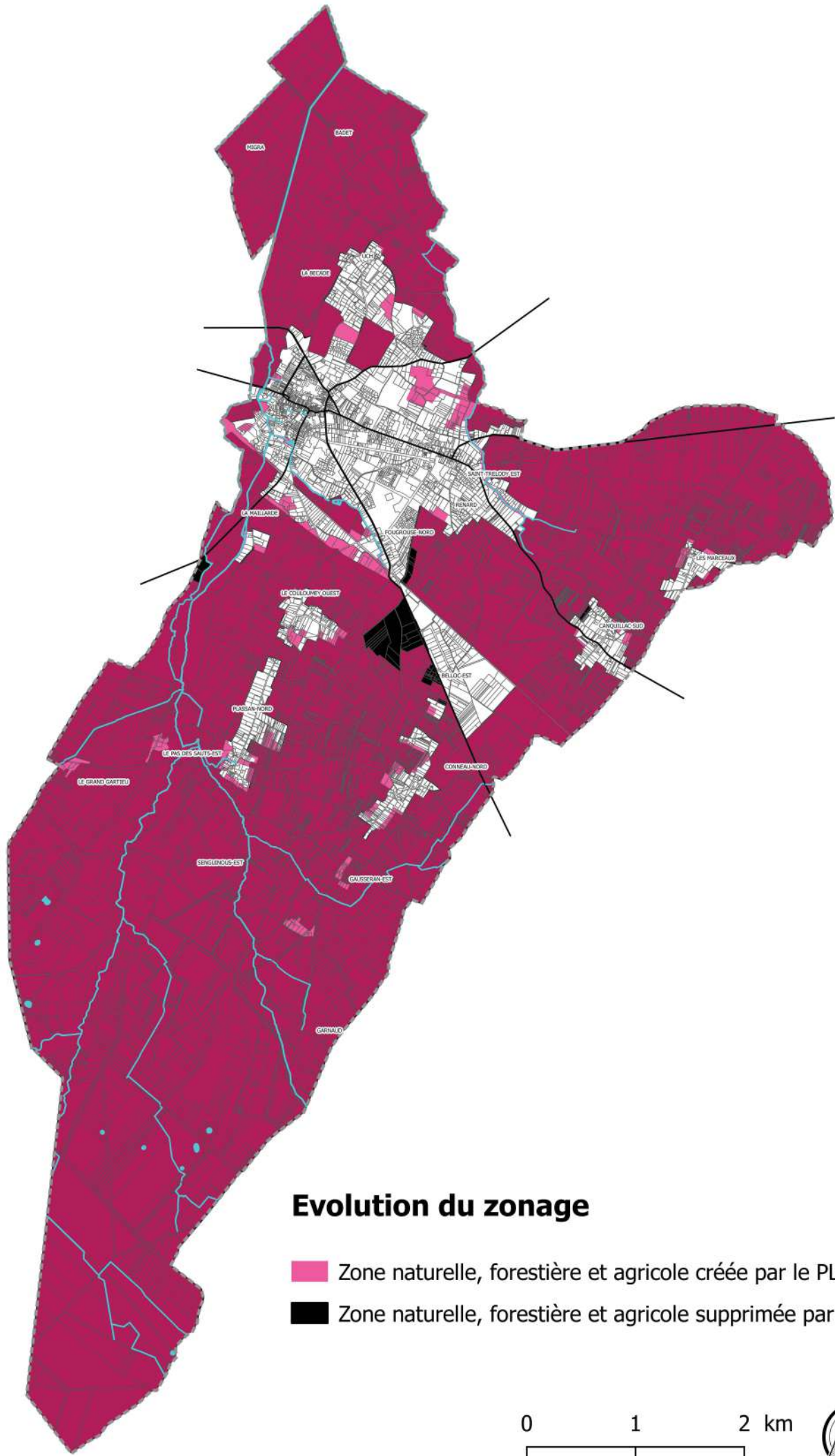
- Evolution de la zone A

La diminution de la surface de la zone A est liée à la volonté d'identifier et de protéger les espaces agricoles, et plus particulièrement pour permettre le développement des activités viticoles et l'évolution du bâti nécessaires aux exploitations.

- Evolution de la zone N

L'augmentation de la surface de la zone N s'explique par le déclassement des zones NC du POS. Cette évolution tient également au renforcement de la protection des espaces naturels sanctuarisés (zone Np). Le PLU crée un secteur naturel pouvant accueillir des activités de sports et loisirs de plein air (Na).

Zones naturelles, forestières (N) et agricoles (A)



Evolution du zonage

■ Zone urbaine supprimée par le PLU

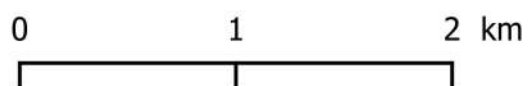
■ Zone urbaine créée par le PLU

0 1 2 km

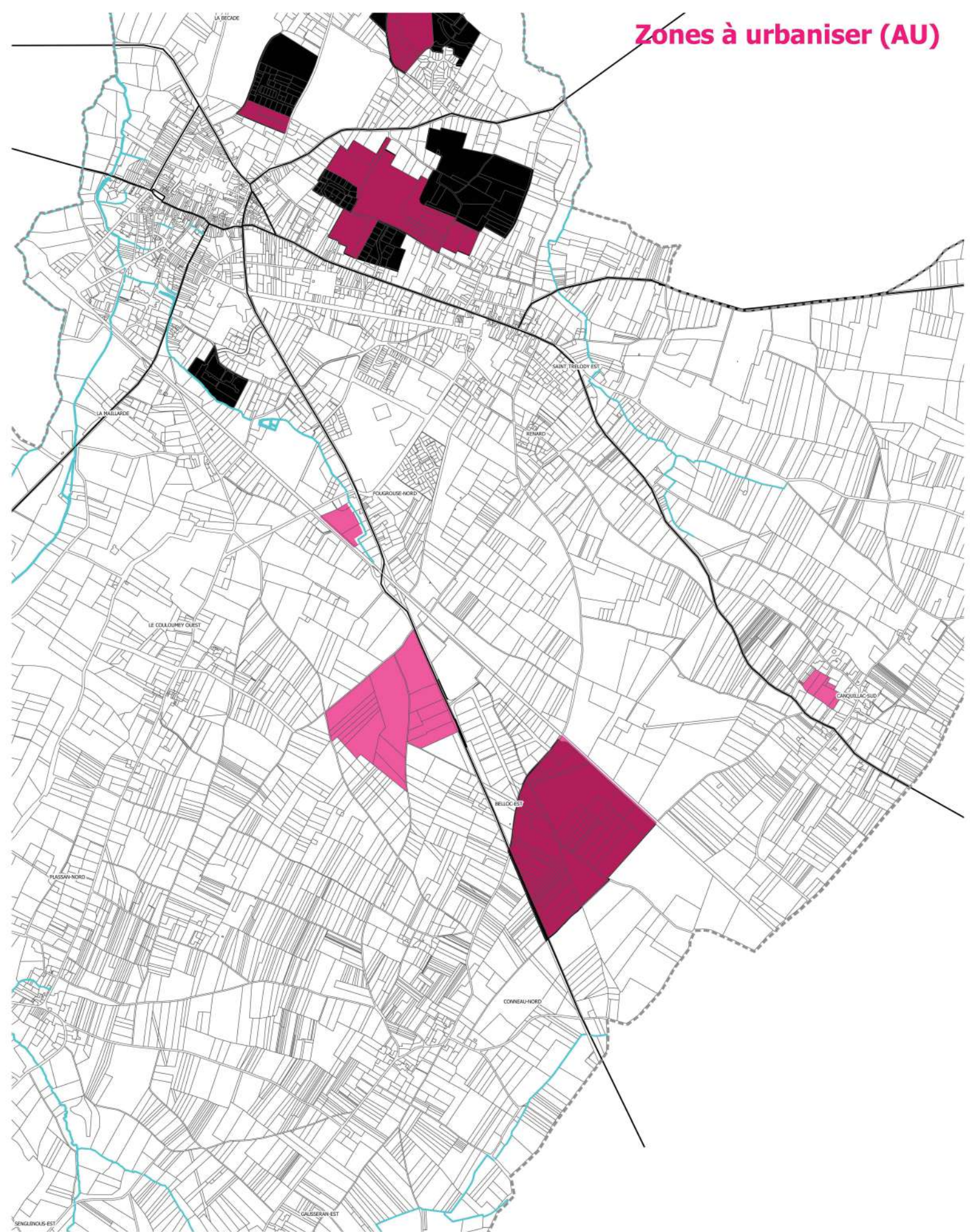


■ Zone urbaine supprimée par le PLU

■ Zone urbaine créée par le PLU



Zones à urbaniser (AU)



Evolution du zonage

- Zone à urbaniser créée par le PLU
- Zone à urbaniser supprimée par le PLU

0 250 500 m



6.2.4 Capacité d'accueil en logement du PLU

La capacité d'accueil en logement du PLU est définie en lien avec les objectifs retenus par le PADD en matière : de développement démographique et de consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain, de cohérence avec la capacité des réseaux publics, etc....

En retenant l'hypothèse de formes urbaines plus denses (surface consommée par logement autour de 600 m² contre plus de 850 m² actuellement) et d'une densité minimale de 15 logements par hectare à atteindre au sein de l'aire de proximité (10 minutes à pied et 5 minutes en vélo du centre-ville de Lesparre), la capacité d'accueil du territoire communal peut être estimée selon :

- **la restructuration et la production de 100 à 130 nouveaux logements sur le centre-ville** répartis entre :
 - Le recyclage de 10% des logements vacants durables du centre-ville, soit un objectif de 30 logements remis sur le marché ;
 - La requalification d'immeubles et le recyclage foncier au sein de l'îlot Equerre-Gambetta avec pour objectifs 20 logements par restructuration des immeubles existants ou par reconstruction ;
 - Des opérations de renouvellement urbain sur les secteurs à valoriser en bordure de la RD1215 (Plaine de la Gare) et du centre-ville (Cours Georges Mandel) avec pour objectifs 60 à 80 logements neufs associés à d'autres locaux (activité, services)
- **l'urbanisation programmée du lieu-dit du bois des ânes** (zone Ud - OAP "bois habité") avec pour objectifs 60 logements neufs.
- **la mobilisation des terrains libres constructibles** au sein de l'aire de proximité avec pour objectifs 120 logements. La superficie totale est d'environ 8 hectares de terrains constructibles en zone urbaine déjà inscrite au POS, soit un ratio de 15 logements par hectares ;
- **l'extension de l'urbanisation** sous forme d'opération d'ensemble, localisée au sein de l'aire de proximité, avec pour objectifs 390 logements. La superficie totale est d'environ 25 hectares de zones d'urbanisation future déjà inscrite au POS, soit un ratio de 16 logements par hectares ;
- **le remplissage des zones urbaines viabilisées en dehors de l'aire de proximité** avec pour objectifs 150 logements. La superficie totale est d'environ 17 hectares de terrains libres constructibles en zone urbaine déjà inscrite au POS et situés hors de l'aire de proximité, soit un ratio de 10 logements par hectares ;
- **l'urbanisation ponctuelle des quartiers en dehors des parties agglomérées**, avec pour objectif une densité adaptée au contexte soit de l'ordre de 5 à 10 logements par hectares. La superficie de terrains libres constructibles est de 10,8 hectares en zone Uh, soit un potentiel de 50 logements.

Le scénario retenu vise une augmentation de population supérieure à celle observée sur la dernière décennie pour atteindre un horizon de population maximum de 7 500 habitants à l'échéance du PLU, soit :

- un apport d'environ 1 500 habitants supplémentaires d'ici 2025,
- la production de 900 nouveaux logements dans le cadre du présent PLU.

Le tableau ci-dessous détaille la capacité d'accueil purement théorique du territoire communal au vu des dispositions du PLU, à l'horizon 2025. Il se base sur un raisonnement en nombre de logement plutôt qu'en surface à bâtir, sachant que le critère premier constitue l'initiative du propriétaire foncier et son projet particulier, et seulement ensuite la configuration foncière.

Zones	Gisement	Potentiel	Nombre de logements
Ua/Ua+	Restructuration du centre-ville	10% des logements vacants + secteurs de renouvellement urbain	130 logts
Ud	Urbanisation du lieu-dit du bois des ânes	5 hectares	60 logts
Uf/Ufp/Up/Ud dans l'aire de proximité	Dents creuses	8,6 hectares	120 logts
Uf/Ufp/Up/Ud hors de l'aire de proximité	Dents creuses	17,7 hectares	150 logts
Uh	Densification limitée	10,8 hectares	50 logts
TOTAL intensification urbaine			510 logts
<i>Besoin en extension urbain pour atteindre les objectifs de production de logement (900 logts)</i>			
1AU	Extension urbaine	2 hectares	30 logts
2AU	Extension urbaine future	23 hectares	360 logts
TOTAL intensification et extension urbaine			900 logts

Pour répondre aux prévisions de développement démographique, et tenir compte de phénomènes qui échappent à la maîtrise de la collectivité (mobilisation des dents creuses, rythme de densification douce, ...), les besoins fonciers pour la production de nouveaux logements sont donc estimés à environ 25 hectares maximum.

L'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension urbaine à vocation d'habitat a été planifiée en deux temps (1AU puis 2AU) afin de tenir compte:

- de la volonté de privilégier le renouvellement urbain et la densification de l'enveloppe urbaine existante,
- de la nécessité d'appréhender le rythme de densification du tissu bâti avant d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs d'extension urbaine (2AU)
- de programmer les investissements nécessaires afin de faire évoluer la capacité de la station d'épuration intercommunale de Lesparre/Gaillan à 12 000 équivalent habitant à l'horizon

2020 (capacité actuelle de 8000 équivalent habitant maximum) conformément à l'étude de faisabilité pour l'agrandissement de la STEP.

- de l'absence de voiries et de réseaux au droit des zones 2AU au lieu-dit "Foncrouse" (nécessiter d'étendre le réseau depuis l'allée de la Fontaine et de créer une voie - emplacement réservé n°4), au lieu-dit "Le Moulin" (nécessiter de créer un réseau d'assainissement à partir de la rue du Moulin, de renforcer l'adduction eau potable sous la rue du Moulin et de gérer les eaux pluviales via le bassin régulateur du clos de Noria), au lieu-dit "Bois des Anes" (nécessiter de raccorder les réseaux d'assainissement et d'eau potable au chemin des Anes) et au lieu-dit « Canquillac » (nécessiter de mettre en œuvre un dispositif non collectif et de se raccorder aux réseaux électricité et eau potable à proximité).

Pour répondre aux objectifs de développement économique définis par la Communauté de Communes du Cœur de Médoc, les besoins fonciers pour l'extension des zones d'équilibre (Belloc et la Maillarde) à court et moyen terme sont estimés à environ 47 ha.,

Comparé au POS, le PLU réduit fortement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (-59 ha) grâce à la réduction du zonage:

- des quartiers excentrés (ancienne zone NB et NBa) de plus de 47 hectares,
- des secteurs d'extension urbaine (ancienne zone NA) de plus de 12 hectares.

Les besoins fonciers nécessaires au développement urbain (25 hectares) et économique (47 hectares) de la commune de Lesparre Médoc sont évalués à 72 hectares au total. Lorsque l'on compare à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur la période 2005-2015 de 31,4 hectares (25,7 ha pour l'habitat et 5,7 ha pour le développement économique) avec les besoins estimés à l'horizon 2025, l'objectif de modération ne semble pas atteint quantitativement. Néanmoins, lorsque que l'on affine cette analyse par la comparaison du ratio gain de population/ consommation d'espaces sur la période 2005-2015 (estimé à 500 habitants supplémentaires pour 25,7 ha consommés) avec celui envisagé à l'horizon 2025 (estimé à 25 ha pour 1 500 habitants supplémentaires), l'objectif de rationaliser le foncier est atteint avec 3 fois plus d'habitants accueillis avec la même surface prélevée.

Ces besoins fonciers doivent être mis en perspective avec la volonté politique de conforter l'emploi local à travers une politique volontariste en terme de développement économique (besoin d'extension de l'entreprise EPSILON, extension de la zone d'activités de Belloc).

6.2.5 Explications des dispositions retenues pour déroger à l'article L.111-8

L'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme définit qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, au sens du code de la route ». Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Dans les parties non actuellement urbanisées, toute nouvelle construction peut être implantée sans recul de 75 m de l'axe de la voie à condition qu'une prescription permette de garantir la sécurité, la qualité architecturale de l'urbanisme et des paysages

Par la circulation sur la RD 1215, la commune de Lesparre est concernée au titre de l'article L111-8. L'étude au titre du L111-8 a permis d'apporter une réflexion préalable et globale sur les abords de la RD 1215 à travers un état des lieux approfondi et des prescriptions. Elle permet ainsi d'autoriser le reclassement et le développement, dans les meilleures conditions, de l'actuelle Zone d'Activités de Belloc ainsi que la qualification de la RD 1215 comme entrée de ville structurante de Lesparre.

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZA DE BELLOC ET LA QUALIFICATION DE LA RD 1215
ORGANISATION FONCTIONNEMENT URBAIN SECURITE	<u>Séquence 1 - "approche"</u> • Réduction de la marge à 50m par rapport à la RD 1215 pour assurer une transition douce entre le paysage boisé et l'entrée de ville en préservant les continuités boisées ⇒ <u>Article 6 du règlement et pièce graphique du règlement</u> • Création d'accès interdit pour améliorer la sécurité routière de cette séquence. ⇒ <u>Article 3 du règlement et orientations d'aménagement</u> <u>Séquence 2 - "intermédiaire"</u> • Réduction de la marge à 25m par rapport à la RD 1215 pour affirmer le pôle commercial au sein du conglomérat d'activités et permettre la lisibilité des enseignes depuis la RD 1215. ⇒ <u>Article 6 du règlement et pièce graphique du règlement</u> • Création de nouvel accès interdit seulement la possibilité de d'accès groupés pour canaliser les entrées et sorties qui feront l'objet d'aménagement de carrefours sécurisés et éviter la multiplication des débouchés sur les voies alentours du site. ⇒ <u>Article 3 du règlement et orientations d'aménagement</u> <u>Séquence 3 - "rue"</u> • Réduction de la marge à 5m par rapport à la RD 1215 pour affirmer le pôle commercial au sein du conglomérat d'activités et permettre la lisibilité des enseignes depuis la RD 1215. ⇒ <u>Article 6 du règlement et pièce graphique du règlement</u> • Accès direct autorisés ⇒ <u>Article 3 du règlement et orientations d'aménagement</u> <u>RD 1215</u> • Requalification de la RD 1215 avec élargissement des voies pour tenir compte de l'augmentation de trafic prévisible aux abords du site et sécuriser les flux, en particulier en prévoyant la réalisation d'un cheminement doux et d'une piste cyclable en accotement des voies. ⇒ <u>Orientations d'aménagement</u>

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZA DE BELLOC ET LA QUALIFICATION DE LA RD 1215
	• Création de deux carrefours afin de réguler les entrées/sorties des zones d'activités de part et d'autre de la RD 1215 et d'absorber l'augmentation du trafic générée. ⇒ <u><i>Orientations d'aménagement</i></u> • Création d'un espace piétons commun aux différentes activités commerciales afin de réduire les différentes surfaces artificialisées, d'éviter un fractionnement de l'espace, de mutualiser l'offre de stationnement (foisonnement) et de faciliter les liaisons piétonnes entre les différentes activités commerciales présentes sur le site. ⇒ <u><i>Article 12 du règlement</i></u> • Création d'un carrefour pour le futur contournement de Lesparre et le chemin de Landin ⇒ <u><i>Emplacements réservés et orientations d'aménagement</i></u>

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZA DE BELLOC ET LA QUALIFICATION DE LA RD 1215
ARCHITECTURE	• Traitement soigné des façades bâties visibles depuis la RD 1215. Le but est que les façades soient traitées par une écriture architecturale adaptée permettant d'affirmer l'unité visuelle de l'opération : La façade des constructions orientée vers la voie, emprise ou limite repérée, devra comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade. Les façades des constructions donnant sur ces voies, emprises ou limites doivent comporter des ouvertures. Les murs aveugles ne peuvent excéder 60% du linéaire de la façade bâtie, calculés sur une hauteur de 3 m mesurés par rapport à la côte de plancher du rez-de-chaussée. Le long de ces voies, emprises ou limites, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite. L'impact visuel des éléments techniques implantés en toiture devra être atténué (regroupement, traitement architectural). ⇒ <u>Pièce graphique du règlement / Article 11 du règlement</u> • Séquence 1 - "approche" • Limitation de la hauteur maximale des bâtiments autorisée à 16 m le long de la RD 1215, pour la zone d'activités d'équilibre. ⇒ <u>Article 10 du règlement</u> • Séquence 2 - "intermédiaire" • Limitation de la hauteur maximale des bâtiments autorisée à 10m. ⇒ <u>Article 10 du règlement</u> • Séquence 3 - "rue" • Limitation de la hauteur maximale des bâtiments autorisée à 10m. ⇒ <u>Article 10 du règlement</u>

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZA DE BELLOC ET LA QUALIFICATION DE LA RD 1215
PAYSAGE	• Encadrement des panneaux publicitaire et des pré-enseignes selon les principes du règlement local de publicité (RLP en cours d'élaboration) <u>Séquence 1 - "approche"</u> • Traitement des marges de recul en retrait de la RD1215 en espace boisé classé. ⇒ <u>Espace Boisé classé</u> <u>Séquence 2 - "intermédiaire"</u> • Traitement des marges de recul en retrait de la RD1215 en espaces verts afin de qualifier cet espace qui est le premier élément visible depuis l'axe et d'en faire un élément de continuité et d'homogénéité de la zone. ⇒ <u>Article 13 du règlement et orientations d'aménagement</u> • Traitement des abords des aires de stockage (sous forme de haies arbustives d'essences locales) pour assurer l'intégration paysagère des zones techniques (quai, dépôts en tout genre) et assurer ainsi une image qualitative du site. ⇒ <u>Article 13 du règlement</u> <u>Séquence 3 - "rue"</u> • Traitement des marges de recul en retrait de la RD1215 à l'identique des espaces publics. ⇒ <u>orientations d'aménagement</u>
ENVIRONNEMENT	• Création d'un réseau de collecte des eaux pluviales sous forme d'espaces verts paysagers. Cette obligation de gestion aérienne des eaux pluviales représente une opportunité de combiner traitement paysager et efficacité environnementale de la gestion des eaux pluviales. ⇒ <u>Article 13 du règlement / orientations d'aménagement</u>
NUISANCES	• Renforcement et création d'espaces verts plantés sur et aux abords du site qui constituent des puits de carbones naturels participant à capter une partie des pollutions atmosphériques liées au trafic routier ⇒ <u>Article 13 du règlement</u>

CHAPITRE 7 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

7.1 Analyse des incidences relatives au zonage et au règlement

L'analyse suivante est le résultat d'un travail itératif entre élus, urbanistes et environnementalistes. Le Plan Local d'Urbanisme est le résultat d'une coproduction prenant en compte les enjeux de territoire et en cohérence avec les politiques publiques.

Les incidences sur l'environnement de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme sont envisagées au regard de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution. Ce travail est le résultat d'un travail réalisé à différentes échelles :

- A une échelle communale, en confrontant les grands enjeux environnementaux au zonage et au règlement ;
- A l'échelle des projets et des secteurs de développement, pour une prise en compte des enjeux locaux et la mise en place de mesures d'accompagnement, de réduction, voire de compensation adaptées au contexte locale.

7.1.1 Analyse des incidences générales sur les enjeux par grandes thématiques environnementales

Biodiversité et milieux naturels

Enjeux	Incidences du PLU
Réduire au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles. Cette consommation est source de multiples impacts. Privilégier l'urbanisation en dent creuse urbaine	(-) 74,5 ha sont potentiellement consommables par l'urbanisation par un classement : - en zone uxp (1 zone ; 1,92 ha) - en zone 1 AU (2 zones ; 30,38 ha), - en zone 2 AU (5 zones ; 42,12 ha, soit 57% de la consommation d'espace potentielle). Sont concernés environ 57 ha de boisements, 1,5 ha de vignes, 14,4 ha de prairies et 1,6 ha de fonds de jardins. Ne sont pas comptées les zones U déjà urbanisées et densifiables sur lesquelles sont aussi présentes des milieux assimilables au fonds de jardins ou assimilés. Ne sont pas comptées également les surfaces d'assises des éoliennes en cas de réalisation du projet éolien dans la zone N.

Enjeux	Incidences du PLU
Préserver l'ensemble des milieux remarquables, dont certains sont identifiés par la présence d'un site Natura 2000 et par la cartographie des zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde	(+) Inscription des milieux remarquables en zone Np (cours d'eau, lagunes, site Natura 2000) (-) Un secteur impact directement le site Natura 2000 (projet d'extension Epsilon) (+) Une ceinture verte autour des espaces agglomérés définie au sein d'une OAP (espace de transition) (+) Interdiction des dépôts de ferrailles dans toutes les zones
Maintenir l'intégrité des corridors biologiques constitués par le chenal du Guy, le ruisseau de la Bernède et par les zones humides associées Maintenir les couloirs de migration prénuptiale et postnuptiale de l'avifaune	(+) Réseau hydrographique inscrit en zone Np (+) Règlement imposant une marge de recul par rapport aux berges (à minima 6 mètres) (+) classement N du massif boisé (-) Consommation en espace forestier pour le développement des activités (incluant les zones 2AU) = 57 ha) (+/-) Les études environnementales réalisées par le porteur de projet éolien intègre cette problématique
Assurer le maintien de l'activité agricole extensive qui se pratique au Nord de la commune	(+) Inscription en zone Np pour accompagner l'agriculture et la démarche Natura 2000 qui valorise les pratiques agricoles extensives
Gérer la propagation des espèces envahissantes	(+) Grille d'espèces à planter au sein du rapport de présentation

Ressources naturelles

Enjeux	Incidences du PLU
Limitier la consommation en espaces naturels et agricoles en ayant un développement urbain raisonné et en cohérence avec les espaces de centralité	(+) Limitation des possibilités de développement au sein des quartiers excentrés (-) Consommation en espaces forestiers importante pour le développement des activités économiques (2AUx et 1AUxd = 47,5 ha) (-) Consommation en espace agricole relativement faible : 1,5 ha de vigne et 14,4 ha de prairies au total (avec zone 2Au), mais ces dernières ne sont pas

Enjeux	Incidences du PLU
	toutes déclarées à vocation agricole (source RPG 2014)
Favoriser la reconstitution de la ressource en limitant l'imperméabilisation du sol et intégrer la gestion des eaux pluviales dans une démarche plus globale	(+) En zone Ud, secteurs à proximité des sites naturels et agricoles, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière, en Up 40%, en Ue 50%, en Ux 60%. (+) OAP : récolter et stocker les eaux pluviales afin d'épurer, améliorer la qualité des eaux pluviales – espaces paysagers inondables (+) Ceinture verte : espace de transition entre urbanisation et milieux sensibles (+) Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
Identifier l'ensemble des exploitations agricoles et viticoles afin d'assurer la pérennité de celles-ci	(+) Cartographie des bâtiments en lien avec l'activité agricole (+) Zonage de type agricole (A) sur les secteurs exploités par l'agriculture
Préserver la ressource sylvicole	(+) Zonage naturel (N)
Transition énergétique/énergie renouvelable	Secteur d'accueil de l'éventuel projet éolien classé en zone N (permet la réalisation du projet)

Pollutions et nuisances

Enjeux	Incidences du PLU
Veiller à ce que l'urbanisation future puisse s'appuyer sur l'assainissement collectif	(+) Opérations raccordées au réseau d'assainissement collectif existant au droit du terrain

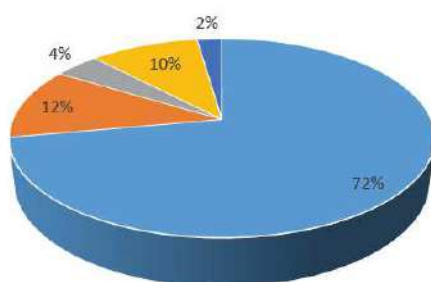
Enjeux	Incidences du PLU
Veiller à la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes performants sur des secteurs où les sols sont jugés aptes à accueillir de tels aménagements, sans risque de pollution pour les milieux	Voir carte aptitude (+) Possibilités de développement au sein des quartiers excentrés réduites
Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales	(+) OAP : récolter et stocker les eaux pluviales afin d'épurer, améliorer la qualité des eaux pluviales – espaces paysagers inondables (+) Ceinture verte : espace de transition entre urbanisation et milieux sensibles (+) Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
Respecter les orientations du SDAGE et participer à l'amélioration de la qualité des eaux	
Prendre en compte les nuisances pour la mise en place des futures zones d'aménagement (le long des départementales notamment pour la question du bruit)	(+) Secteur de nuisance sonore identifié au plan de zonage.

Risques

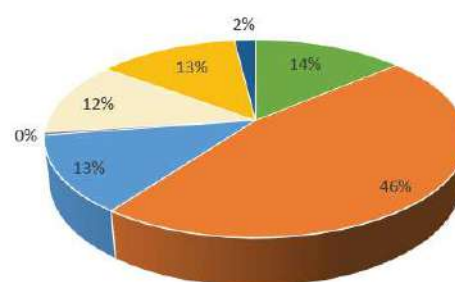
Enjeux	Incidences du PLU
Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'inondations	(+) Report du zonage PPRI au plan de zonage du PLU (+) Classement Np des bords de cours d'eau
Assurer la défense incendie et prendre en compte cet aléa dans l'aménagement	(-) Zones d'activités en contact avec les espaces forestiers. Avoir une attention particulière sur les interfaces et sur l'état de la défense incendie (+) Prise en compte du risque feu de forêt : Les surfaces constructibles dans les secteurs les plus exposés, à savoir les quartiers isolés du bourg ont été réduites de 47 hectares et aucune extension géographique des périmètres constructibles n'est intervenue. De même, plusieurs hameaux très peu denses ont directement été classé en zone N pour réduire les possibilités d'évolution de l'occupation des sols sur ces secteurs les plus sensibles. De même, des règles sont prévues par le règlement pour réduire la vulnérabilité et prévenir ces risques (marges de recul s'appliquant par rapport aux fonds de parcelle, instauration d'une profondeur maximale constructible de 60 m en zone Uh, etc.). Les mesures inscrites dans les OAP de Belloc et du Bois des Anes permettent d'inscrire les projets dans leur contexte paysager et environnementale. Il ne s'agit pas de densifier la forêt, les parties d'aménagement proposent des mesures pour faire cohabiter ville et nature. Il s'agit d'un arbitrage entre la prévention des risques d'un côté et la volonté de préserver des continuités écologiques, y compris en milieu urbain (nature en ville), et de créer un cadre paysager qualitatif et relié à son site, pour les futurs habitants et usagers. Les pénétrantes de forêt à créer dans les zones d'aménagement (OAP) le sont à partir d'espèces feuillues à la capacité de propagation du feu bien plus faible que les résineux. Enfin, les zones tampon ne doivent pas se traduire par des défrichements complémentaires aux abords des zones urbanisées ou à urbaniser. Les mesures inscrites dans le projet de PLU apparaissent donc bien présentes, le rapport de présentation sera complété dans ce sens. Néanmoins, la prise en compte du risque feu de forêt sera réexaminée dans les OAP et à dans le règlement écrit avec des règles de recul en lisière forestière.
Sensibiliser et informer la population sur l'existence des autres risques (nappes, argiles)	(+) Etat des risques et recommandations au sein du rapport de présentation

Synthèse

Répartition des surfaces par type de zone au POS Répartition des surfaces par type de zone au PLU



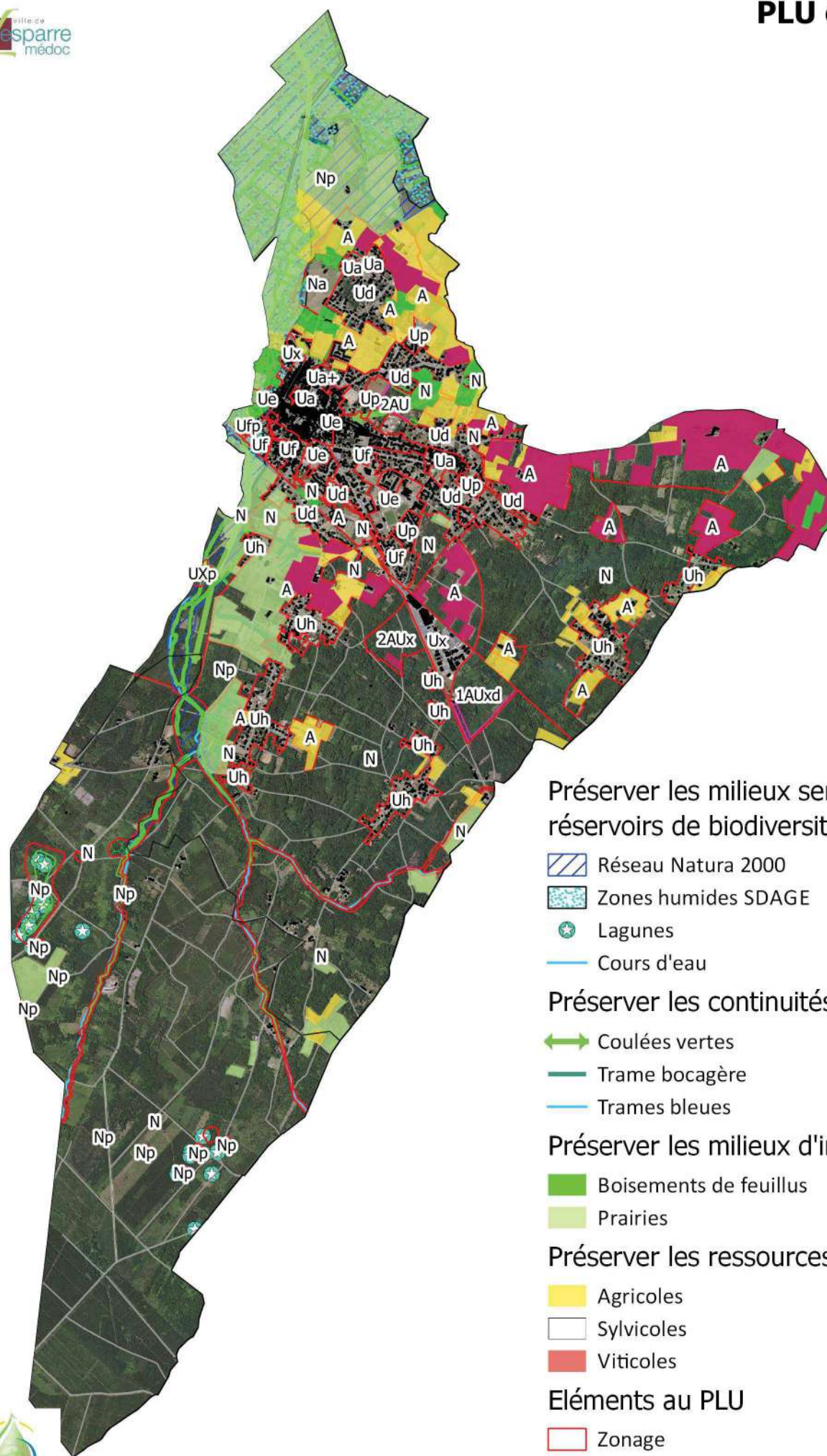
■ A ■ N ■ Nh ■ U ■ AU



■ Np ■ N ■ A ■ Na ■ Ne ■ U ■ AU

La redistribution des surfaces entre POS et PLU est le résultat d'un travail plus fin de transcription des enjeux :

- Réduction des limites des zones des quartiers excentrés ;
- Zonage naturel qui se scinde en deux : de type N pour le massif des Landes de Gascogne, Np pour les milieux sensibles ;
- Une diminution des zones agricoles A au profit des zones naturelles pour faire la distinction entre espaces forestiers et espaces viticoles et agricoles (hors marais situés au Nord).



0 0.5 1 km

Réalisation graphique Rivière Environnement 2017

7.1.2 Incidences des mesures et des projets de développement

Le diagnostic environnemental a permis d'identifier les secteurs à enjeux. Aussi, cette délimitation spatiale a abouti dans un premier temps à la mise en place de trames spécifiques en accord avec la préservation de ces espaces remarquables.

Dans un second temps, l'ensemble des projets communaux a été étudié afin de définir leurs incidences sur l'environnement. **La finalité de ce document est donc d'émettre un certain nombre de préconisations permettant la cohabitation de ces deux enjeux : environnementaux et urbains, et de manière transversale, de répondre aux enjeux liés à la qualité du cadre de vie des futurs habitants.**

Deux zones 1 AU et 5 zones AU ont été définies par le PLU.

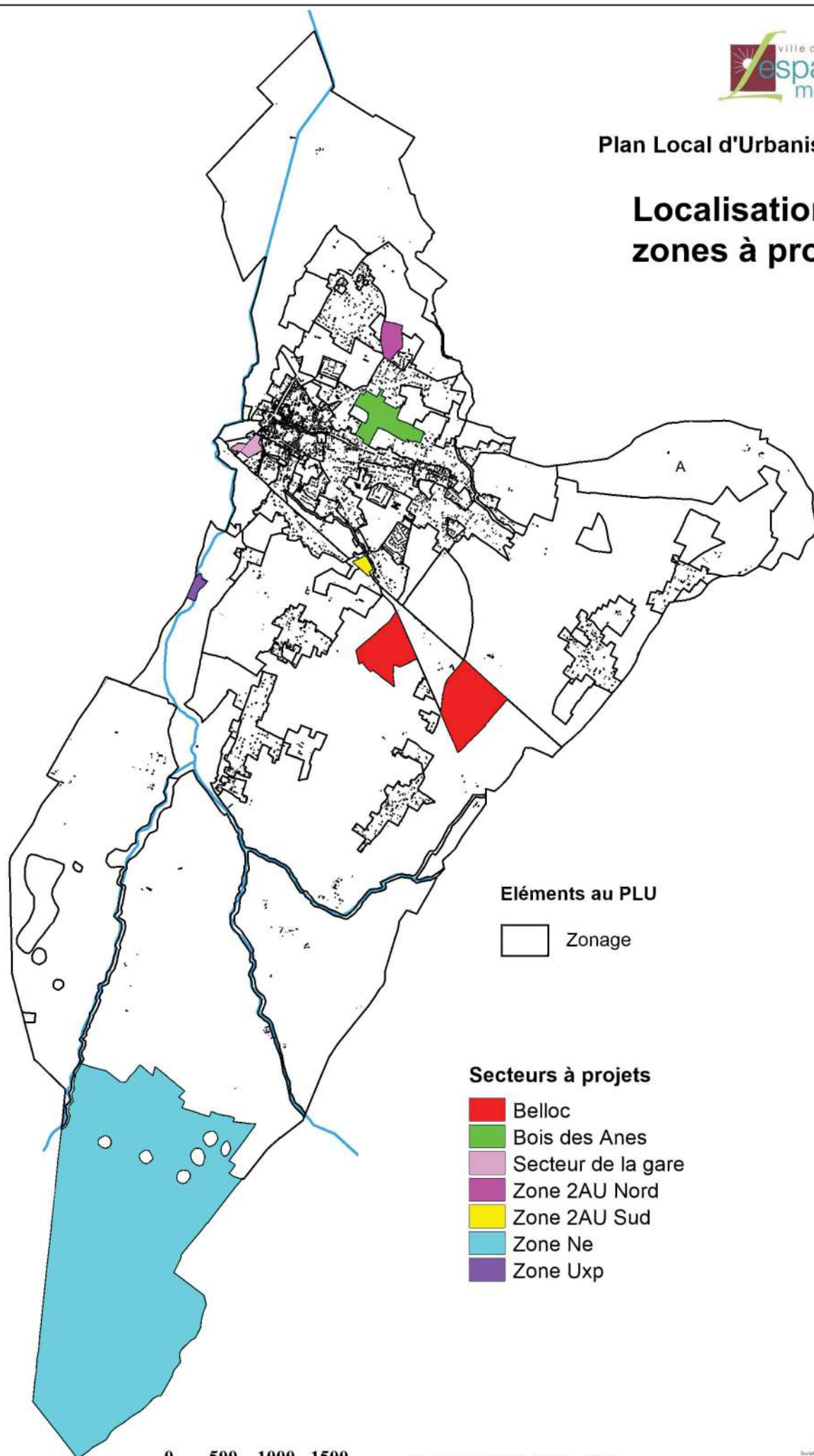
La zone 1AU de « Briquet » (parcelle de jardin de 1,45 ha attenante à une habitation ; cf. vue ci-contre) n'a pas fait l'objet d'une analyse particulière en suivant étant donné sa situation et le faible niveau d'enjeu du site qui en découle (situation enclavée, absence de milieux à enjeu particulier).

Il en a été de même et pour les mêmes raisons pour la zone 2AU de Canquillac (parcelle de 1,46 ha de vigne insérée au sein du tissu urbain du hameau de Canquillac ; cf. ci-contre).

En plus des zones AU, la zone Uxp de « la Mailarde » impactant des milieux naturels sera étudiée dans cette partie, tout comme la zone Ua+ du secteur la Gare qui a fait l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale.



Localisation zones à projet

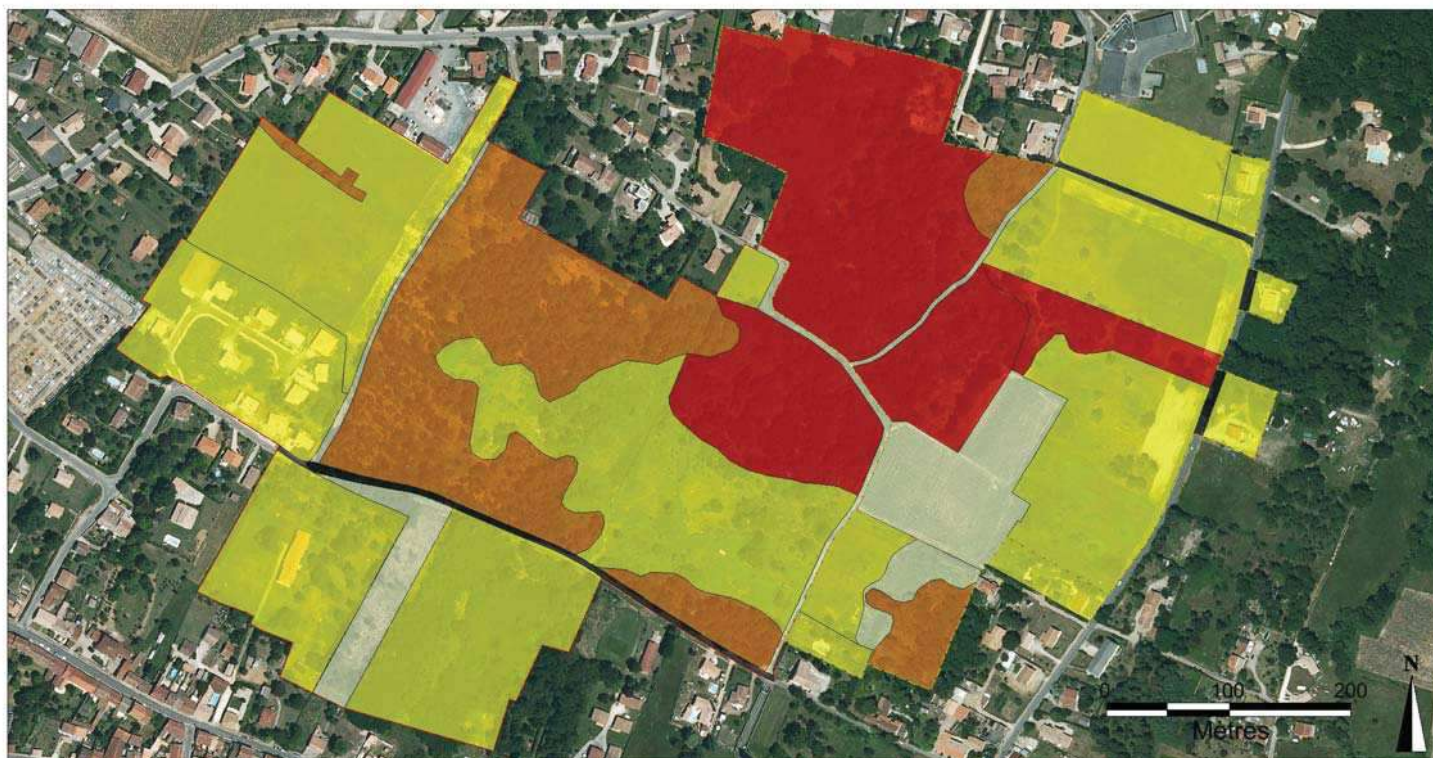




-  Boisements mixtes de pins et de chênes thermophiles
-  Chemins carrossables
-  Chênaie méso-hygrophile
-  Communautés d'espèces rudérales des friches et terrains perturbés
-  Formation spontanée de Robiniers
-  Formations de bambous

-  Fossé humide et saules têtards
-  Habitats pavillonnaires et jardins domestiques
-  Prairies mésiques sur sols perturbés
-  Réseau routier
-  Vignes

PLU de Lesparre-Médoc
MILIEUX NATURELS DU LIEU DIT L'ACACIA



Niveau d'enjeu écologique

-  Fort : urbanisation à proscrire
-  Moyen : urbanisation possible si mesures d'accompagnement fortes
-  Faible : urbanisation possible si mesures d'accompagnement
-  Très faible : urbanisation possible sans contraintes environnementales
-  Pas d'enjeu

PLU de Lesparre-Médoc
NIVEAU D'ENJEU ECOLOGIQUE DU LIEU DIT L'ACACIA



Bois des Anes (2AU)

Eléments de diagnostic et enjeux

- Surface : 14,95 ha
- Boisement mature et humide d'intérêt écologique fort (prolongement ouest d'un probable foyer de biodiversité situé sur la commune voisine de Prignac-en-Médoc)
- Boisements mixtes d'intérêt écologique moyen
- Nombreuses zones de friche résultant de l'abandon de vignes (sols perturbés)
- Deux parcelles de vigne
- Zones d'habitations récentes





Mesures d'accompagnement, de réduction

- Réduire la zone AU en conservant l'ensemble du boisement humide et classement EBC
- Conserver les linéaires de vieux arbres (chênes) le long de la route
- Conserver un couvert boisé en maintenant les vieux arbres sur pied (zones à niveau d'enjeu moyen) sur les secteurs à urbaniser
- Conserver le fossé et les saules têtards de la prairie ainsi qu'une bande tampon. Maintenir la gestion patrimoniale des saules (têtard) et du fossé (fauche tardive du fossé)
- Maintenir la connexion par le boisement mixte de pins et de chênes thermophiles afin d'éviter l'enclavement du boisement humide.
- Phase de travaux à l'automne pour la limiter la perturbation de la faune

Eléments retenus au PLU

- Réduction de la zone et inscription du boisement humide en zone N
- Identification des linéaires boisés et boisements à conserver au sein de l'OAP
- Maintien du boisement et de la continuité entre les boisements (OAP) ;
- Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées ou mono spécifiques de type feuillus (aubépine, charmille,...). Cette mesure permet d'assurer une transition douce entre espaces urbains et espaces naturels.

Secteur de la gare

Ce secteur inséré en zone urbaine présente des enjeux environnementaux. D'abord envisagé pour être urbanisé, l'évaluation environnementale a permis à la commune d'en protéger finalement la partie à enjeu par un classement Np. L'urbanisation en densification ne pourra se faire que sur un secteur Ua+ de 2,24 ha partiellement bâti. L'analyse est quand même présentée.



Eléments de diagnostic

- Surface initiale d'environ 3 ha
- Ripisylve d'aulnes plus ou moins dense mais d'intérêt primordial
- Secteurs fortement anthropisés
- Habitat visiblement abandonné



Mesures d'accompagnement, de réduction

- Conserver et restaurer les secteurs à enjeu fort
- Préservation et renforcement de la ripisylve
- Maintien d'une bande tampon de 5 mètres entre l'urbanisation et la ripisylve
- Mise en place d'une gestion adaptée de la ripisylve
- Préserver les flux et continuités hydrauliques
- Phase de travaux à l'automne pour la limiter la perturbation de la faune

Eléments retenus au PLU

- Conservation des secteurs à enjeu fort : zone Np pour la zone humide située au sein de la zone Ufp, classement en EBC du boisement accompagnant la source
- OAP identifiant les boisements à préserver, renforcer, mettre en valeur.



PLU de Lesparre-Médoc
NIVEAU D'ENJEU ECOLOGIQUE DU LIEU DIT LA GARE



- Fort : urbanisation à proscrire (zone humide d'intérêt)
- Faible : urbanisation possible avec mesures d'accompagnement
- > > > Sens des principaux écoulements



Belloc

Eléments de diagnostic

- Surface : 29 ha en 1 AUxd / 18,6 ha en 2AUx (47,6 ha au total)
- Vaste surface de boisements mixtes et de fourrés
- Entité appartenant à un vaste corridor boisé (réservoir de biodiversité du massif landais et continuité forestière avec la frange nord du massif boisé)
- Boisements mixtes d'intérêt écologique moyen
- Présence de deux habitations





Mesures d'accompagnement, de réduction proposées à ce stade

- Réduire l'emprise des zones impactant actuellement une vaste surface de boisements
- Limiter la fragmentation du corridor boisé
- Préserver la diversité de strates actuellement présente (boisement / fourré / lande)
- Conserver un couvert boisé en maintenant les vieux arbres sur pied (zones à niveau d'enjeu moyen) sur les secteurs à urbaniser (possibilité de donner une densité à respecter)
- Conserver des zones tampons entre les espaces à vocation différente
- Phase de travaux à l'automne pour la limiter la perturbation de la faune

Eléments retenus au PLU

Zone 2AUx

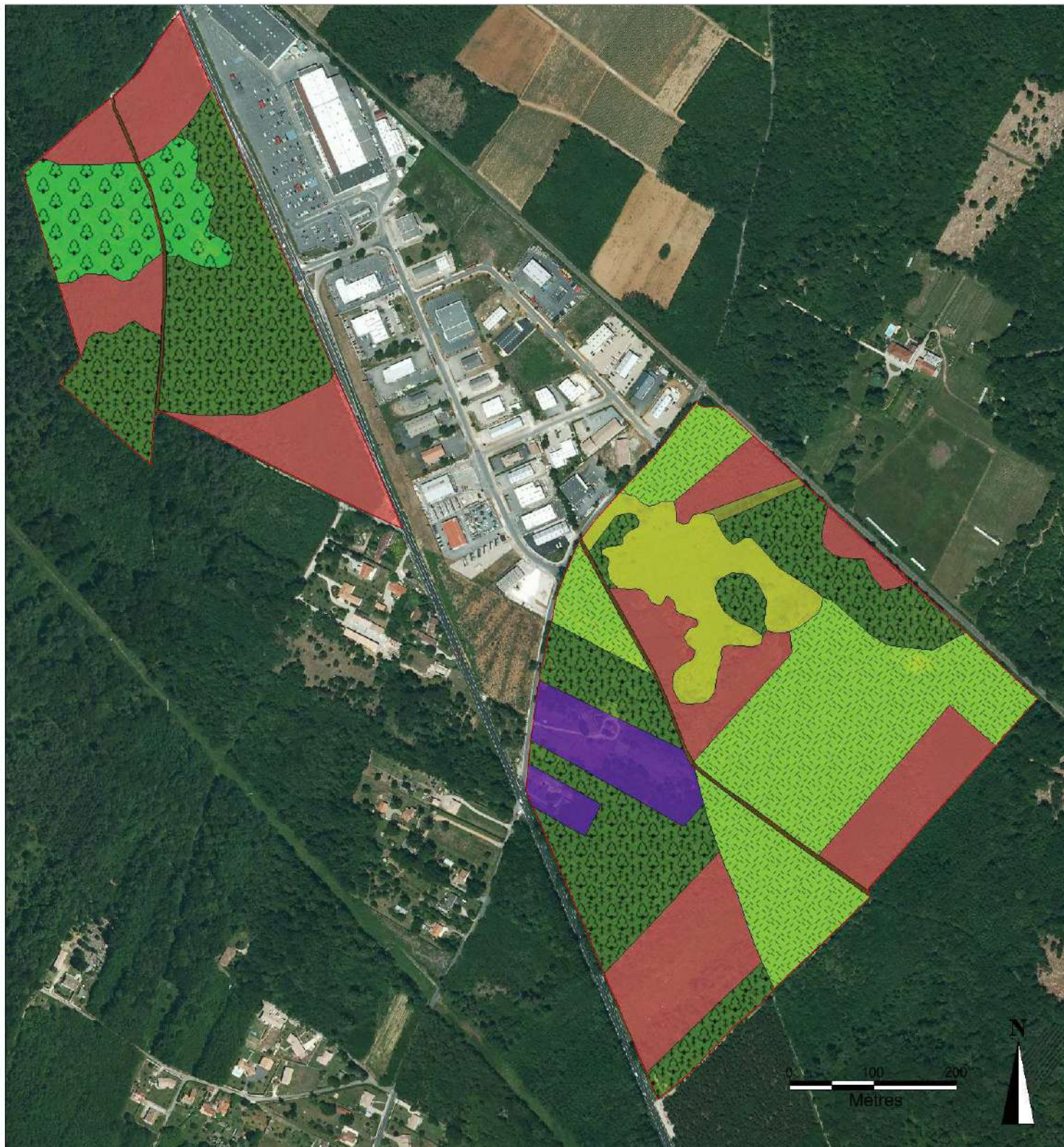
- OAP cadre les aménagements : limite d'impact du boisement existant fixée ;
- Maintien du caractère arboré de la zone (parkings occasionnels inscrits sous boisements existants éclaircis et en continuité de la lisière boisée) ;
- Espaces piétonniers et paysagers.

Zone 1AUxd

- Lisière de site inscrite à l'OAP pour assurer la transition écologique et paysagère entre activités et milieux naturels ;
- Conservation de boisements existants identifiés à l'OAP (conservation, renforcement).

L'impact supposée paraît fort en termes de surface défrichée et de perte de fonctionnalités environnementales liées aux milieux forestiers. Des mesures d'évitement et de compensation seront à trouver dans le cadre de l'étude d'impact du projet et l'autorisation environnementale unique du projet (préalable indispensable à sa réalisation).

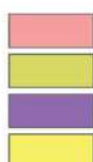
Cette opération, même menée en 2 étapes, va nécessiter une autorisation de défrichement accompagnée d'une étude d'impact, le seuil de 25 ha étant dépassée pour la zone 1AUx. Un diagnostic environnemental approfondi sera mené dans ce cadre pour définir les mesures E,R,C.



PLU de Lesparre-Médoc MILIEUX NATURELS DU LIEU DIT LE BELLOC EST

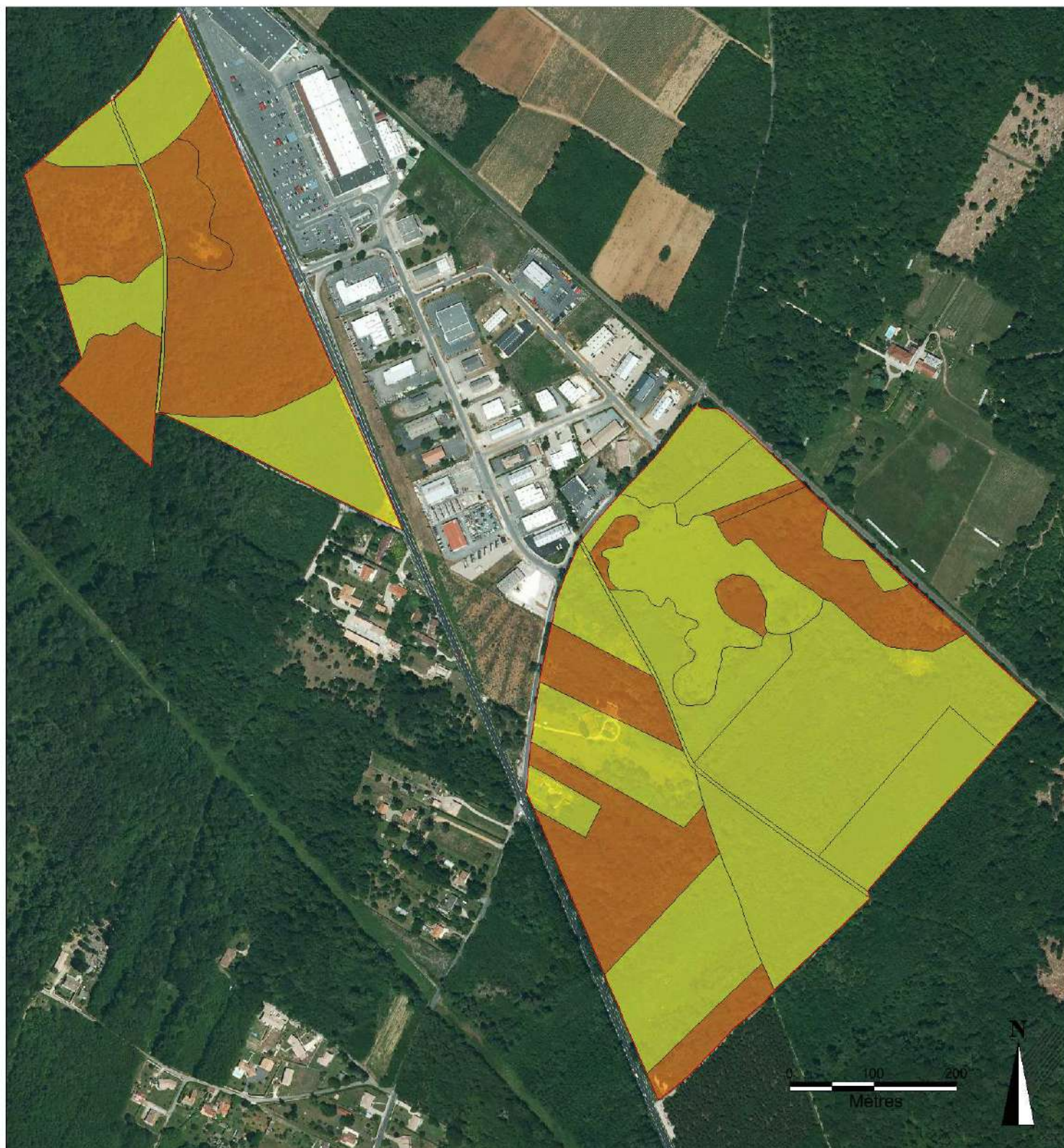


Boisement mixte de pins et de chênes thermophiles
Boisement mixte récemment défriché
Chemin carrossable
Chênaie-châtaigneraie



Formation spontanée de Robiniers
Friche arbustive
Habitat pavillonnaire et jardins domestiques
Landes à Fougère aigle





PLU de Lesparre-Médoc
NIVEAU D'ENJEU ECOLOGIQUE DU LIEU DIT LE BELLOC EST



Niveau d'enjeu écologique du lieu dit Belloc est



Zone 2AU Nord "Le Moulin"

Eléments de diagnostic

- Surface : 5,47 ha
- Vaste surface de prairie connecté au nord à un large espace agro-écologique (composé de milieux ouverts et semi-ouverts : vignes, prairies, bosquets, haies champêtres). Elle est donc fonctionnelle sur le plan des trames écologiques.
- Zones rudérales colonisées par les fougères
- Boisements mixtes d'intérêt écologique moyen
- Signes de déprises par enrichissement
- Présence de chemins et routes autour de la zone



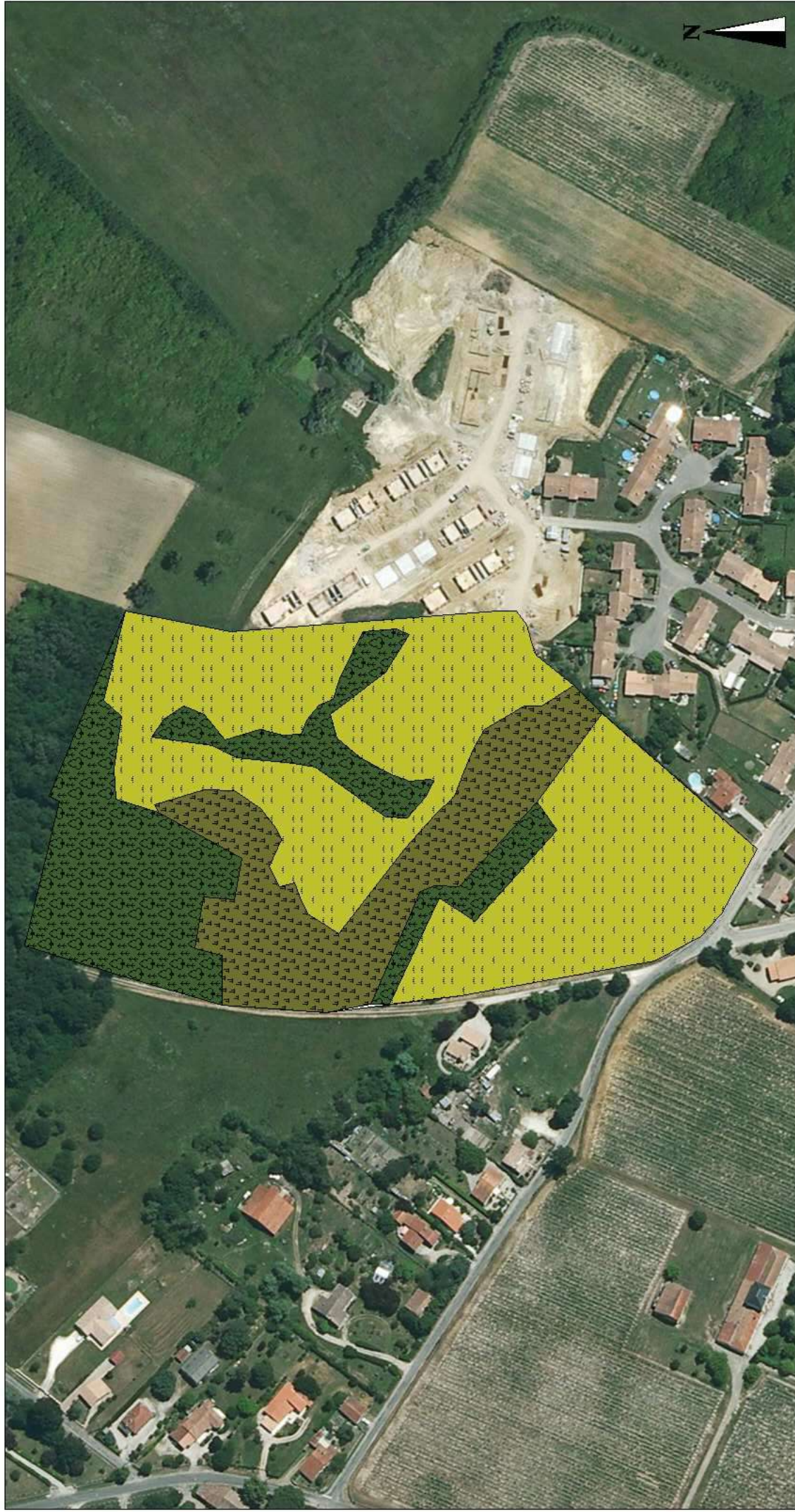


Mesures d'accompagnement, de réduction

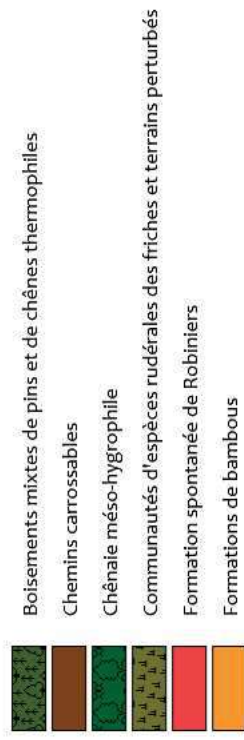
- Création d'un EBC sur la partie nord de la zone afin de protéger le boisement mature existant
- Élaborer le projet autour de l'existant, notamment en tentant de préserver les arbres et arbustes
- Limiter au maximum l'imperméabilisation.
- Maintenir quelques zones buissonnantes de refuge pour la faune.
- Limiter le linéaire de clôture ou imposer la mise en place de clôtures perméables à la petite faune pour améliorer la continuité écologique urbaine.
- Augmenter la présence du végétal par des plantations supplémentaires.
- Conserver des zones tampons entre les espaces à vocation différente
- Phase de travaux à l'automne pour la limiter la perturbation de la faune

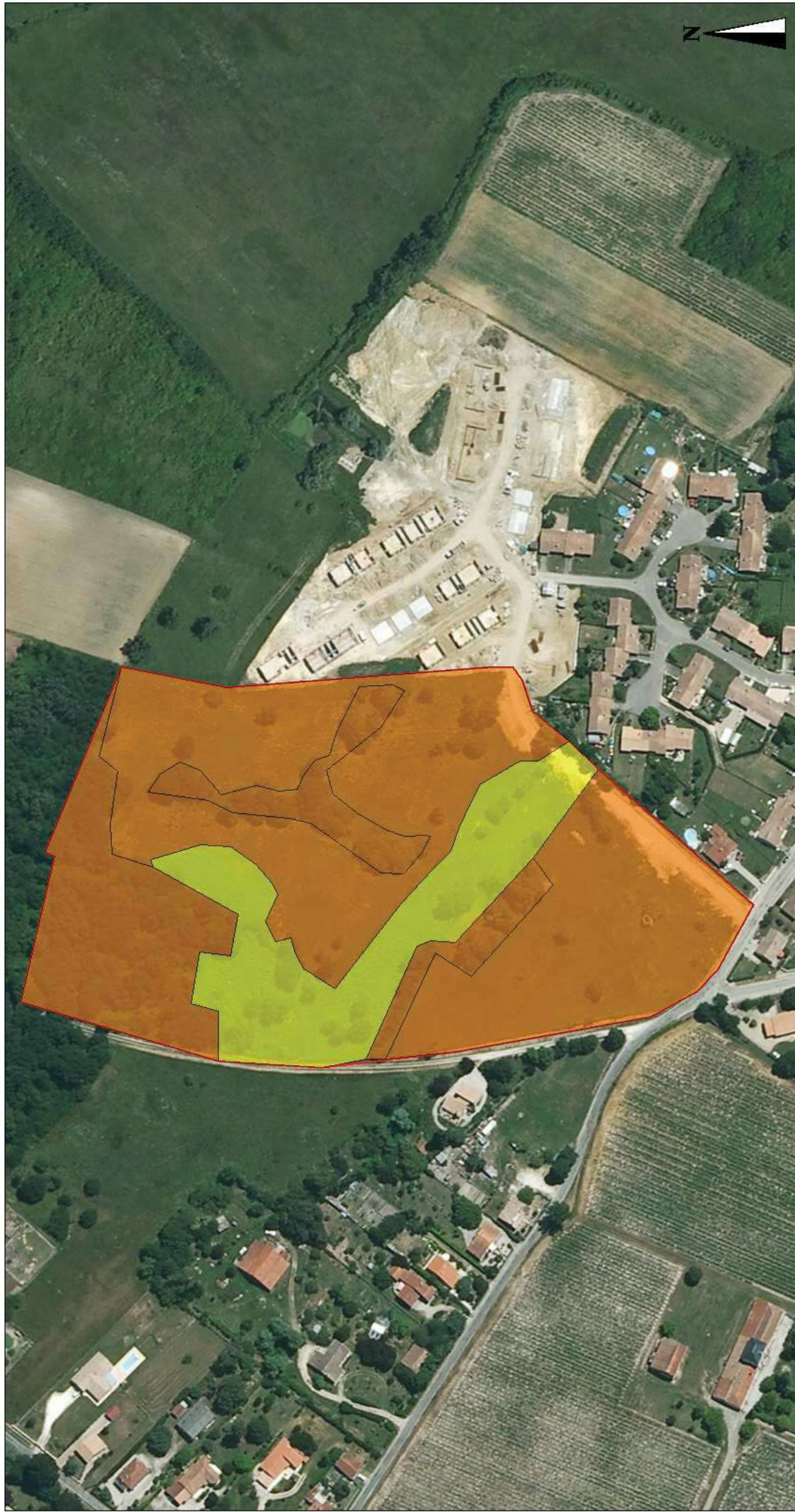
Éléments retenus au PLU

La zone est inscrite en 2AU. Elle sera soumise à modification ou révision du PLU et devra dans ce cadre faire l'objet de mesures environnementales spécifiques.



PLU de Lesparre-Médoc





Niveau d'enjeu écologique

	Fort : urbanisation à proscrire
	Moyen : urbanisation possible si mesures d'accompagnement fortes
	Faible : urbanisation possible si mesures d'accompagnement
	Très faible : urbanisation possible sans contraintes environnementales
	Pas d'enjeu

PLU de Lesparre-Médoc

Zone 2AU Sud "Fonncrouse"

Eléments de diagnostic

- Surface : 1,6 ha
- Mosaïque de prairies enclavée entre le bâti et la voie ferrée ne révélant pas de réelle fonctionnalité en termes de corridor écologique
- Présence d'une habitation avec jardin domestique



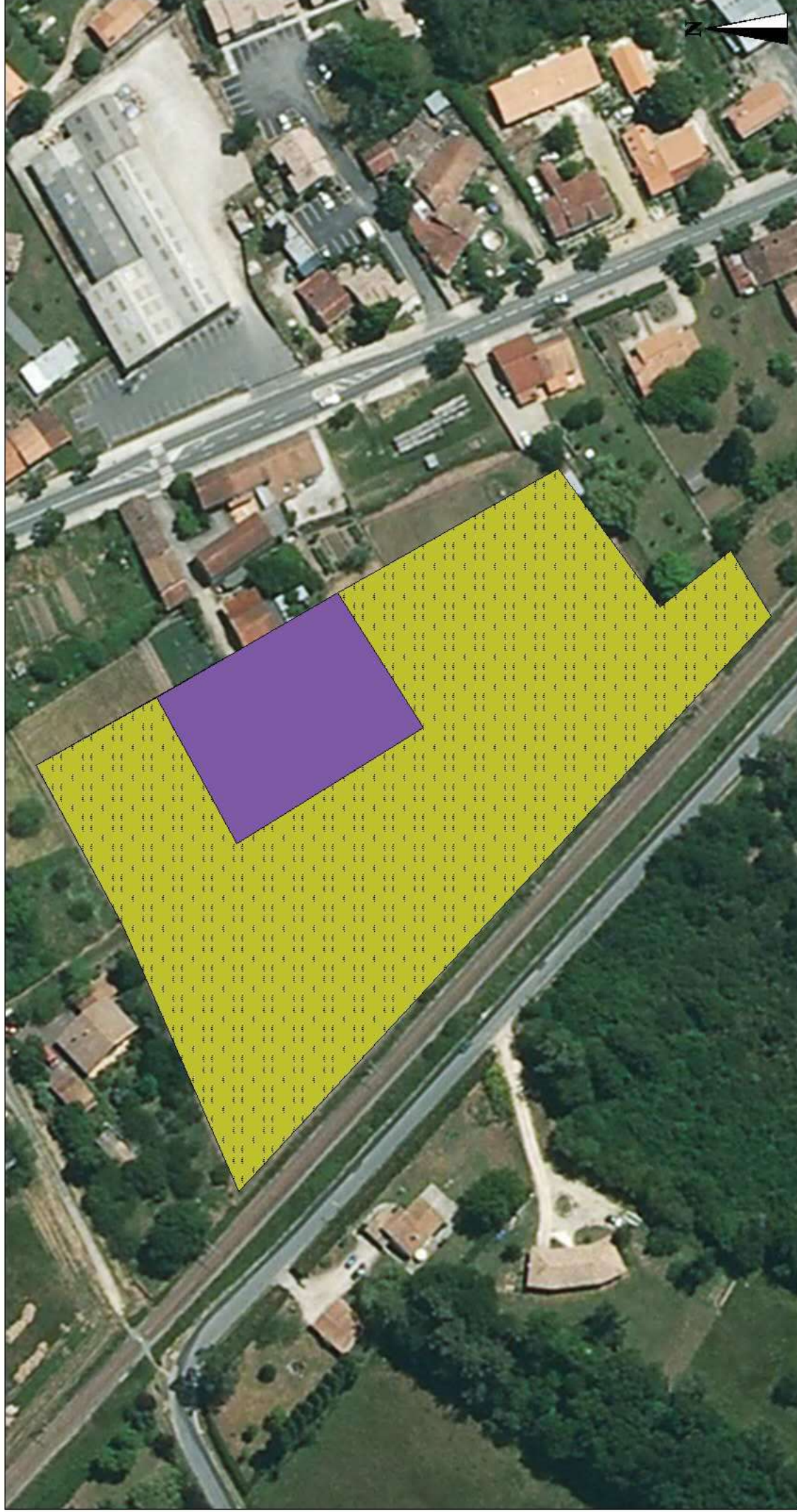
Mesures d'accompagnement, de réduction

- Elaborer le projet autour de l'existant, notamment en tentant de préserver les arbres et arbustes
- Limiter au maximum l'imperméabilisation.
- Maintenir quelques zones buissonnantes de refuge pour la faune.
- Limiter le linéaire de clôture ou imposer la mise en place de clôtures perméables à la petite faune pour améliorer la continuité écologique urbaine.
- Augmenter la présence du végétal par des plantations supplémentaires.

- Conserver des zones tampons entre les espaces à vocation différente
- Phase de travaux à l'automne pour limiter la perturbation de la faune

Eléments retenus au PLU

La zone est inscrite en 2AU qui sera soumise à modification ou révision du PLU ce qui permettra de cadrer le projet avec les enjeux spécifiques au site.



PLU de Lesparre-Médoc



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Boisements mixtes de pins et de chênes thermophiles |  | Fossé humide et saules têtards |
|  | Chemins carrossables |  | Habitats pavillonnaires et jardins domestiques |
|  | Chênaie méso-hygrophile |  | Prairies mésiques sur sols perturbés |
|  | Communautés d'espèces rudérales des friches et terrains perturbés |  | Réseau routier |
|  | Formation spontanée de Robiniers |  | Vignes |
|  | Formations de bambous | | |



PLU de Lesparre-Médoc

Niveau d'enjeu écologique

	Fort : urbanisation à proscrire
	Moyen : urbanisation possible si mesures d'accompagnement fortes
	Faible : urbanisation possible si mesures d'accompagnement
	Très faible : urbanisation possible sans contraintes environnementales
	Pas d'enjeu



Secteur UXp "La Maillarde"

Eléments de diagnostic

Ce projet a d'abord fait également l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS de Lesparre Médoc, en parallèle de la présente procédure de révision du POS en PLU. Une évaluation environnementale spécifique et approfondie avait été réalisée dans ce cadre en 2016.

Suite à l'intégration du projet au nouveau PLU après avis des services de l'Etat (annulant la procédure de déclaration de projet précité), la présentation qui suit est une synthèse de l'évaluation environnementale établie en 2016. Elle est plus développée que pour les autres sites.

- Surface : 1,6 ha (l'étude environnementale menée en 2016 a porté sur un périmètre plus important).
- Milieux composés de prairies et de bois.
- Situation en bordure immédiate du cours d'eau la Maillarde, en zone humide (sur une partie de l'emprise) et sur le site Natura 2000 des marais du Bas Médoc (carte ci-contre ; source Pays Médoc) : corridor écologique intercommunal.
- Implantation en bordure de la RD 3 séparant les actuels bâtiments de l'entreprise Epsilon de ce site d'extension et présence de 2 habitations au sud-ouest en limite de projet.



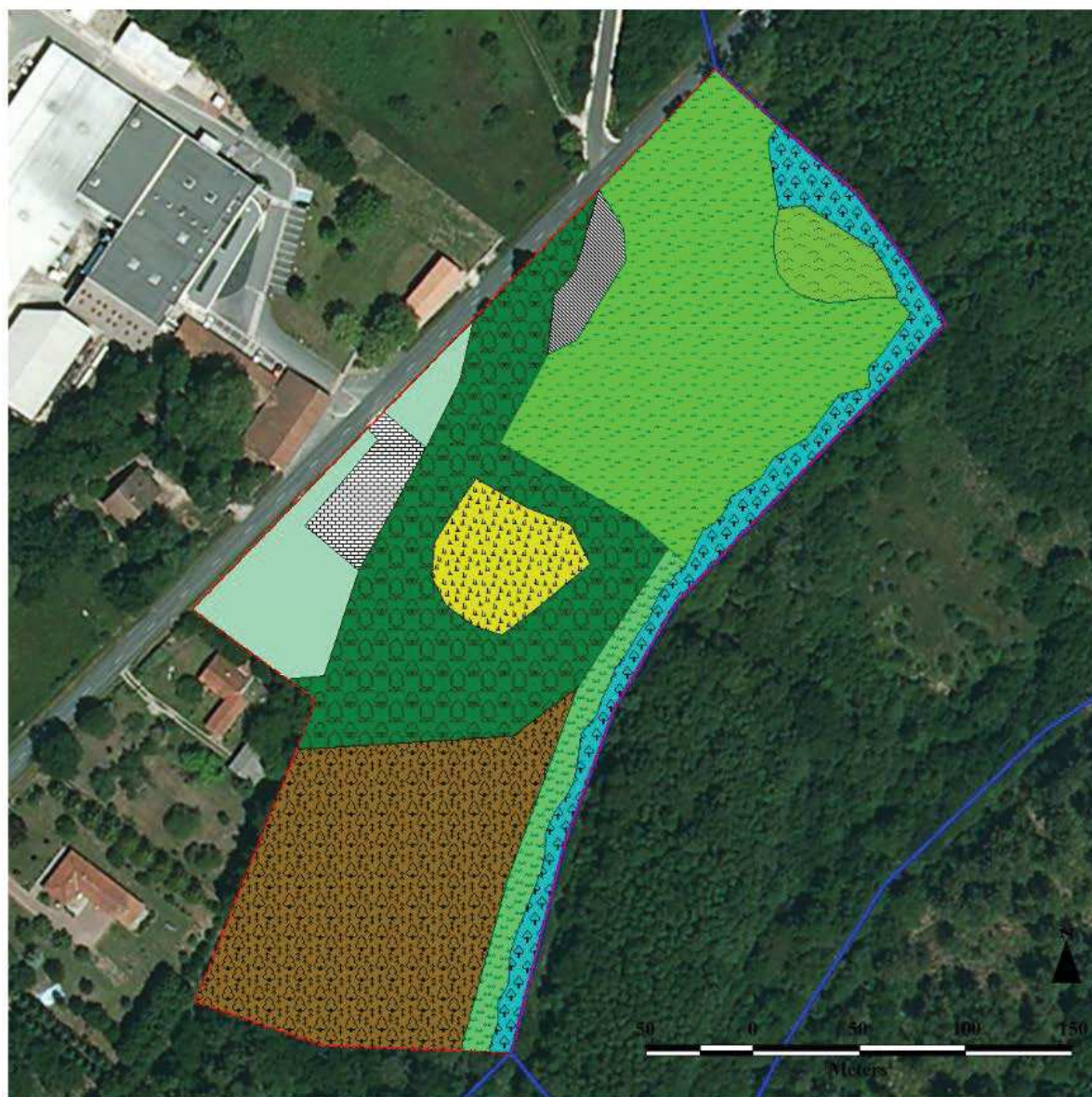
Figure 4 - Localisation du projet sur Lesparre Médoc.

Les figures suivantes présentent les milieux en présence et les zones humides en présence.

Source : Rivière Environnement. Evaluation environnementale de la déclaration de projet originelle. 2016



Déclaration de projet
pour l'extension d'EPSILON Composite
Cartographie des milieux naturels



	Boisement mixte de pins et de chênes		Parking
	Chênaie aquitanaïenne		Pelouse de parc
	Dépôts de matériaux		Prairie humide à Baldingère
	Fourré arbustif de recolonisation avancée		Prairie humide à Fromental
	Lisières ombragées à hautes herbes		Ripisylve d'Aulnes



Zone avérée humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008

- Non
- Oui

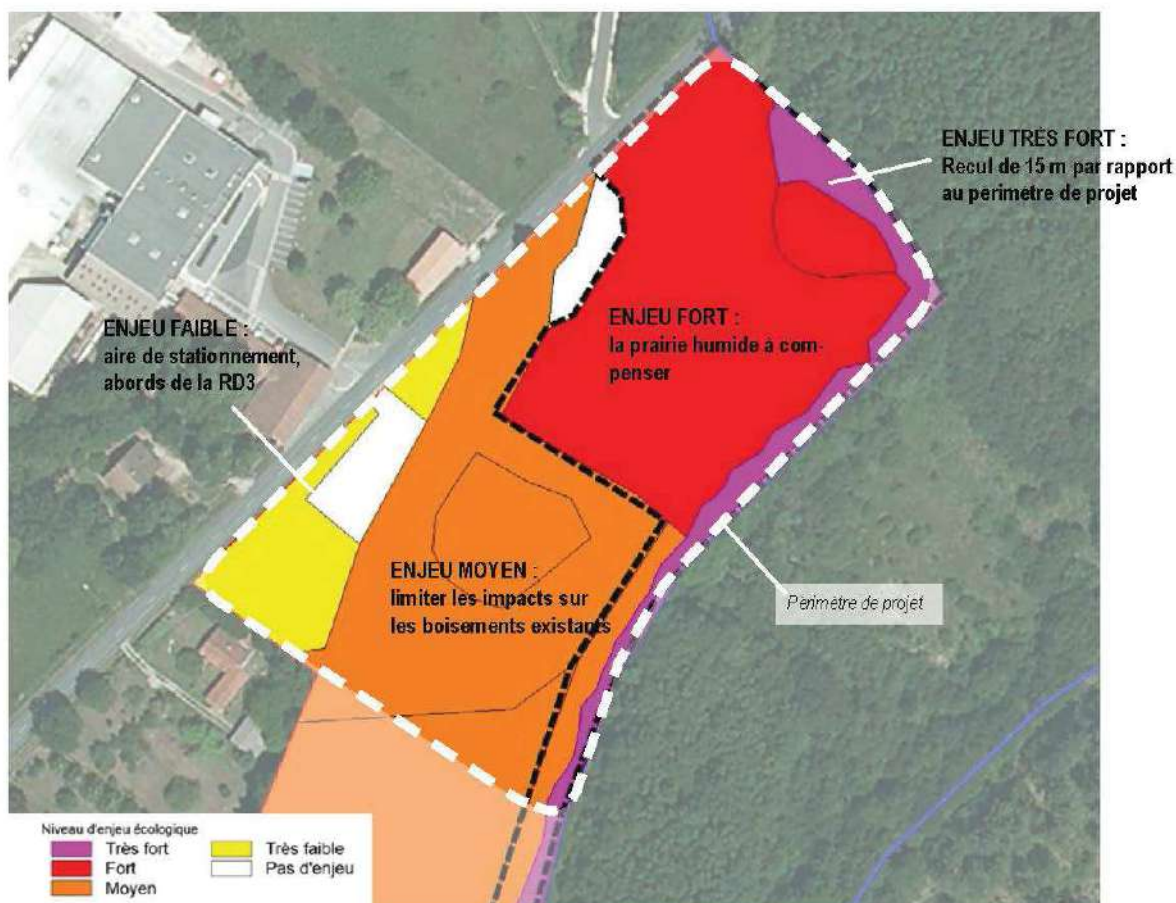
Les enjeux écologiques présentent la majeure partie des enjeux environnementaux du site. Ils seront donc analysés spécifiquement. Les niveaux d'enjeu sont définis en suivant.

Milieu naturel	Surface (ha)	Enjeu écologique du milieu					
		Eligible à la Directive "Habitats"	Habitat d'espèces patrimoniales	Principaux services écologiques rendus	Zone humide	Etat de conservation	Niveau d'enjeu global
Ripisylve d'Aulnes	0,22	Non	Oiseaux, mammifères semi-aquatiques, amphibiens, reptiles	Epuration des eaux de ruissellement, maintien des berges et du sol, puits de carbone, renouvellement de l'air	Oui	Mauvais	Très fort
Prairie humide à Fromental	0,74	Non	Potentiel pour Cuivré des Marais et Damier de la Succise	Rétention et régulation des eaux de ruissellement	Oui	Bon	Fort
Prairie humide à Baldingère	0,07	Non	Potentiel pour Cuivré des Marais et Damier de la Succise	Rétention et régulation des eaux de ruissellement	Oui	Bon	Fort
Chênaie Aquitanaïenne	0,58	Non	Oiseaux, mammifères, coléoptères, reptiles (lisière)	Puits de carbone, maintien du sol, renouvellement de l'air	Non	Bon	Fort
Boisements mixtes de pins et chênes	0,64	Non	Oiseaux, mammifères, coléoptères	Puits de carbone, maintien du sol, renouvellement de l'air	Non	Bon	Moyen
Lisières ombragées à hautes herbes	0,11	Non	/	Rétention et régulation des eaux de ruissellement	Non	Bon	Moyen
Fourré arbustif de recolonisation avancé	0,12	Non	Oiseaux, mammifères	Puits de carbone, maintien du sol, renouvellement de l'air	Non	Moyen	Moyen
Parking	0,07	Non	/	/	Non	/	Nul
Pelouse de parc	0,17	Non	/	/	Non	/	Faible
Dépôts de matériaux	0,05	Non	/	/	Non	/	Nul

L'analyse croisée de l'ensemble des enjeux identifiés sur la zone d'étude nous a permis d'établir une cartographie du niveau d'enjeu hiérarchisé entre les différents secteurs. Cette

analyse se base sur la fréquentation par les espèces patrimoniales, les services écologiques fournis par le milieu, le caractère humide et le rôle vis-à-vis de la trame verte et bleue.

Au vu des différents enjeux identifiés sur les milieux aquatiques et connexes (habitats d'espèces d'intérêt communautaire et d'espèces protégées, caractère humide, rôle de corridor...), il est préconisé de maintenir ces milieux en l'état et de renforcer leur qualité écologique (cf. préconisations) afin de réduire les incidences négatives supposées de l'aménagement.



L'aménagement de la prairie humide nécessite une justification forte quant à la nécessité du projet et au choix de ce site. Des mesures d'évitement et de réduction seront à développer par rapport à l'enveloppe de projet souhaité ; un secteur de compensation sera à proposer par le pétitionnaire à hauteur de 150% au minimum de la surface imperméabilisée (détruite) par les aménagements.

L'aménagement des habitats d'espèces protégées doit également faire l'objet d'une justification et d'une compensation à hauteur de 100% minimum de leur surface détruite. Il est cependant possible de raisonner en termes de surface (oiseaux, mammifères, coléoptères), ou de linéaire (oiseaux, mammifères, coléoptères, Lézard vert).

Synthèse des enjeux environnementaux globaux

Thématiques	Niveau d'enjeu	Commentaires	Principaux effets négatifs potentiels du projet	Pistes d'intégration au projet
Contexte urbain	Faible		Enjeux liés à la sécurité d'accès de part et d'autre de la RD3, pour les véhicules, ainsi que les piétons, lisibilité des entrées et du fonctionnement de la circulation. Enjeux liés à la proximité des habitations (risques de nuisances)	Création d'un carrefour giratoire sur la RD3, mise en place de passage piéton et de cheminements piétons à prendre en compte. Éloignement de la zone de stockage des habitations existantes
Équipement en réseaux			Enjeux liés aux rejets des eaux usées et des eaux pluviales	Création d'une station de traitement autonome pour les eaux usées et d'une solution compensatoire intégrée pour épuration et la régulation des eaux pluviales à prévoir
Contexte paysager	Moyen		Dégradation d'un cadre de vie boisé, agricole et forestier. Enjeux liés à l'insertion dans le contexte boisé du site, inscription du bâtiment, du parking et des autres aménagements dans un contexte naturel arboré, au contact du ruisseau de la Maillarde.	Minimiser l'emprise du projet, inscrire le bâtiment par rapport à son contexte arboré (préservation des boisements existants, de la ripisylve), insérer les parkings sous un couvert arboré (plantations d'arbres de haut jet et d'arbustes d'accompagnement recréant une ambiance forestière et mise en place de fosses de plantation généreuses pour permettre la croissance des arbres)
Risques naturels	Moyen	Considérer les abords du ruisseau de la Maillarde comme potentiellement inondable par précaution	Effet indirect lié à accroître le risque inondation par destruction de zone humide et création de surfaces imperméabilisées Risques incendie	Maintenir une bande tampon le long de la Maillarde. Limiter les surfaces imperméabilisées. Gérer les eaux de ruissellement. Réaliser une étude hydraulique d'inondabilité du site. Vérifier le niveau de défense incendie auprès du SDIS
Site Natura 2000	Moyen	Corridor écologique mammifères semi aquatiques : cours d'eau et ripisylve Habitats d'espèces potentiels (lépidoptères : prairies, insectes xylophages : boisements, lamproie de planer : cours d'eau)	Destruction des habitats d'espèces et du corridor écologique	Maintenir une bande tampon le long de la Maillarde. Limiter les surfaces imperméabilisées et réduire l'emprise de projet. Gérer les eaux de ruissellement. Éviter tout apport d'espèces exotiques et/ou envahissantes en phase travaux et exploitation.

Thématiques	Niveau d'enjeu	Commentaires	Principaux effets négatifs potentiels du projet	Pistes d'intégration au projet
Zone humide	Fort	1,03 ha concernés de prairies et boisements de ripisylve ; les prairies en bon état de conservation sont gérées par fauche	Destruction de zone humide (rôle de rétention et d'épuration de l'eau ; habitat d'espèces ; support d'activité agricole)	Réduire l'emprise du projet. Maintenir une bande tampon le long de la Maillarde. Limiter les surfaces imperméabilisées. Gérer les eaux de ruissellement.
Biodiversité (hors Natura 2000 et zone humide)	Moyen	Les enjeux biodiversité sont repris par les enjeux Natura 2000 et les enjeux zone humide. En plus de ces derniers, les habitats forestiers présentent des enjeux pour certaines espèces ou groupes d'espèces cibles patrimoniales mais à enjeu moyen	Rupture du corridor écologique (trame bleue) de la Maillarde (cours d'eau et zones humides associées)	Réduire l'emprise du projet pour conserver au maximum les boisements. Maintenir une bande tampon le long de la Maillarde. Limiter les surfaces imperméabilisées.

L'évaluation qui suit porte sur le projet retenu par Epsilon et la commune de Lesparre-Médoc après intégration des mesures proposées dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

Si le site retenu est globalement très sensible sur le plan environnemental, il ne peut être proposé dans l'analyse de véritable mesure d'évitement d'impact négatif, le projet politique porté étant celui d'aménager cette parcelle en particulier.

Effets du projet

Thématiques	Niveau d'enjeu	Mesures d'évitement prises	Incidences résiduelles	Mesures de réduction / compensation prises	Niveau d'impact après mesures réductrices	Mesures d'accompagnement et de compensation proposées
Contexte urbain	Faible	Réorganisation du projet initial de manière à déplacer la voirie desserte et la zone de stockage. Cette mesure a permis de se rapprocher de la RD3 tout en évitant l'impact sur la ripisylve de la Maillarde et en s'éloignant des habitations à proximité.	-	Amélioration de la sécurité et de la lisibilité des accès de part et d'autre de la RD3 par la création d'un giratoire sur la RD3 et au regard des bâtiments d'Epsilon.	Faible	Mise en place de passage piéton permettant de traverser la RD3. Création de cheminements piétons, pistes cyclables le long de la RD3 à minima depuis la site Epsilon jusqu'au centre-ville de Lesparre. Implantation sur site d'équipements contre les risques incendies à prévoir.
Equipement en réseaux	Faible	Réduction de l'emprise de projet (de 6,4 ha à 3 ha, puis de 3 ha à 2 ha) réduisant les besoins en équipement.	Besoin en capacité d'assainissement. Besoin en régulation des eaux pluviales. Autres besoins liés aux autres réseaux.	Eaux usées : mise en place d'une station autonome pour 40 équivalents habitants et rejet vers la Maillarde. Eaux pluviales : noues d'infiltration avec mise en place de matériaux et de végétation favorisant la bio filtration. En aval du dispositif, un bassin avec retenue permanente d'eau sera mis en œuvre avec assimilation biologique et sorption par des algues avec régulation du débit de fuite vers le cours d'eau. En amont de ce dispositif de régulation, un débourbeur, séparateur d'hydrocarbure permettra de filtrer une nouvelle fois les eaux, permettant un meilleur rejet vers la Maillarde.	—	

Thématiques	Niveau d'enjeu	Mesures d'évitement prises	Incidences résiduelles	Mesures de réduction / compensation prises	Niveau d'impact après mesures réductrices	Mesures d'accompagnement et de compensation proposées
Contexte paysager	Moyen	Réduction de l'emprise de projet (de 6,4 ha à l'origine à 1,6 ha) réduisant les impacts sur les boisements, la ripisylve et le cours d'eau de la Maillarde. Réduction de l'emprise bâtie réduisant les impacts sur l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ainsi que sur certains boisements existants.		Optimisation du schéma viaire (éloignement de la voirie de desserte du ruisseau de la Maillarde, rapprochement de la voirie desserte de la RD3). Réorganisation du bâtiment et bureaux profitant des vues sur le contexte paysager de la Maillarde et de l'ensoleillement. Plantation d'un couvert arboré dense au niveau du parking et création de fosses de plantation généreuses.	Faible	Mise en place de liaisons douces et de cheminements piétons entre le site du projet d'extension d'Epsilon et la future zone d'activité de la Maillarde de Gaillan. Valorisation du ruisseau de la Maillarde comme support d'un sentier de liaison douce (sur le tracé de la servitude existante), le long de sa ripisylve et reliant le site Epsilon à la gare de Lesparre-Médoc. Mise en place d'une stratégie générale de plantation d'arbres et d'arbustes d'essence locale, sous forme de bosquets boisés en vue de la récréation d'une ambiance rurale et forestière (boisements mixtes)
Risques naturels	Faible	Traduction dans le zonage du PLU d'un classement EBC de 10 m de large le long de la Maillarde. Réduction de l'emprise (de 6,4 à 1,6 ha).	Création de ruissellements Destruction du rôle d'éponge de la zone humide vis-à-vis des ruissellements .	Gestion des eaux de ruissellement par un système de noue et d'un bassin de rétention avec rejet régulé dans la Maillarde.	Faible (malgré le projet de gestion des EP, car l'on intègre le fait qu'une zone humide (rôle d'éponge) est détruite	Mener une étude hydraulique d'inondabilité du site par précaution afin de préserver une éventuelle zone inondable non connue à ce jour. Éviter tout remblai sur les emprises non bâties. Intégrer dans le règlement de PLU modifié cette interdiction à minima sur les surfaces d'espaces verts.

Pollutions et nuisances (renvoi à la thématique réseau)	Nul*	Réduction de l'emprise (de 6,4 ha à 1,6 ha) permettant de réduire les volumes de ruissellement à traiter potentiellement impactant pour la qualité de l'eau de la Maillarde dont l'état écologique déclassé inclus des paramètres tels que : métaux et matières organiques pouvant se retrouver dans les eaux de ruissellement de surfaces imperméabilisées.	Rejets d'eaux pluviale et usée traitées à la Maillarde	Eaux usées : mise en place d'une station autonome pour 40 équivalents habitants et rejet vers la Maillarde. Eaux pluviales : noues d'infiltration avec mise en place de matériaux et de végétation favorisant la bio filtration. En aval du dispositif, un bassin avec retenue permanente d'eau sera créé avec assimilation biologique et sorption par des algues avec régulation du débit de fuites vers le cours d'eau. En amont de ce dispositif, un séparateur à hydrocarbures sera implanté.	Très faible (en l'absence d'évènement accidentel)	Vérification et entretien régulier du dispositif de dépollution. Gestion différenciée des noues et du bassin végétalisé permettant le développement végétal et la capacité épuratoire du dispositif sur les paramètres déclassant de la masse d'eau notamment (matières organiques, métaux...)
---	------	--	--	--	---	---

*à condition de respect de l'objectif de bon état de la masse d'eau chenal du Guy (à laquelle appartient la Maillarde)

Thématiques	Niveau d'enjeu	Mesures d'évitement prises	Incidences résiduelles	Mesures de réduction / compensation prises	Niveau d'impact après mesures réductrices	Mesures d'accompagnement et de compensation proposées
Site Natura 2000	Moyen	Conservation d'une bande tampon du cours d'eau : traduction dans le zonage du PLU par la définition d'un EBC de 10 m de large le long de la Maillarde. Réduction de l'emprise de projet (de 6,4 ha à 1,6 ha) avec conservation des boisements mixtes au sud du site (habitat potentiel lucane cerf-volant et Grand Capricorne).	Emprise sur le site Natura 2000. Destruction des habitats d'espèces potentiels pour le Cuivré des Marais et le Damier de la Succise (0,85 ha) et pour le Lucane et Grand Capricorne (0,65 ha). Pas de remise en cause du bon état de conservation global du site selon l'étude d'incidences Natura 2000 réalisées par le Pays Médoc.	Eaux usées : mise en place d'une station autonome pour 40 équivalents habitants et rejet surveillé (qualitatif) dans la Maillarde. Eaux pluviales : noues d'infiltration avec mise en place de matériaux et de végétation favorisant la bio filtration. Eaux pluviales : un séparateur à hydrocarbures, noues d'infiltration avec mise en place de matériaux et de végétation favorisant la bio filtration. En aval du dispositif, un bassin avec retenue permanente d'eau sera créé avec assimilation biologique et sorption par des algues avec régulation du débit de fuites vers le cours d'eau.	Moyen	Compenser les surfaces d'habitats d'espèces potentiels détruits sur 100% des surfaces concernées à minima par restauration de prairies humides par exemple sur des secteurs dégradés (cf. ligne suivante). Améliorer la ripisylve existante (cf. descriptif). Prendre en charge l'aménagement d'un passage à faune sous la départementale RD 3 à proximité immédiate du site au Nord (cf. descriptif). Surveiller et éviter tout développement d'espèces exotiques et/ou envahissantes en phase travaux et exploitation. Végétaliser les espaces verts exclusivement avec des espèces végétales autochtones. Créer un bassin de rétention attractif pour la faune (cf. descriptif en mesures d'évitement précédemment évoqué dans le dossier).

Zone humide et biodiversité (hors Natura 2000)	Fort	Conservation d'une bande tampon de 10 m à partir du haut de berge de la Maillarde par un classement EBC au PLU le long de la Maillarde. Réduction de l'emprise de projet de 6,4 ha à 1,6 ha avec conservation des boisements mixtes (0,5 ha sur 0,65 ha) au sud du site.	Destruction de 0,85 ha de prairies humides en bon état (fonctions jouées : rétention et d'épuration de l'eau ; habitat d'espèces ; support d'activité agricole). Destruction de milieux supports de biodiversité. Artificialisation réduisant la potentialité d'accueil pour la biodiversité.	Gestion spécifique des eaux pluviales pour préserver la qualité des milieux aquatiques de la Maillarde.	Fort à l'échelle du site de projet	Compenser à minima la surface de zone humide détruite à hauteur de 150% (le dossier loi sur l'eau déterminera la surface et localisera la parcelle de compensation sur le bassin versant). Vérifier avec la DDTM le besoin de compensation des surfaces défrichées au titre du code forestier. Améliorer la ripisylve existante. Limiter les surfaces imperméabilisées. Gérer les eaux de ruissellement et aménager le bassin de rétention afin de lui donner une fonction écologique : bassin végétalisé, objet d'une gestion différenciée, pentes douces, forme naturelle... Utiliser des essences locales pour les plantations sous forme de bosquets et de haies champêtres (pas de simples alignements d'arbres). Conserver la haie de bordure de route au nord du site. Effectuer les travaux à une période non perturbante pour la faune.

Le niveau d'incidences du projet reste notable sur les thématiques zones humides et biodiversité en particulier (incluant l'enjeu Natura 2000), malgré les modifications enregistrées du projet et les mesures mises en œuvre. Des compensations semblent donc inévitables sur les impacts résiduels. Le dossier loi sur l'eau devra déterminer la surface de compensation et localiser la parcelle de compensation sur le bassin versant.

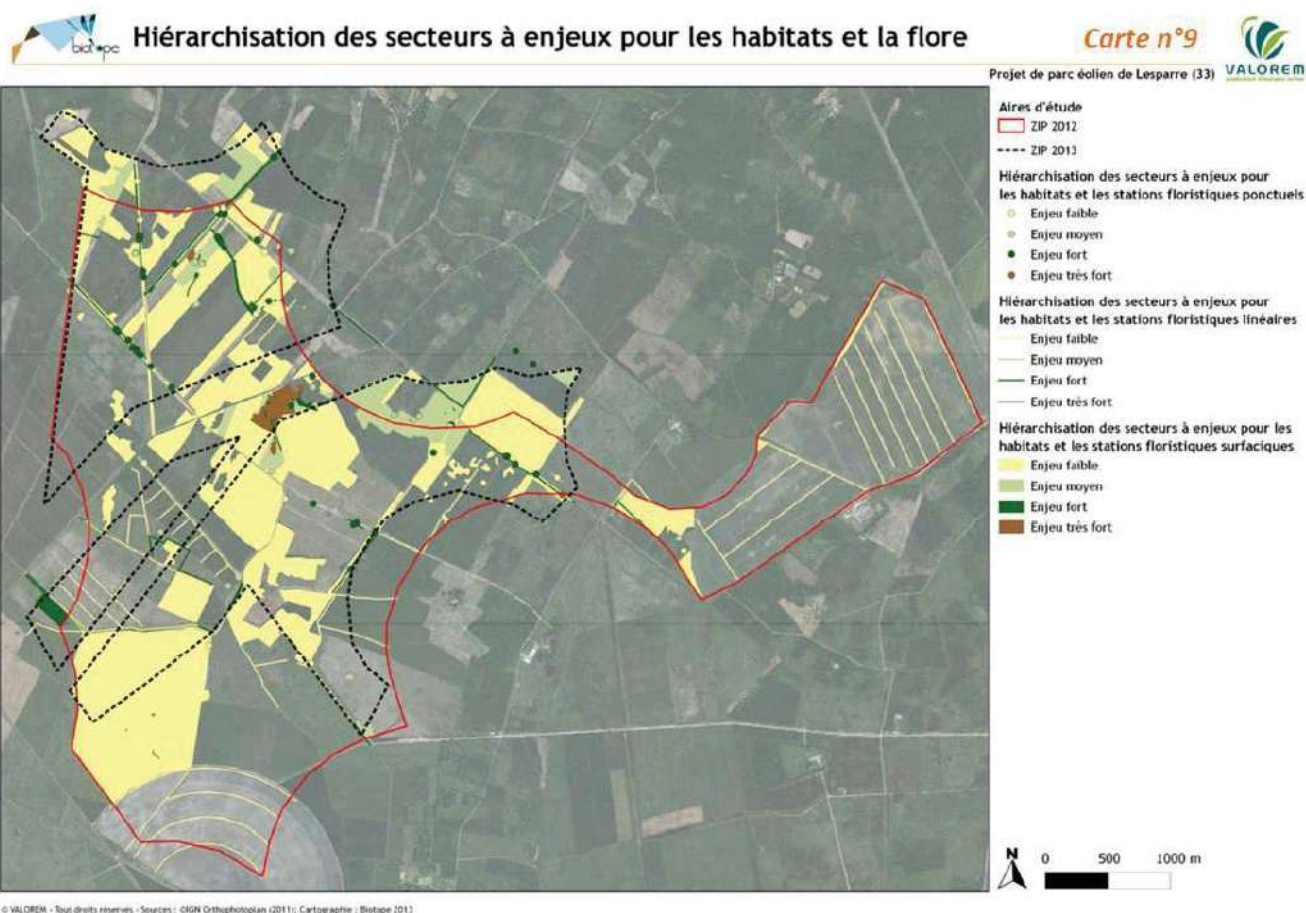
La zone N

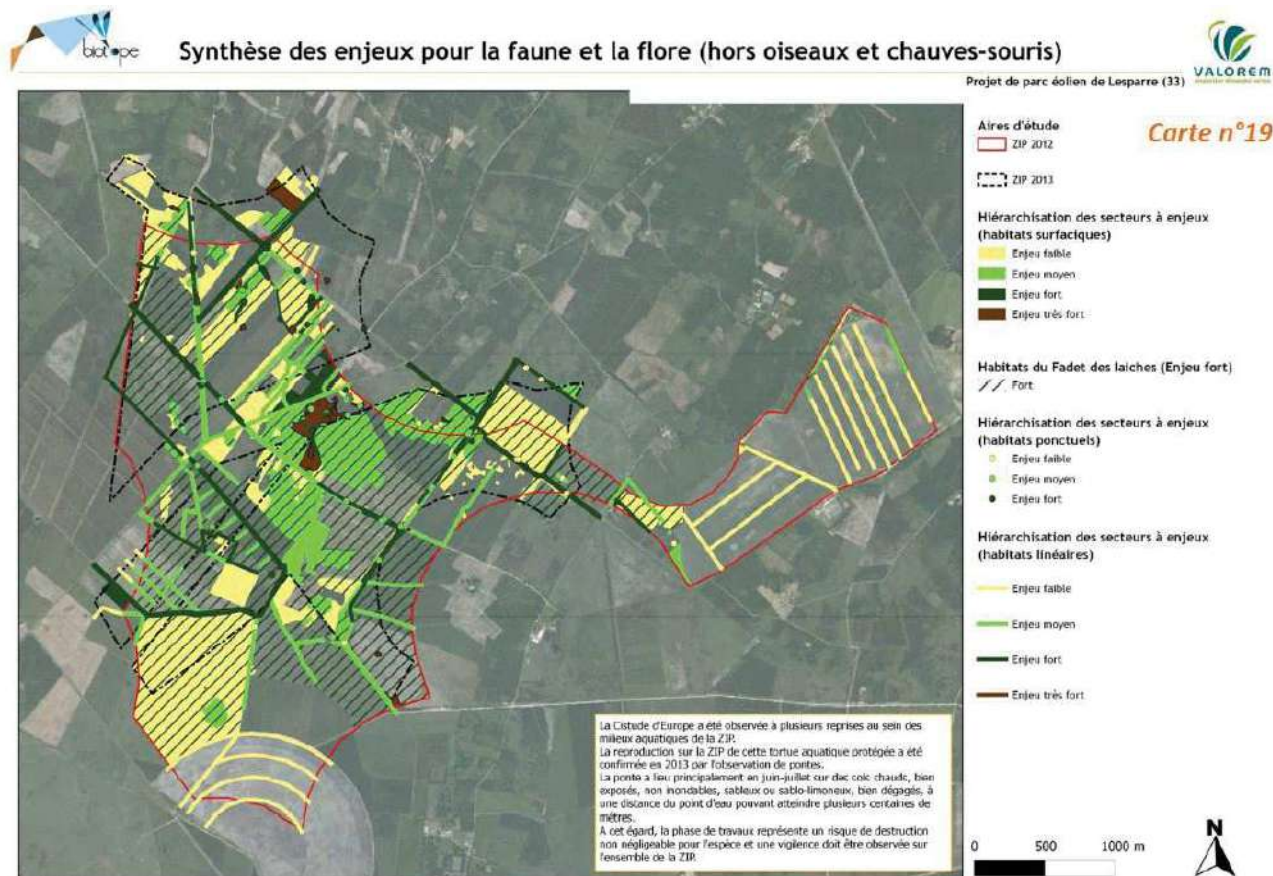
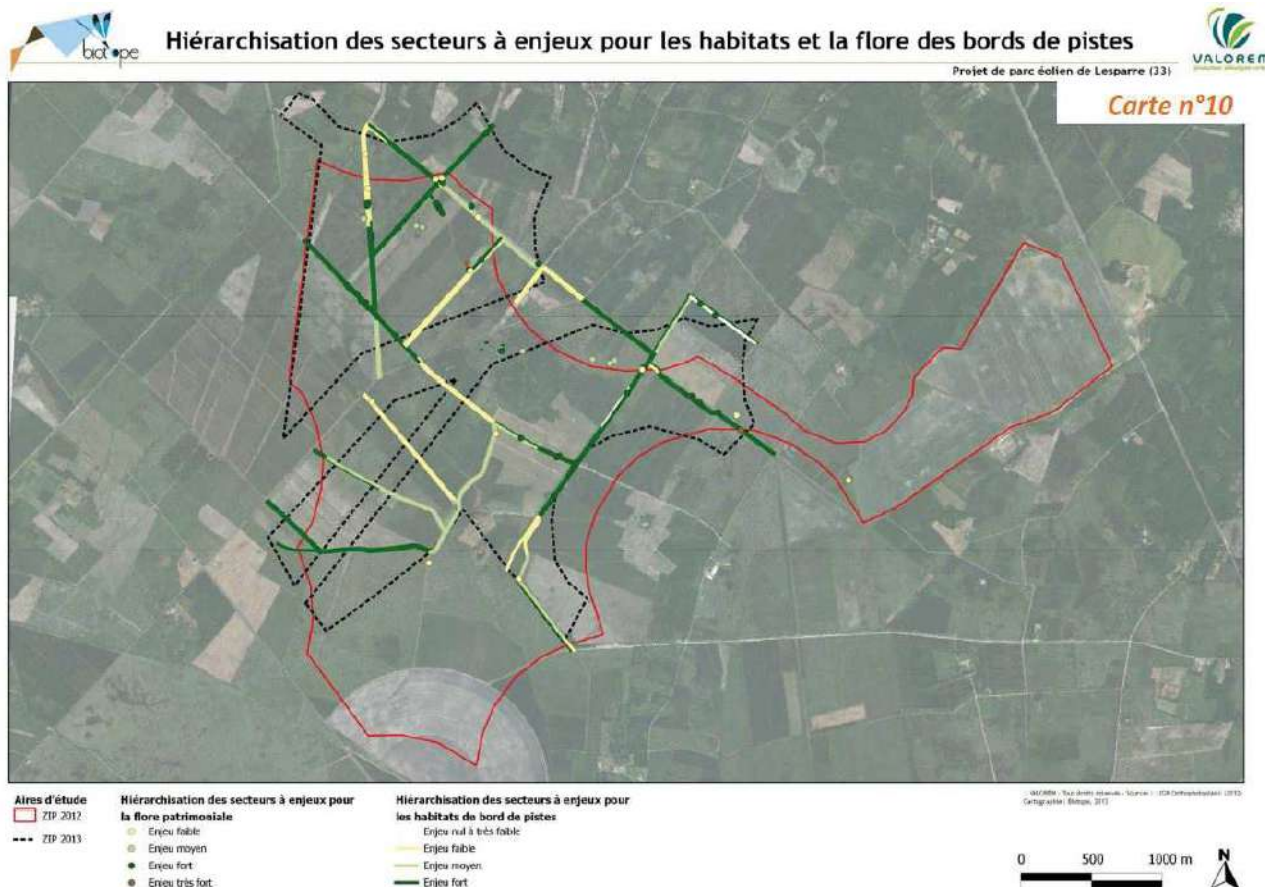
Seul le secteur naturel devant faire l'objet d'un éventuel aménagement lié au parc éolien en cours d'étude est ici abordé (cf. partie 4.3.1). 10 à 15 éoliennes d'environ 200 m de hauteur de pales pourraient être installées d'ici quelques années sous réserve de l'obtention des autorisations administratives spécifiques.

Eléments de diagnostic

Ce secteur principalement forestier fait l'objet d'une étude d'impact spécifique dans le cadre de sa demande d'autorisation environnementale unique. Les éléments présentés en suivant sont extraits de l'étude d'impact qui est en cours de réalisation. Ils doivent être considérés comme document non finalisés (source : Biotope pour Valorem).

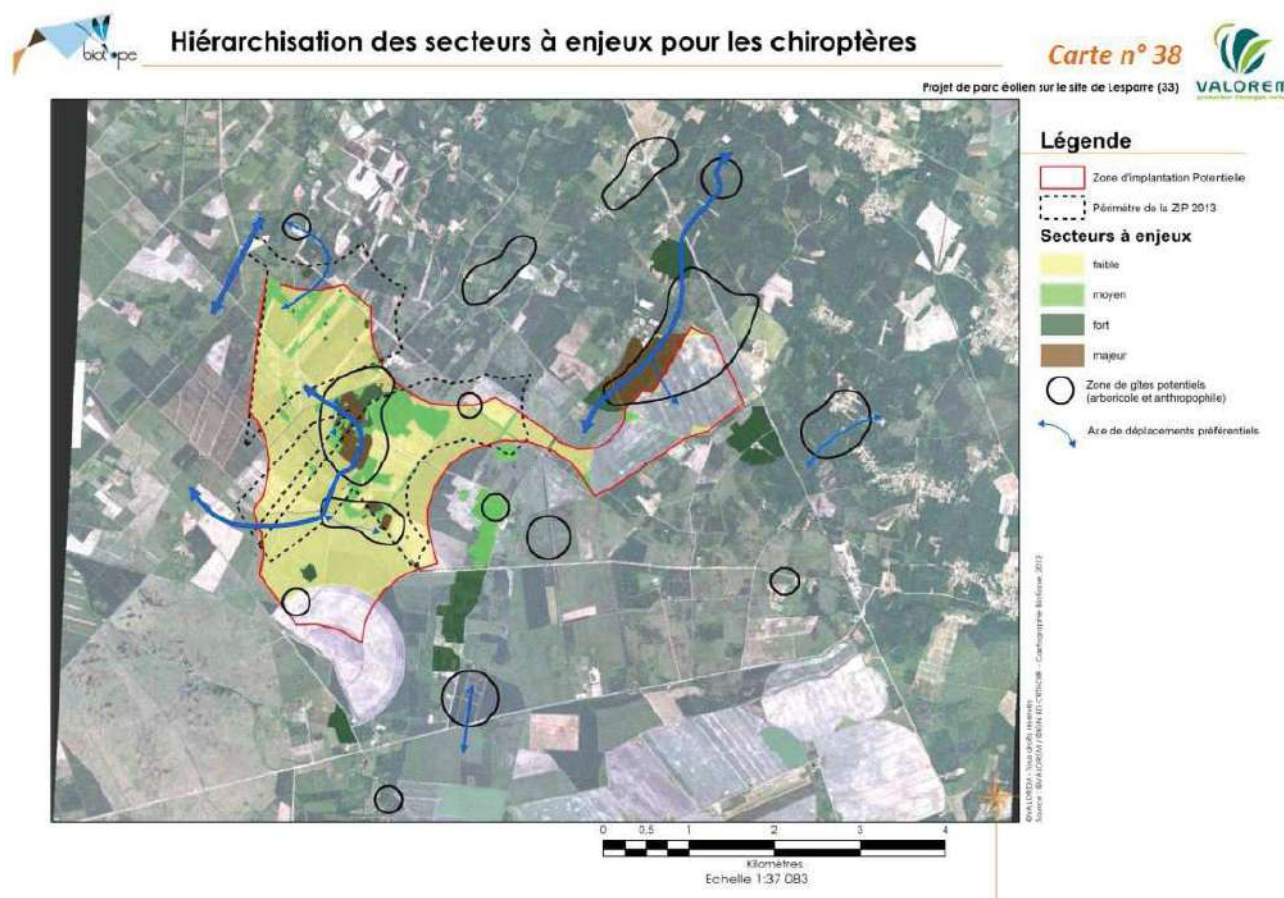
L'ensemble des mesures environnementales pour l'intégration du projet est du ressort du porteur de projet. Elles ne pourront être détaillées ici, ni même les impacts du projet (à priori faibles en termes d'emprise au sol et de défrichement, mais plus notables sur le plan paysager par exemple).





En synthèse :

- Le projet d'implantation d'éoliennes sur le secteur ouest de la ZIP est confronté à une juxtaposition de contraintes écologiques et réglementaires fortes. Quelques zones à enjeu moindre, correspondant à des secteurs plus artificialisés se dégagent néanmoins
- Les bords de chemins prospectés révèlent des enjeux notables, en raison de la présence d'une population importante de Damier de la Succise notamment et de stations de flore protégée comme la Romulée de Provence ;
- La Cistude d'Europe, dont la reproduction sur la ZIP a été confirmée en 2013, est susceptible de pondre sur l'ensemble des milieux ouverts bien exposé dont le sol est meuble.



S'agissant des chauves-souris :

- Le site de Lesparre présente une richesse spécifique importante puisque 12 des 24 espèces régulièrement observées en Aquitaine ont été identifiées avec certitude ;
- 4 espèces sont inscrites à l'annexe II de la directive européenne « Habitats/Faune/Flore » (le Grand Rhinolophe, la Noctule commune, la Noctule de Leisler et le Minioptère de Schreibers) ;
- 4 espèces sont inscrites sur la liste rouge nationale des espèces de chiroptères menacées en France (le Grand Rhinolophe, la Noctule commune, la Noctule de Leisler et le Minioptère de Schreibers) ;
- 3 espèces sont inscrites à la liste rouge européenne des espèces de chiroptères menacées d'Europe (le Grand Rhinolophe, la Barbastelle d'Europe et le Minioptère de Schreibers) ;
- Les taux d'activités sont moyens au sol pour de nombreuses espèces.

Mesures d'accompagnement, de réduction

- Protection des lagunes par un classement spécifique Np ;
- Réduction du périmètre initialement proposé par le porteur de projet pour préserver les espaces sensibles et les ressources sylvicoles ;
- Bande tampon à inscrire entre crastes et aménagements.

Eléments retenus au PLU pour cadrer à minima les impacts

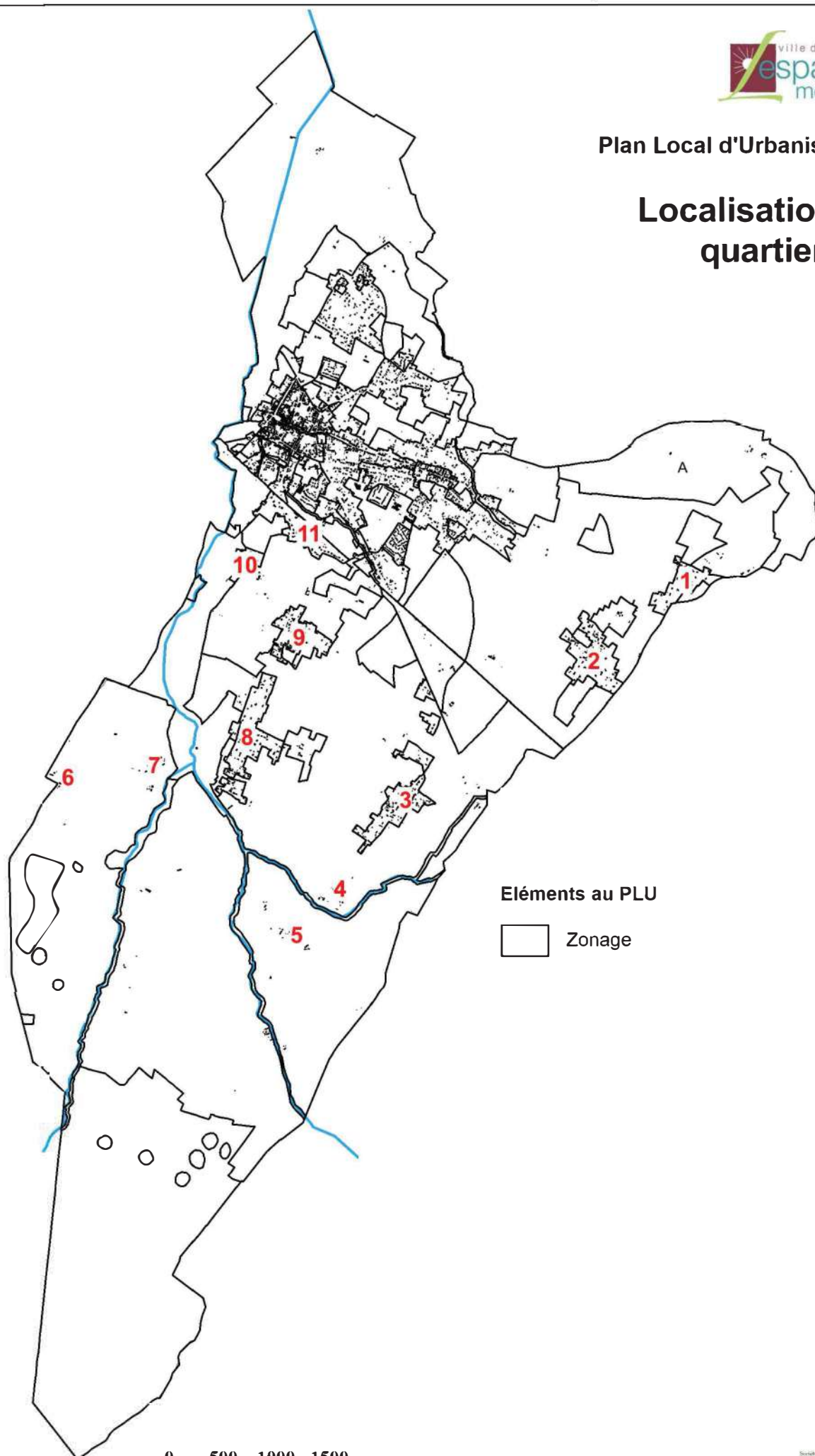
- Classement des lagunes en Np ;
- Classement de la zone en N. Un classement spécifique Ne avait d'abord été imaginé, ce qui ne change rien sur le fond les éoliennes étant autorisées.

Les quartiers excentrés

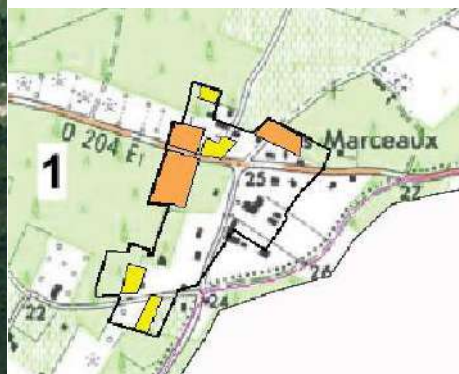
Afin de conserver l'ancrage de ces quartiers excentrés au cœur des espaces naturels et agricoles, les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales variées ou mono spécifiques de type feuillus (aubépine, charmille,...). Cette mesure permet d'assurer une transition douce entre espaces urbains et espaces naturels.

Par ailleurs, afin de maintenir les boisements existants, le règlement indique que « la conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes ».

Localisation quartiers



Quartier excentré n°1 : LES MARCEAUX



Caractéristiques générales

- Terrain construit
- Jardins privatifs
- Vigne abandonnée
- Boisement

Aléa remontées de nappe : Très faible

Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible

Assainissement non collectif : perméabilité passable

Niveau d'enjeux

Enjeu écologique : faible à moyen

Enjeu paysager : moyen

Zone à enjeu

Zone

Caractéristiques générales

Niveau d'enjeux

1C
1D
1G

- Boisement à dominance de feuillus (puits de carbone, renouvellement de l'air)
- Présence d'un sous-bois dense (zone de quiétude, support de nidification)
- Forte présence d'essences exogènes

Enjeu écologique : moyen

Enjeu paysager : moyen



Sous-bois dense

Préconisations de l'évaluation environnementale :

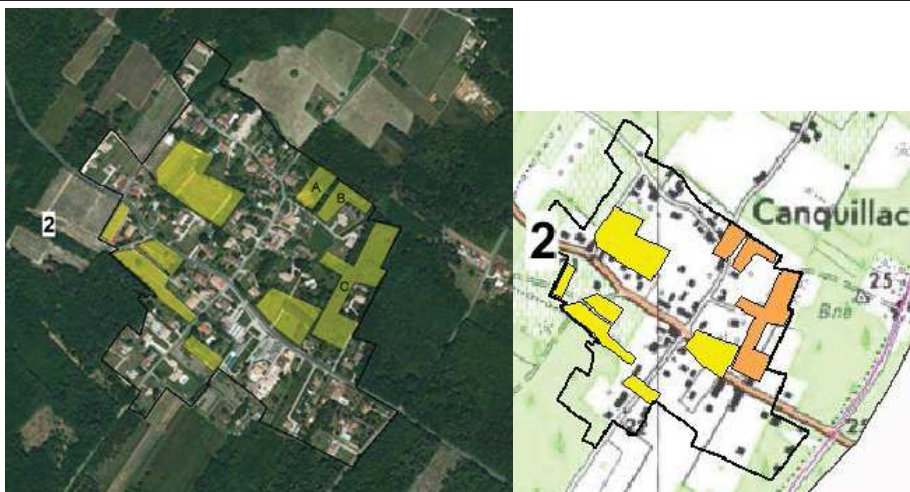
Ne pas urbaniser sur les secteurs boisés et préserver les grands arbres sur l'ensemble du quartier.

Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. Privilégier les haies d'arbustes variés et indigènes. Préconisation valable dans tout le quartier.

Prise en compte dans le PLU :

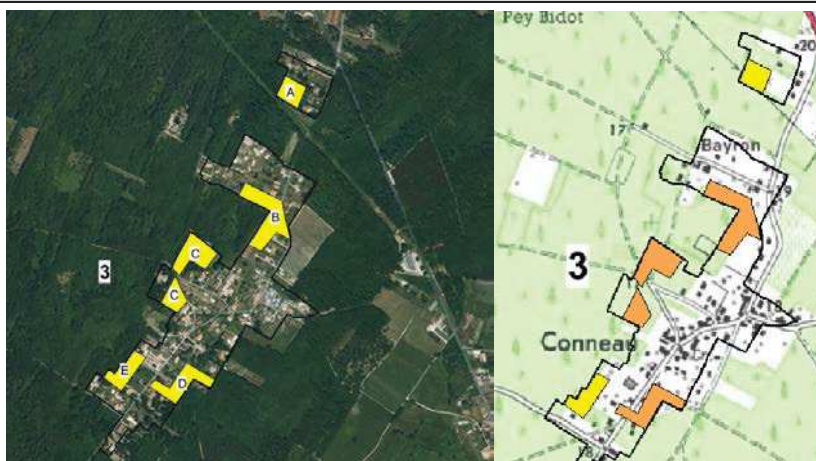
Les secteurs à enjeux ont été reversés aux zones naturelles.

Quartier excentré n°2 : CANQUILLAC



Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
2	- Terrains construits - Jardins privés - Vignes - Boisements - Prairie Aléa remontées de nappe : Très faible Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible Assainissement non collectif : perméabilité >>50mm/h	Enjeu écologique : faible à moyen Enjeu paysager : moyen
Zones à enjeux		
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
2A 2B 2C	- Boisement à dominance de feuillus (puits de carbone, renouvellement de l'air) - Présence d'un sous-bois dense (zone de quiétude, support de nidification)	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
		
	Préconisations de l'évaluation environnementale : Ne pas urbaniser sur les secteurs boisés et préserver les grands arbres sur l'ensemble du quartier. Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. Privilégier les haies d'arbustes variés et indigènes. Préconisation valable dans tout le quartier. Prise en compte dans le PLU : Une partie des secteurs à enjeux a été reversée aux zones naturelles ou agricoles. Les secteurs enclavés dans les espaces déjà aménagés ont été maintenus en Uh.	

Quartier excentré n°3 : CONNEAU



Caractéristiques générales

- Terrains en construction
- Jardins privés
- Vignes
- Pinède
- Prairie pâturée
- Boisements
- Bande boisée

Aléa remontées de nappe : Faible

Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible

Assainissement non collectif : perméabilité >> 50mm/h

Niveau d'enjeux

Enjeu écologique : faible à moyen

Enjeu paysager : moyen

Zones à enjeux

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
	- Pinède sans sous-bois (puits de carbone) - Alignement de pins (puits de carbone) - Vigne - Prairie pâturée piétinée (enjeu écologique faible)	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
3B	  Alignement de pins Pinède en bordure de prairie pâturée Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression d'une partie de la zone urbanisable (pinède) Préserver l'alignement de pins Ménager une zone tampon entre les boisements et les aménagements Prise en compte dans le PLU : L'ensemble des secteurs à enjeux a été identifié en zone naturelle (N).	

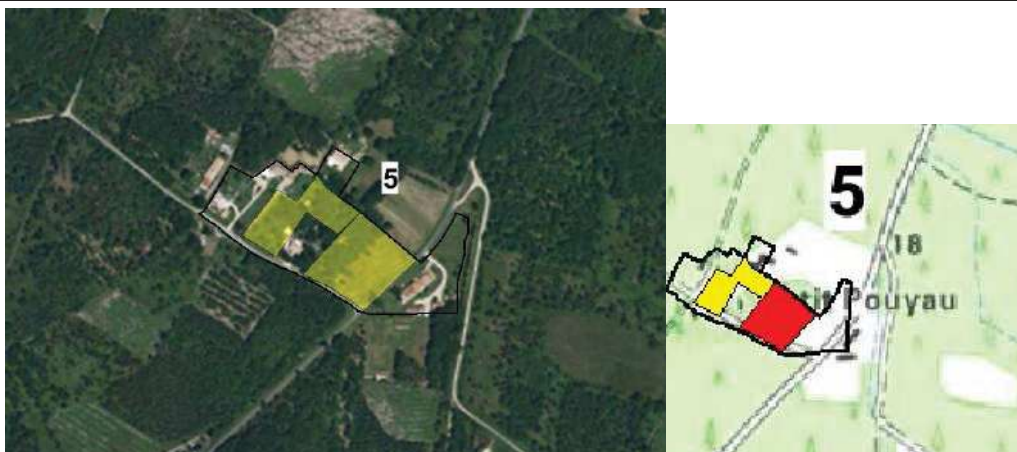
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
3C	- Boisement à dominance de feuillus (puits de carbone, renouvellement de l'air) - Quelques arbres remarquables - Forte présence de Robiniers (espèce envahissante)	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Boisement sans sous-bois dans une propriété privée (1) Boisement avec bande boisée à conserver le long du sentier (2) Préconisations de l'évaluation environnementale : Conserver les grands arbres indigènes, pour les boisements (1) et (2). Pour le boisement (2) : préserver, le long du sentier, une bande boisée de 15 à 20 mètres (arbres remarquables, écran paysager, support d'accueil pour la biodiversité) Attention au Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>), espèce exotique envahissante très présente sur le site. Prise en compte dans le PLU : L'ensemble des secteurs à enjeux a été identifié en zone naturelle (N).	
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
3D	- Boisement de feuillus mature (arbres remarquables, puits de carbone, renouvellement de l'air)	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Bande boisée à préserver Préconisations de l'évaluation environnementale : Bande boisée linéaire à préserver (arbres remarquables, corridor écologique). Grands arbres à conserver sur le reste de la zone. Prise en compte dans le PLU : L'ensemble des secteurs à enjeux a été identifié en zone naturelle (N).	

Quartier excentré n° 4 : GAUSSERAN



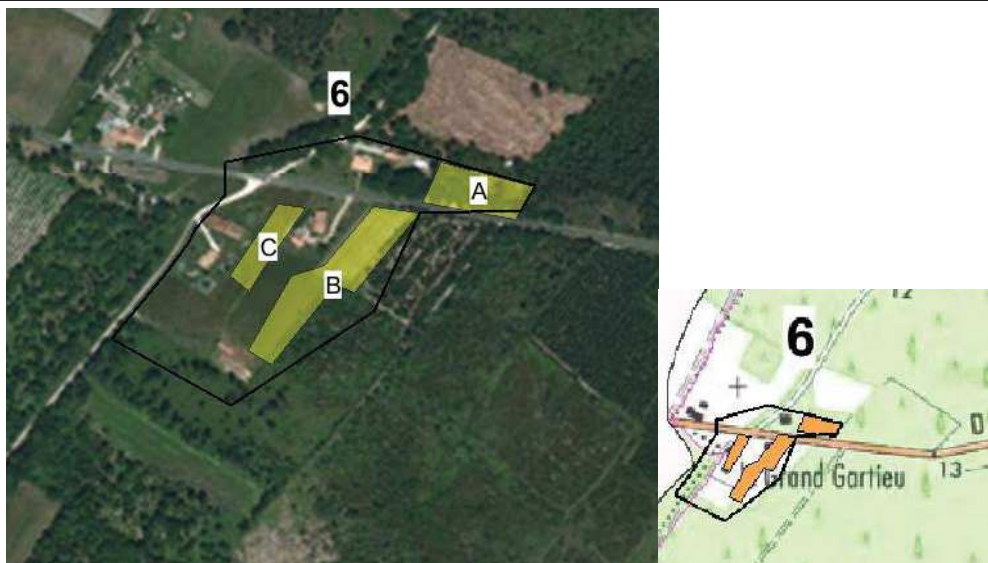
Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Boisement mûre de feuillus Aléa remontées de nappe : Moyen Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible Assainissement non collectif : absence de données		Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
Zone à enjeux		
Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Boisement à dominance de feuillus (puits de carbone, renouvellement de l'air) - Présence d'un sous-bois dense (zone de quiétude, support de nidification) - Etalement urbain		Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
 Boisement mûre de feuillus Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression totale de la zone : boisement mûre en bon état de conservation, sous-bois dense et diversifié, bois mort, forte capacité d'accueil pour la biodiversité. Prise en compte dans le PLU : L'intégralité du secteur est inscrite en zone naturelle (N).		

Quartier excentré n° 5 : PETIT POUYAU



Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Terrain bâti - Boisement de chênes - Prairie humide Aléa remontées de nappe : Très fort Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible Assainissement non collectif : perméabilité passable, présence d'un niveau d'eau pérenne calé à -1.10m/TN		Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : fort
Zone à enjeux		
Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Prairie humide (rétention des eaux) - Boisement de chênes (puits de carbone, renouvellement de l'air) - Fossé à végétation hygrophile (zone potentielle de reproduction pour les amphibiens)		Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : fort
 Prairie humide Zoom sur le fossé humide de la prairie Boisement de chênes le long de la prairie		
Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de l'ensemble de la partie est de la zone (maintien des services écologiques, de la zone humide et des habitats potentiels d'espèces protégés) Zone humide à préserver Chênaie à conserver car elle permet de faire la liaison entre les boisements situés de part et d'autre de la prairie. Rôle de corridor écologique pour le déplacement des espèces. Prise en compte dans le PLU : L'intégralité du secteur est inscrite en zone naturelle (N).		

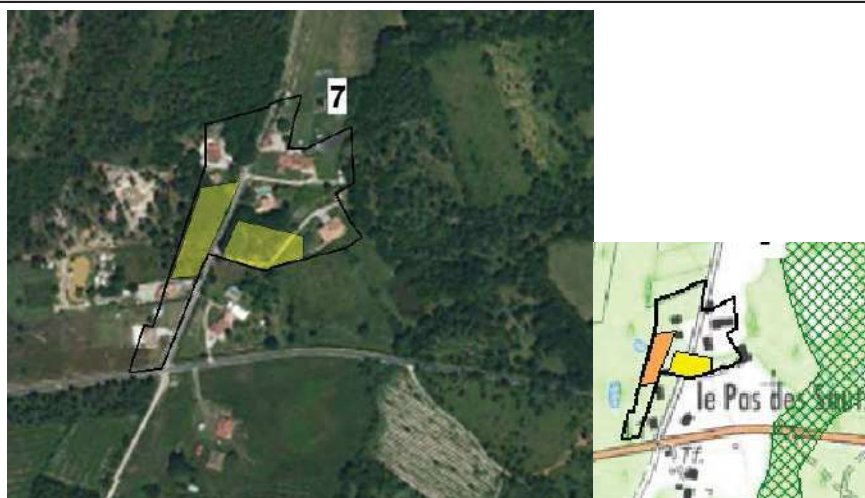
Quartier excentré n° 6 : GRAND GARTIEU



Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Chênaie (dans jardin privé) - Prairies pâturées (pâturage ovin) Aléa remontées de nappe : Nappe sub-affleurante Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible Assainissement non collectif : absence de données		Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
Zones à enjeux		
Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
6A	- Chênaie dans un jardin privé, sous-bois clair (puits de carbone, renouvellement de l'air)	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Chênaie : Partie vers le centre du quartier Partie vers l'extérieur du quartier Préconisations de l'évaluation environnementale : Conserver les arbres les plus grands. Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. Privilégier les haies d'arbustes variés et indigènes ou prévoir des passages pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage (mammifères, amphibiens, etc.). Prise en compte au sein du PLU : L'intégralité du secteur est en zone naturelle (N).	

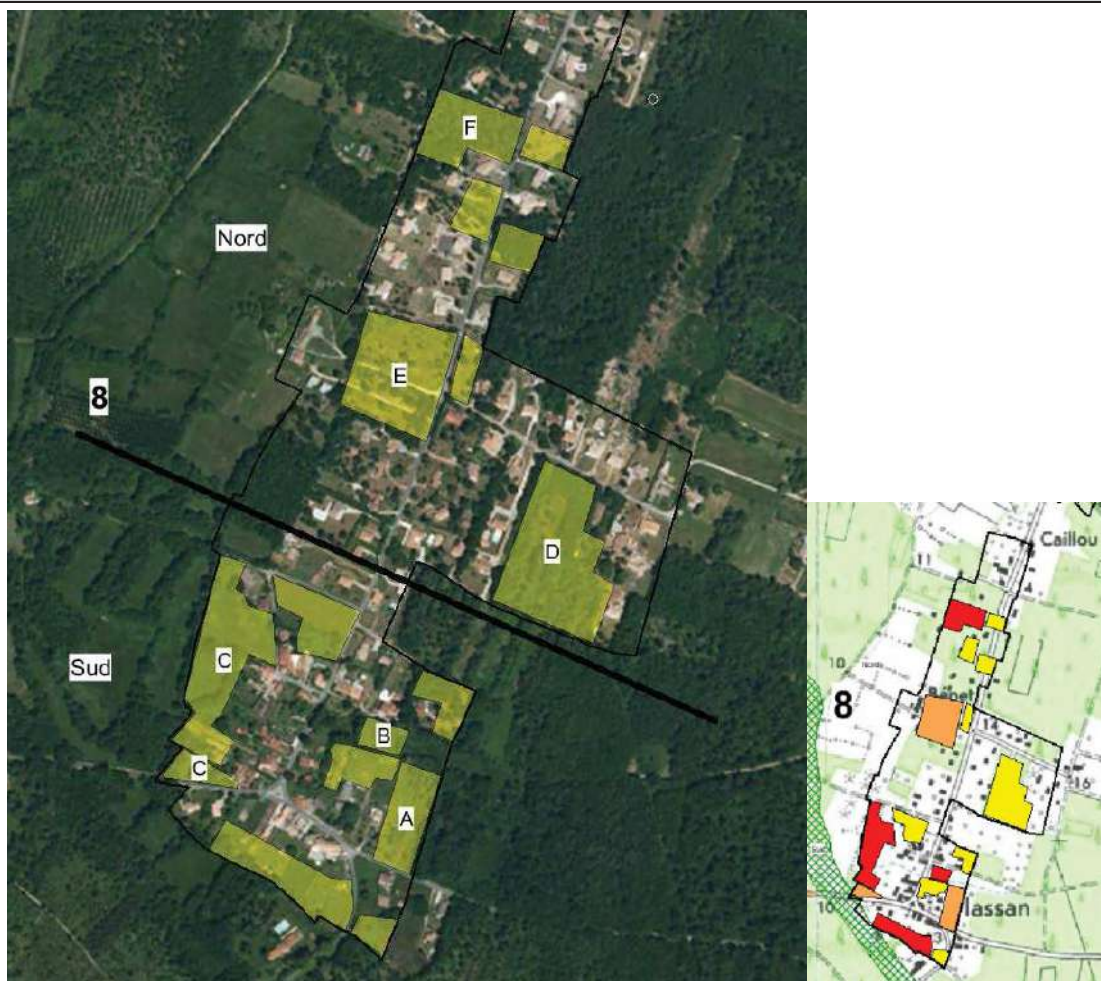
Zone à enjeux		
6B et 6c	- Prairie pâturée (bon état écologique) - Zone potentiellement humide (rétention des eaux) - Important linéaire d'écotone	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Vues des prairies pâturées Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de l'ensemble de la zone pour conserver les services écologiques et milieux favorables à la biodiversité, d'autant plus que la surface de prairie est faible au sein de la commune Prise en compte au sein du PLU : L'intégralité du secteur est en zone naturelle (N).	

Quartier excentré n° 7 : LE PAS DES SAUTS



Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Boisements de feuillus (dont un boisement situé dans un jardin privatif) Aléa remontées de nappe : Nappe sub-affleurante Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible Assainissement non collectif : absence de données		Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
Zone à enjeux		
Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Boisement de feuillus, sous-bois clair, sans bois mort ni au sol ni sur pied.		Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
 Boisement de feuillus non situé dans le jardin privé Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de la partie Ouest de la zone Conserver les arbres les plus grands. Préconisation valable pour les deux boisements. Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. Privilégier les haies d'arbustes variés et indigènes ou prévoir des passages pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage (mammifères, amphibiens, etc.). Préconisation valable dans tout le quartier. Prise en compte au sein du PLU : L'intégralité du secteur est en zone naturelle (N).		

Quartier excentré n° 8 : PLASSAN



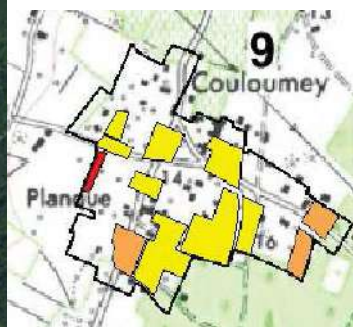
Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
- Habitation et jardins privés, dont constructions récentes - Boisements de feuillus - Secteurs en friche - Prairies pâturées - Bocage humide juxtaposé au site Natura 2000 - Anciennes vignes Aléa remontées de nappe : Nappe sub-affleurante à Très fort Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible Assainissement non collectif : perméabilité passable - présence d'un niveau d'eau pérenne calé à -0.60m/TN sur la partie Sud qui a été retirée de la zone Uh	Enjeu écologique : faible à très fort Enjeu paysager : moyen

Zones à enjeux		
Nord du Quartier excentré		
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
8E	- Terrains bâtis sur d'anciennes vignes	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Alignement d'arbres au centre des nouvelles constructions Préconisations de l'évaluation environnementale : Conserver l'alignement d'arbres au centre de la zone. Conserver les arbres présents. Mesures prises au sein du PLU : Du fait de l'enclavement de ces parcelles, le secteur est maintenu en zone Uh.	
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
8F	- Boisement de feuillus	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : faible
	 Boisement de feuillus. Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de la zone pour la conservation du boisement qui joue un rôle important de corridor au sein de la trame verte du territoire (maintien des services écologiques, des éléments favorables à la biodiversité et de la trame verte). Mesures prises au sein du PLU : Du fait de l'enclavement de ces parcelles, le secteur est maintenu en zone Uh.	

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
8D	- Boisement dense et épars de feuillus - Strate herbacé régulièrement entretenue - Forte présence d'arbres ornementaux	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
		
	Boisement dense Grands arbres espacés Préconisations de l'évaluation environnementale : Conserver les zones denses de feuillus à l'est de la zone (zone de quiétude, de nidification pour la faune) qui participe au maillage écologique du territoire. Dans la zone de boisement épars, conserver les grands arbres. Mesures prises au sein du PLU : Parcelles inscrites en zone naturelle (N).	
Sud du Quartier excentré		
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
8C	- Bocage humide, juxtaposé au site Natura 2000 - Verger/potager - Jardin privatif	Enjeu écologique : très fort Enjeu paysager : fort
		
Milieu bocager à proximité du site Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de la zone La partie sud de la zone qui présente un niveau d'enjeu écologique moindre (verger/potager et jardin domestique) peut être urbanisable. Conserver cependant les haies bocagères à l'ouest. Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. Les autres milieux de la zone, prairies et haies bocagères, sont à conserver car la zone est située à la frontière même du site Natura 2000. De plus les milieux bocagers ont un rôle écologique très important (habitats d'espèces patrimoniales, nombreux services écologiques). Mesures prises au sein du PLU : Parcelles inscrites en zone naturelle (N).		

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
8B	- Prairie humide pâturée en bon état écologique - Haies bocagères	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : fort
	 Prairie humide Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de la zone. Zone humide à conserver (maintien des services écologiques et habitats favorables à la biodiversité) d'autant plus que les prairies sont peu présentes sur la commune. Mesures prises au sein du PLU : Parcelles inscrites en zone naturelle (N).	
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
8A	- Prairie pâturée et alignement de feuillus	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Prairie pâturée et alignement d'arbres (à gauche de la photo) Zoom sur l'alignement d'arbres Préconisations de l'évaluation environnementale : Conserver l'alignement d'arbres Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. Privilégier les haies d'arbustes variés et indigènes ou prévoir des passages pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage (mammifères, amphibiens, etc.). Préconisation valable dans tout le quartier. Mesures prises au sein du PLU : Parcelles inscrites en zone naturelle (N).	

Quartier excentré n° 9 : COULOUMEY



Caractéristiques générales

- Jardins privés
- Boisements de feuillus
- Chênaie
- Lisière arbustive
- Friche en lisière de boisement
- Espace vert

Aléa remontées de nappe : forte (partie Ouest) à moyen

Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible

Assainissement non collectif : absence de données

Niveau d'enjeux

Enjeu écologique : faible à fort

Enjeu paysager : moyen

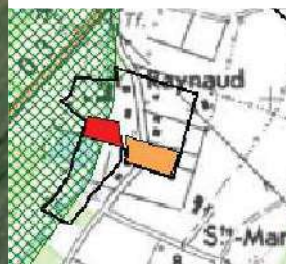
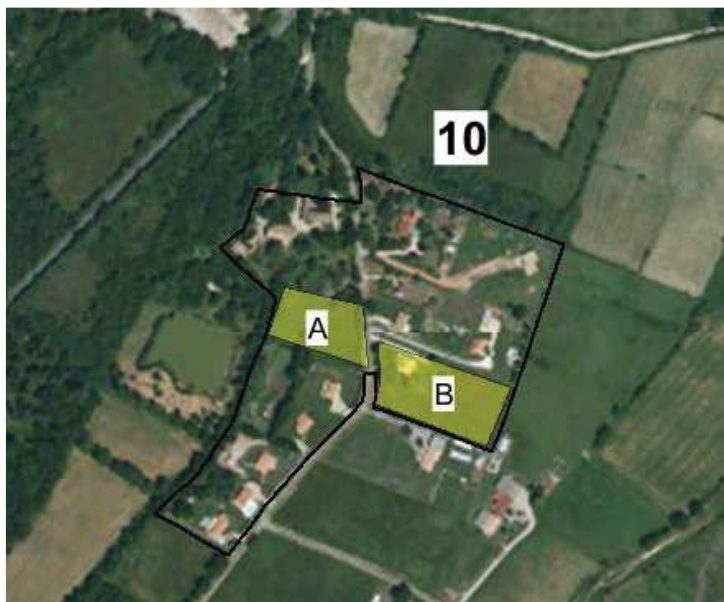
Zones à enjeux

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
9I	- Lisière arbustive - Zone d'écotone	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Lisière de boisement Préconisations de l'évaluation environnementale : Ne pas urbaniser : zone d'écotone favorable à la biodiversité, zone tampon entre l'urbanisation et le boisement. Prise en compte au sein du PLU : Zone naturelle (N).	

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
9J	- Friche herbacée en lisière de boisement	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : faible
	 Lisière Parcelle à urbaniser Préconisations de l'évaluation environnementale : Imposer la mise en place de clôture perméable afin de répondre aux enjeux de continuités écologiques et de préservation du caractère rural de ce quartier. Privilégier les haies d'arbustes variés et indigènes ou des passages pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage (mammifères, amphibiens, etc.). Prise en compte au sein du PLU : Zone naturelle (N).	
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
9F	- Chênaie (puits de carbone et renouvellement de l'air) (enjeux faible pour les autres milieux présents sur la zone : espace vert et terrains construits)	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Centre de la zone Boisement de la zone Espace ouvert au bord de la route Préconisations de l'évaluation environnementale : Conserver les boisements (maintien des services écologiques et habitats favorables à la biodiversité) connectés à la forêt située à l'extérieur du quartier. Conserver les arbres sur le reste de la zone. Prise en compte au sein du PLU : Zone naturelle (N).	

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
9C	- Mosaïque de lande et fourré arbustif	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : moyen
	 Lande Zoom sur la zone Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de la zone car l'enjeu écologique est important pour la petite faune : zone de refuge contre la prédation, site d'élevage des juvéniles, nombreux fruitiers assurant la nutrition... Prise en compte au sein du PLU : Zone naturelle (N).	

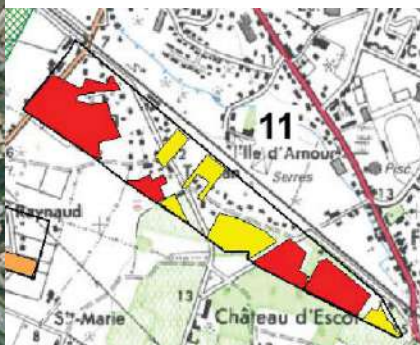
Quartier excentré n° 10 : RAYNAUD



Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
	- Prairie humide pâturée en limite du site Natura 2000 - Prairie de fauche Aléa remontées de nappe : Fort Aléa retrait et gonflement des argiles : Fort Assainissement non collectif : absence de données	Enjeu écologique : moyen et très fort Enjeu paysager : moyen

Zones à enjeux		
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
10A	- Prairie humide pâturée (rétention des eaux)	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : moyen
	 Prairie humide Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de la zone (maintien des services écologiques et des habitats favorables à la biodiversité. De plus la zone est à la limite du site Natura 2000, et les prairies sont peu présentes au sein de la commune. Prise en compte au sein du PLU : Maintien de la parcelle en zone Uh.	
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
10B	- Prairie de fauche	Enjeu écologique : moyen Enjeu paysager : moyen
	 Prairie de fauche. Partie de la zone en bord de route. Préconisations de l'évaluation environnementale : Suppression de la zone car la prairie est en bon état écologique et les prairies sont peu présentes au sein de la commune. Prise en compte au sein du PLU : Parcelles classées en zone naturelle (N).	

Quartier excentré n° 11 : entre La Maillarde et Foncrouse



Caractéristiques générales		Niveau d'enjeux
- Terrains bâtis - Jardins privatifs - Vignes - Boisement humide - Chênaie-charmaie - Prairies humides - Prairie pâturée (pâturage équin) - Lande Aléa remontées de nappe : Moyen Aléa retrait et gonflement des argiles : Faible Assainissement collectif en projet		Enjeu écologique : faible à fort Enjeu paysager : moyen
Zones à enjeux		
Partie ouest du Quartier excentré		
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
11A	- Prairie humide	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : moyen
	Préconisations de l'évaluation environnementale: Préserver la bande de prairie humide présente sur tout le long côté de la zone (entre la limite de la zone et le fossé). Pour le reste du secteur, une étude spécifique zone humide en période favorable permettrait d'exclure l'enjeu zone humide. Mesures prises au sein du PLU : Espaces classés en zone agricole (A).	

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
11C	- Prairie humide	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : moyen
	 Prairie pâturée à préserver Préconisations de l'évaluation environnementale: La moitié ouest de la zone à préserver Mesures prises au sein du PLU : Espaces classés en zone naturelle (N).	
Partie est du Quartier excentré		
Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
11E	- Vignes	Enjeu écologique : faible Enjeu paysager : moyen
	 Vignes (à proximité du site) Préconisations de l'évaluation environnementale : Ménager une bande tampon entre l'urbanisation et le boisement au sud Conserver la moitié de la zone qui ne longe pas la route, afin de garder une partie en zone agricole. Mesures prises au sein du PLU : Espaces classés en zone agricole (A).	

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
11F	- Prairie humide	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : moyen
	   Baldingère faux-roseau (<i>Phalaris arundinacea</i>) Prairie humide Joncs Préconisations : Zone humide à conserver. Suppression de la zone. Mesures prises au sein du PLU : Espaces classés en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).	

Zone	Caractéristiques générales	Niveau d'enjeux
11G	- Boisement humide (chênaie-charmaie) - Lande	Enjeu écologique : fort Enjeu paysager : moyen
		
	BOIS :Humus foncé : boisement humide Arbres morts Sous-bois en bon état	
		
	LANDE : Tapis de bruyère Ajoncs	
	Préconisations de l'évaluation environnementale : Conserver le boisement qui est en bon état de conservation et offre une zone de refuge à la faune, notamment aux chiroptères et aux insectes saproxyliques. Conserver si possible la lande à bruyère et ajoncs, même si celle-ci n'est pas en bon état de conservation. Dans le cas contraire, conserver au moins la partie de la lande qui n'est pas le long de la route.	
	Mesures prises au sein du PLU : Espaces classés en zone naturelle (N).	

7.1.3 Incidences des emplacements réservés

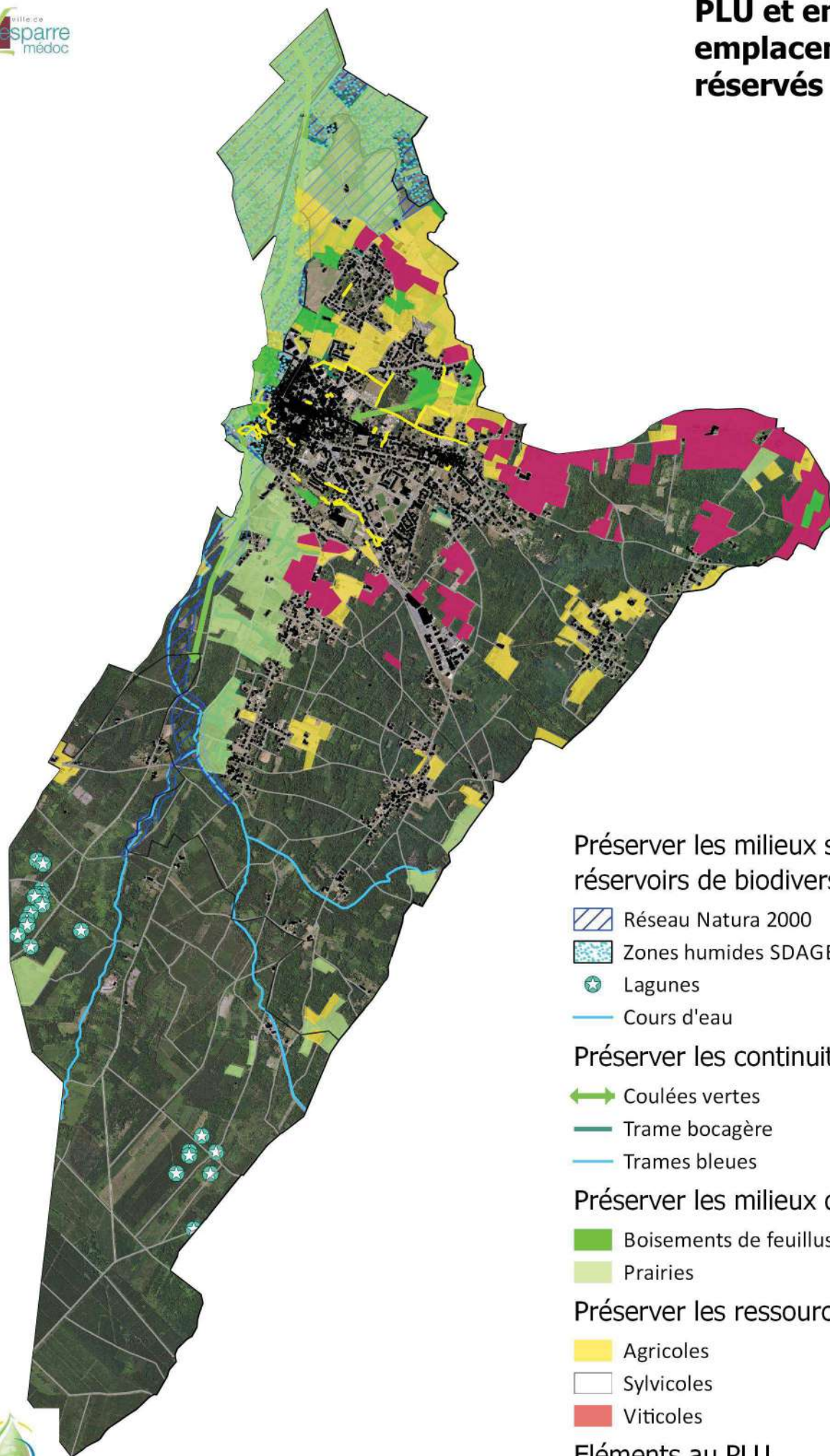
Les emplacements réservés ont plusieurs objets :

- La création de voies douces ;
- L'aménagement de parcs et espaces verts ;
- L'élargissement de voie et l'aménagement de carrefour.

Cet ensemble n'engendrera pas d'incidences supplémentaires sur les enjeux environnementaux. Les ER situés au sein des sites sensibles visent à valoriser ces espaces qui pour certains, connaissent une dégradation. S'agissant de l'ER « Création d'un espace vert autour de la Tour de l'Honneur », une OAP encadre les possibilités d'aménagement prenant ainsi en compte l'ensemble des boisements à conserver.

Afin de prendre en compte la sensibilité des milieux, le règlement précise que les cheminements doux ne devront ni être cimentés, ni bitumés en zone N.

PLU et enjeux: emplacements réservés



Préserver les milieux sensibles et les réservoirs de biodiversité

- Réseau Natura 2000
- Zones humides SDAGE
- Lagunes
- Cours d'eau

Préserver les continuités écologiques

- Coulées vertes
- Trame bocagère
- Trames bleues

Préserver les milieux d'intérêt

- Boisements de feuillus
- Prairies

Préserver les ressources naturelles

- Agricoles
- Sylvicoles
- Viticoles

Éléments au PLU

- Emplacements réservés

7.1.4 Incidences sur le site Natura 2000

La commune de Lesparre est concernée par deux sites Natura 2000 : Marais du Nord Médoc (Directive Oiseaux), Marais du bas Médoc (Directive Habitat).

L'analyse des incidences du PLU sur ces enjeux a déjà été abordée dans les parties précédentes 7.1.1 et 7.1.2.

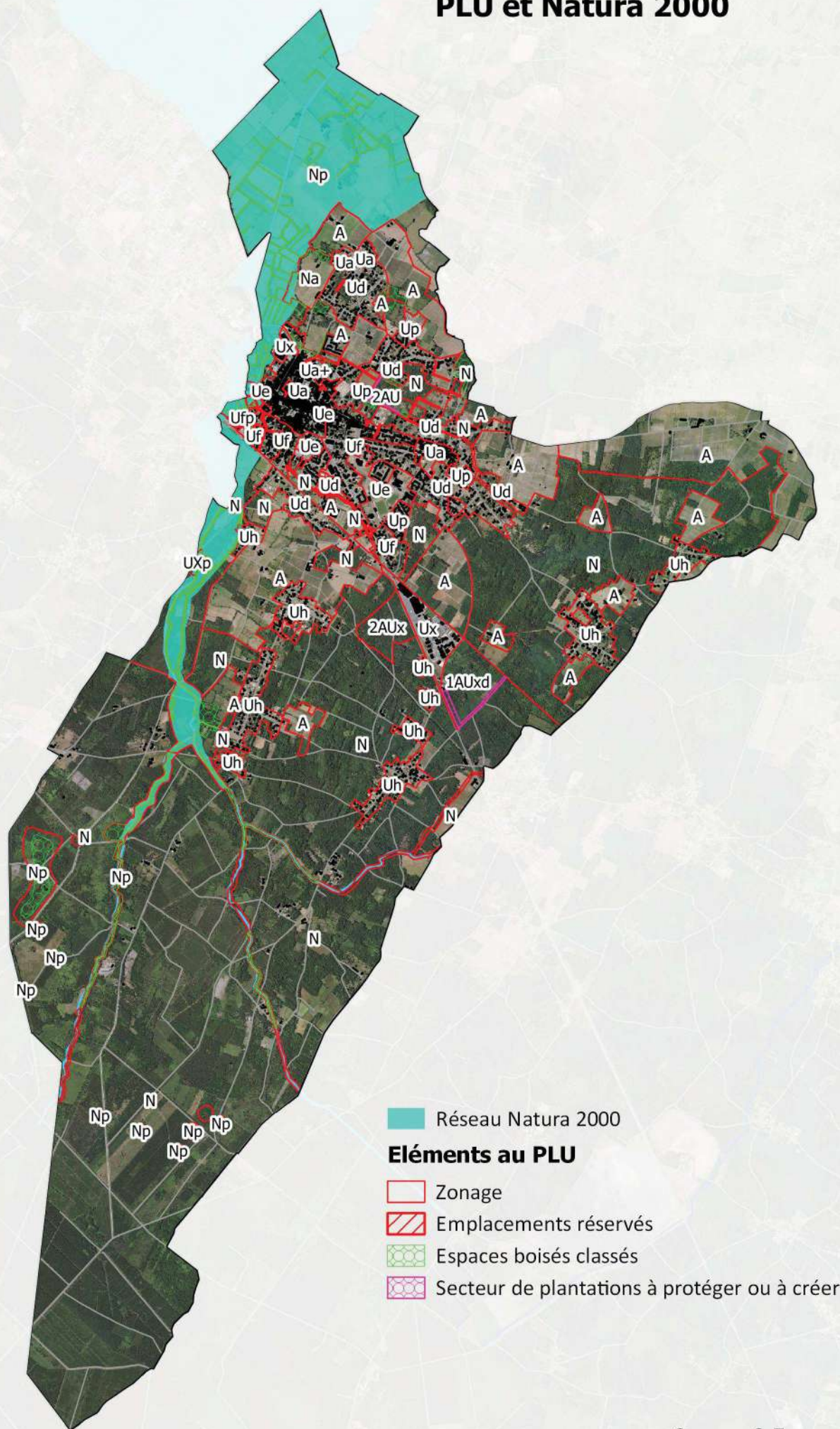
Elle sera spécifiée ici au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire pour lesquels le site a été désigné.

Analyse des incidences directes

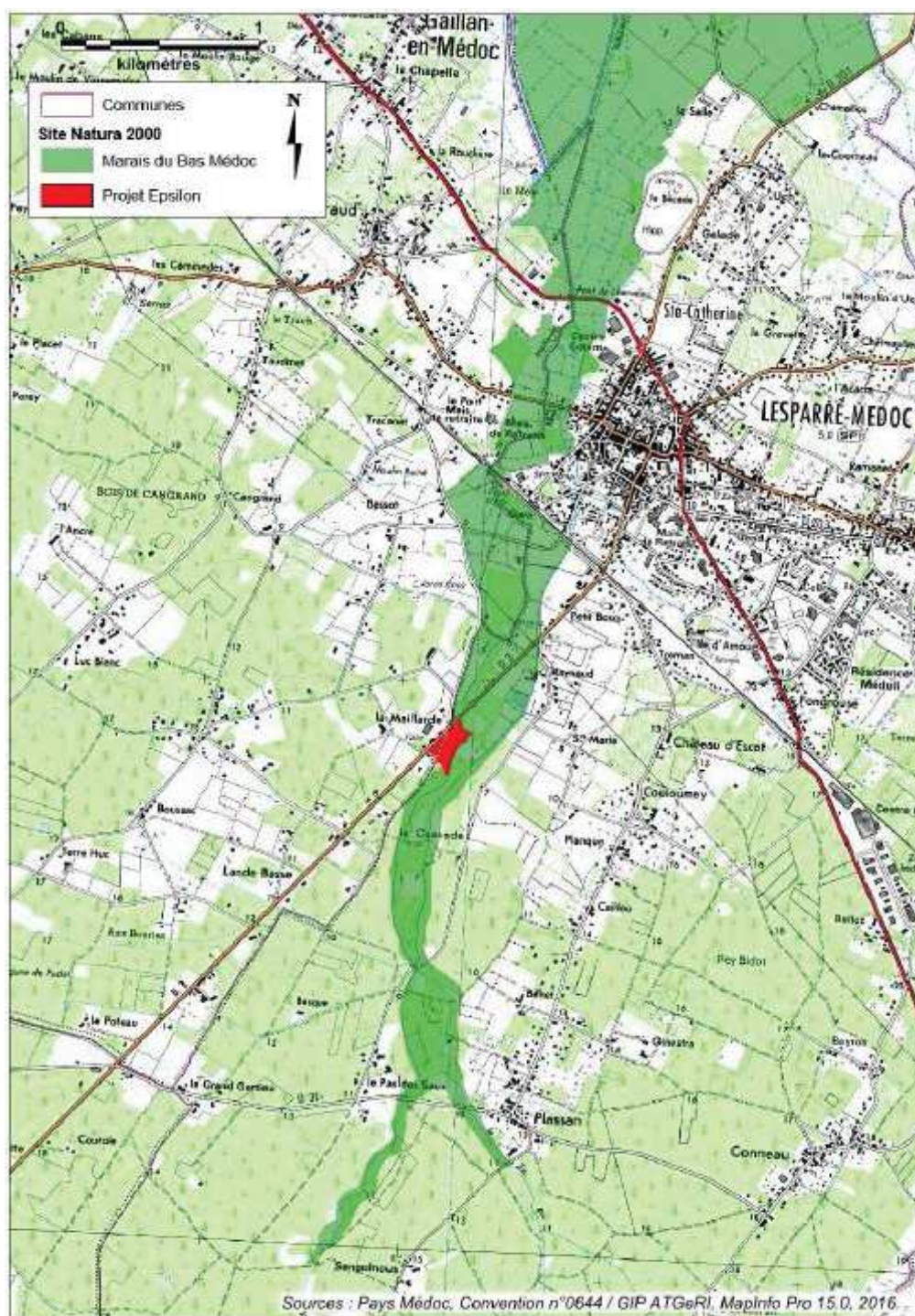
Pour l'ensemble des périmètres Natura 2000 situés sur la commune, le PLU a défini un zonage spécifique de type naturel (Np) permettant ainsi de mettre en place un règlement plus strict sur ces espaces sensibles. Ce zonage a également été étendu aux autres secteurs à enjeux forts ne bénéficiant pas d'une protection réglementaire ou d'espace d'inventaire (cours d'eau et ripisylves). Ainsi, le mitage de ces espaces est ainsi contrôlé. Ces espaces à enjeux sont souvent en connexion du site Natura 2000 et font office de corridors de déplacement pour les espèces autour du site Natura 2000, considéré comme foyer de biodiversité ; qu'il s'agisse de cours d'eau et de leurs milieux associés, de milieux semi-ouverts...

Une opération impacte directement le site Marais du bas Médoc. Il s'agit de la zone Uxp la Maillarde devant accueillir l'extension de l'entreprise Epsilon. L'analyse des incidences et les mesures compensatoires à mettre en œuvre sont présentées dans la partie précédente analyse des incidences des secteurs à projets. Une étude d'incidences Natura 2000 spécifique a été menée par le Pays Médoc en 2016. La synthèse qui suit en est issue.

PLU et Natura 2000



Analyse des incidences de la Zone Uxp la Maillarde (extension entreprise Epsilon)



La faune et la flore

Les inventaires réalisés dans le cadre du diagnostic écologique des DOCOB Natura 2000 ainsi que la prospection de mai 2016 n'ont pas révélés la présence d'espèces animale ou végétale d'intérêt patrimonial au droit du site ou à proximité immédiate. Ceci étant à pondérer du fait d'un nombre de sortie terrain limité. Cependant, deux espèces ont pu être observées, liées aux

zones humides et aquatiques : plusieurs individus de Caloptéryx vierge et un Cordulégastre annelé. Ces deux espèces sont typiques des cours d'eau forestiers.

Il est également intéressant d'ajouter que les habitats naturels présents au niveau de la zone de projet peuvent potentiellement être utilisés par de nombreux autres animaux, notamment le cours d'eau et le boisement associé, avec la présence potentielle de nombreux oiseaux (passereaux), des mammifères, des amphibiens et des reptiles qui peuvent utiliser ce corridor pour se déplacer, pour la recherche de nourriture, d'abris, etc. De nombreux insectes peuvent également être contactés tels que les papillons sur la prairie.

En ce qui concerne les espèces végétales, les habitats identifiés ne semblent pas propices à la présence de cortèges végétaux remarquables.

Caractéristiques du site Natura 2000 sur lequel se positionne le projet

Deux espèces d'intérêt communautaire ont été inventoriées à proximité du site : la première en amont sur le cours d'eau, la Lamproie de Planer. Bien que non observé sur le secteur, le Cuivré des marais, papillon dont la plante hôte est l'Oseille, est potentiellement présent. La prairie de la zone du projet est potentiellement un milieu favorable pour cette espèce, car c'est une prairie humide appropriée pour les adultes mais également pour les chenilles avec la présence de la plante hôte.

Aucun habitats et espèces d'intérêt communautaire n'ont été observés sur site ou à proximité immédiate.

Incidences du projet

Les impacts prévisibles du projet concernent bien entendu la phase de chantier, avec tout ce que cela comporte en termes de dérangement (bruit, poussières, modification du type d'occupation des sols, etc.). La phase d'exploitation sera également importante notamment avec la circulation des véhicules entre le bâtiment et le cours d'eau. Ce dernier devra être protégé par une ripisylve et une bande enherbée d'au minimum 10 m de large afin de favoriser l'isolation de cet espace et de la zone industrielle. Des précautions devront également être prises quant aux risques de fuites des véhicules lors du chantier et de l'exploitation (kit antipollution, vérification du matériel, etc.).

Analyse des incidences indirectes

Zonage PLU	Relation avec le site Natura 2000	Type d'assainisse- ment	Incidences sur le site Natura 2000	Mesures d'accompagnement, d'atténuation, voire de compensation
Zones urbaines U	Relation fonctionnelle via les écoulements d'eaux pluviales	Collectif	Aucune incidence significative supplémentaire sur les sites Natura 2000 du fait que les zones sont déjà aménagées dans leur quasi-intégralité sur les secteurs en connexion avec le site	
Zones urbaines Ue Tour de l'Honneur	En partie au sein du site	Collectif	Aucune incidence significative supplémentaire sur les sites Natura 2000 du fait que les zones sont déjà aménagées dans leur quasi-intégralité (-) Entretien des espaces et utilisation d'intrants pouvant entraîner une dégradation de la qualité des eaux	
Zones Uxp	Au sein du site	Autonome	Incidence directe	Description des mesures dans la partie analyse des incidences des zones à projets
Zones à urbaniser 1AU, 2AU	Hors site	Collectif	Aucune incidence significative : éloignement des sites et des cours d'eau	-
Zone agricole A	Hors site mais à proximité immédiate ou relation fonctionnelle	Autonome	Aucune incidence significative	Identification des cours d'eau, des ripisylves et du site Natura 2000 en zone Np restreignant les possibilités d'aménagement de ces secteurs
Zone naturelle et forestière N	Une zone au sein du site : déchetterie	-	Aucune incidence significative supplémentaire sur les sites Natura 2000 du fait que les aménagements sont déjà existants	
ER n°11	Au sein du site	-	Aucune incidence significative : valorisation des espaces et cheminements existants dans le cadre de la création d'un parc naturel autour de la Tour de l'Honneur	Identification des boisements existants au sein de l'OAP
ER n°12	Au sein du site			
Les autres ER	Hors sites	-	Aucune incidence significative du fait de l'éloignement par rapport au site	-

La gestion des eaux établie dans le cadre du PLU paraît neutre quant à d'éventuels effets indirects sur le réseau hydrographique et les zones humides des sites Natura 2000. La station d'épuration semble dimensionner pour accueillir les nouveaux raccordements. Les secteurs en assainissement non collectif ouverts à la constructibilité peuvent être sans effet si les dispositifs d'assainissement préconisés par le SPANC sont réalisés et entretenus.

Conclusion

De manière générale, le projet met en œuvre un certain nombre de mesures afin de minimiser ses incidences sur les sites Natura 2000 :

- Le règlement écrit impose que les eaux pluviales soient infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet ;
- La mise en place d'une zone Np reprenant la quasi-intégralité des périmètres des sites Natura 2000 (hormis secteur Uxp) ;
- L'élaboration d'orientation d'aménagement et de programmation qualitative sur l'ensemble des secteurs à projets avec l'instauration d'espaces de transition entre espaces naturels et espaces aménagés et une réflexion portée sur la mise en place d'espaces ayant pour vocation la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales.

Seule le secteur UXp est inscrit au sein du périmètre Natura 2000. Les résultats de l'étude d'incidences Natura 2000 portée par l'animateur du site, concluent à l'absence de remise en cause du bon état de conservation global du site Marais du Bas Médoc. Des impacts localisés sur le site de projet sont en revanche notés

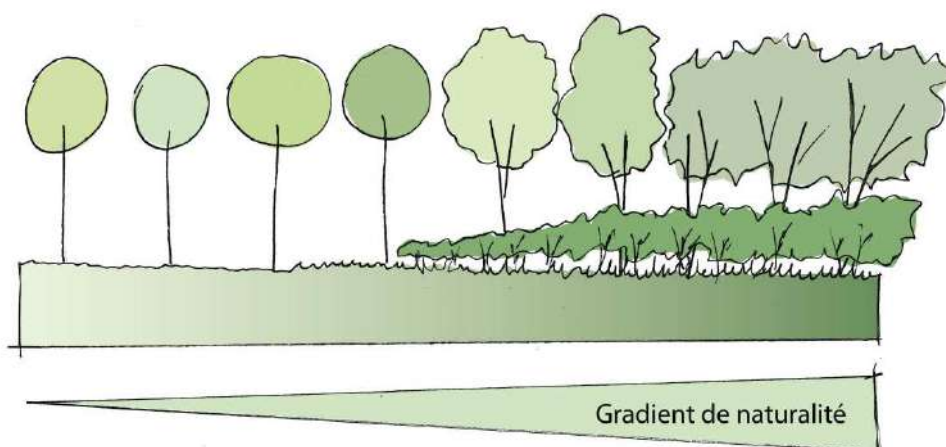
7.2 Mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables analyse des résultats de son application

7.2.1 Mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences sur l'environnement

Afin d'en faciliter la lecture, l'ensemble des mesures prises pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences sur l'environnement sont présentées dans la partie analyse des incidences. Seules figurent ici des mesures d'accompagnement des projets.

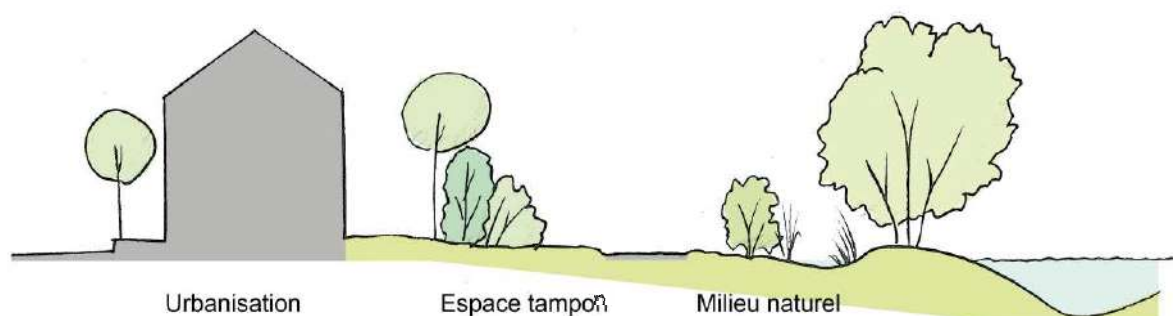
⇒ Insérer le projet dans son contexte environnemental

Certains projets s'ancrent sur une partie de l'espace urbain existant pour s'étirer jusqu'aux franges naturelles et agricoles. L'élément végétal participera à faire le lien au même titre que le bâti, entre l'entité urbaine et « les franges naturelles » avec un gradient de naturalité exprimé par les essences, les tailles et les entretiens choisis.



La notion de frange et le travail sur ces espaces est un aspect important et répondra à des enjeux multiples : qualité paysagère des aménagements, notion de bande tampon entre milieux urbains et milieux naturels, entrée de la trame verte dans la ville, etc.

Le schéma suivant illustre cette notion.



⇒ Recommandations pour la palette végétale

Pour les haies bocagères sur les parties basses de la commune (vallées et palus)

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x	x		
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	x
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>			x	x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

Pour les haies bocagères sur le plateau (partie Nord de la commune)

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x	x		
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>		x	x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Bourdaie	<i>Frangula dodonei</i>			x	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>			x	x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x
Brande	<i>Erica scoparia</i>				x
Ajonc d'europe	<i>Ulex europaeus</i>				x

Pour les ripisylves

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Aulne	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	x	x		
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	x	x		
Chêne	<i>Quercus robur</i>	x			
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			x	
Saules fragiles	<i>Salix fragilis</i>			x	x
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>			x	x
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>			x	x

	en proportion majoritaire
--	---------------------------

	en situation humide
--	---------------------

7.2.2 Indicateurs de suivi

⇒ Les indicateurs

Un indicateur est un paramètre prédéfini pouvant être mesuré et surveillé pour identifier toute évolution par rapport à l'état initial de l'environnement qui a été établi préalablement.

Le suivi des indicateurs proposés doit permettre d'apprécier l'évolution des enjeux. La fonction des indicateurs est de caractériser les différents phénomènes décrits dans le diagnostic, qu'il s'agisse de l'état de l'environnement, des pressions qu'il subit ou des réponses aux actions entreprises. Seuls les indicateurs permettant de montrer l'évolution des enjeux principaux de la commune seront mis en avant, la mise en place d'un nombre trop important d'indicateurs alourdirait la démarche et entraînerait une perte de lisibilité des objectifs visés.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter certains critères, à savoir :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- Les données utilisées doivent être facilement accessible et reproductibles ;
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

⇒ Propositions d'indicateurs

Pour les différentes problématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs a été définie pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. Ces indicateurs sont présentés dans le tableau suivant. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour annuellement.

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur
Biodiversité, milieux naturels	Surface de boisements de feuillus maintenue/créée par opération d'aménagement (faisant l'objet d'une OAP)	ha % de la surface du projet	Commune de Lesparre - PLU
	Surface communale artificialisée et surfaces agricole et naturelle	Ha et %	Commune de Lesparre - PLU
Ressources naturelles Agriculture	Surface forestière en zone naturelle (N)	Ha et %	Commune de Lesparre PLU
	Nombre d'exploitant	Nb	Commune de Lesparre Concertation
Ressources naturelles Gestion qualitative de la ressource en eau	Conformité physico-chimique et bactériologique de l'eau potable	% conformité	Qualité des eaux destinées à la consommation humaine – bilan de l'année Agence Régionale de Santé Aquitaine
Mesures compensatoires zones UXp	Surface compensée dans le cadre de la destruction de la zone humide	ha	Commune et porteur de projet
	Linéaire de plantations réalisées	m	Commune et porteur de projet

CHAPITRE 8 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

8.1 Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

8.1.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Adour Garonne

Le nouveau SDAGE 2016-2021, approuvé en décembre 2015 postérieurement au SCOT et non intégré dans ce dernier, porte quatre grandes orientations déclinées en plusieurs dispositions. Celles portant sur la politique de l'urbanisme sont listées en suivant :

- Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE

Cette orientation comporte plusieurs objectifs déclinés en dispositions. Le chapitre « concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire » est décliné de la manière suivante (extrait du sommaire du SDAGE) :

CONCILIER LES POLITIQUES DE L'EAU ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme

- A32** Consulter le plus en amont possible les structures ayant compétence dans le domaine de l'eau
- A33** Susciter des échanges d'expériences pour favoriser une culture commune
- A34** Informer les acteurs de l'urbanisme des enjeux liés à l'eau

Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux

- A35** Définir, en 2021, un objectif de compensation de l'imperméabilisation nouvelle des sols
- A36** Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure
- A37** Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie
- A38** Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme
- A39** Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire

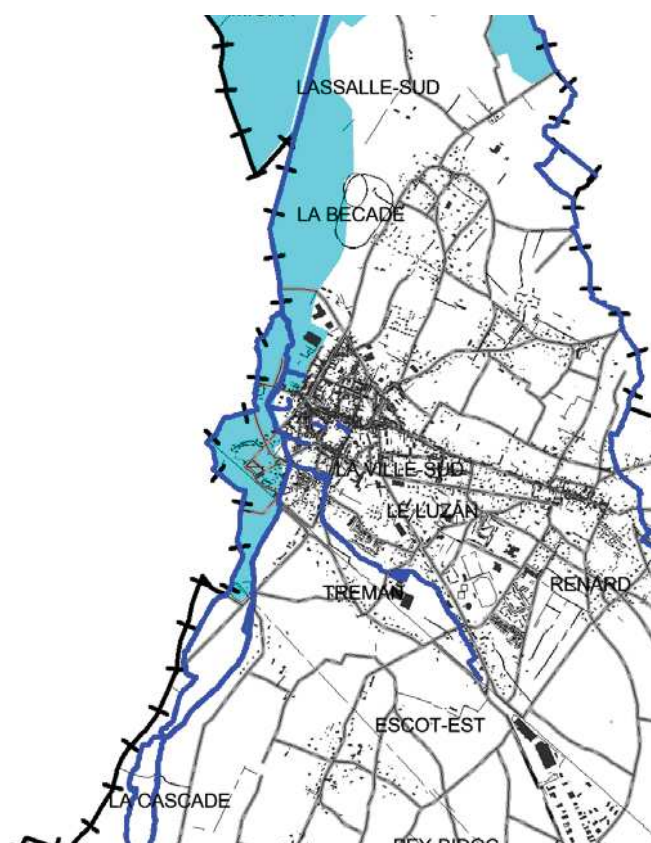
Les dispositions A 32 et A 34 n'ont pas d'effet direct sur l'élaboration du PLU. La disposition A35 prévoit une compensation de l'imperméabilisation des sols à intégrer dans le prochain SDAGE 2021, elle n'a donc également pas d'effet direct pour le PLU, sauf à encourager la limitation de l'imperméabilisation et sa compensation en cas d'aménagement imperméabilisant.

Les autres dispositions à effet sur le PLU sont étudiées dans le tableau suivant.

Tableau 3 : Incidences pour le PLU de l'intégration des dispositions A36 à A 39 du SDAGE Adour Garonne

(source : Agence de l'eau Adour Garonne)

N° de la disposition	Titre de la disposition	Incidences pour le PLU
A36	Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure	Le PLU veille, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution, ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. Le PLU doit être compatible avec le PGRI (plan de gestion du risque inondation).
A37	Respecter les espaces de fonctionnalités des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols	Protéger les milieux aquatiques et humides et espaces associés aux cours d'eau, maîtriser l'imperméabilisation et gérer les eaux pluviales.
A38	Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme	Les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau (pour le traitement de l'eau, l'adduction d'eau potable...). Ces coûts induits pour l'environnement doivent être préalablement évalués et ne peuvent être supportés par les seuls acteurs de l'eau intervenant en bout de chaîne.
A39	Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire	Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre.



Zones humides et milieux urbains : une interface et des connectivités à mieux gérer pour assurer le maintien de ces espaces remarquables et pour assurer une amélioration de la qualité des eaux

- Orientation B : réduire les pollutions
- Orientation C : améliorer la gestion

quantitative

- Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones, humides, lacs, rivières)

Les dispositions spécifiques à ces orientations seront étudiées dans l'analyse des incidences du PLU.

Les objectifs attribués aux différentes masses d'eau en présence sur la commune par le SDAGE sont définis en suivant.

Le chenal du Guy et le ruisseau de la Bernède sont soumis à des objectifs qualitatifs. Ces deux masses d'eau doivent atteindre un bon état global (objectif écologique et objectif chimique cumulés) en 2021. Le PLU doit donc intégrer cet objectif et ne pas aller à son encontre ou par des destructions directes ou par des effets négatifs indirects (apport de pollution...). Le SDAGE identifie également des milieux aquatiques remarquables (zones humides).

Les objectifs et dispositions du SDAGE étant repris et précisés par les 2 SAGE applicables sur le territoire, l'analyse du SDAGE s'arrêtera à ce stade.



8.1.2 Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) décline localement et sur le plan opérationnel la politique de l'eau fixée dans le SDAGE.

La prise en compte de la ressource en eau constitue un enjeu majeur pour le territoire. Ceci se traduit par la présence de deux SAGE :

- Le SAGE Nappes profondes de la Gironde ;
- Le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés.

8.1.3 SAGE Nappes profondes de la Gironde

L'objectif du SAGE est de garantir, le cas échéant après l'avoir restauré, le « bon état » quantitatif et chimique des ressources de son périmètre, ce qui renvoie :

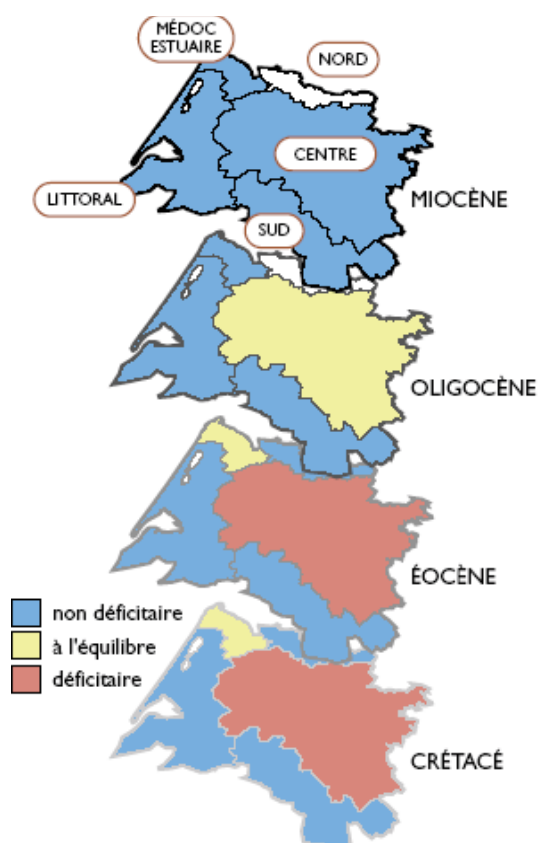
La gestion des nappes profondes se décline, par unités de gestion, à deux échelles spatiales différentes :

- Une gestion en bilan à grande échelle pour garantir la pérennité globale de la ressource ;
- Une gestion en pression à l'échelle locale : même si les bilans sont respectés à grande échelle, un seul pompage peut générer localement un dénoyage et/ou une inversion d'écoulement dont on veut se prémunir. Il convient de fixer des pressions minimales à respecter sur des zones à enjeux identifiées.

Le SAGE Nappes profondes concerne la gestion des quatre systèmes aquifères du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène et ceux du Crétacé supérieur.

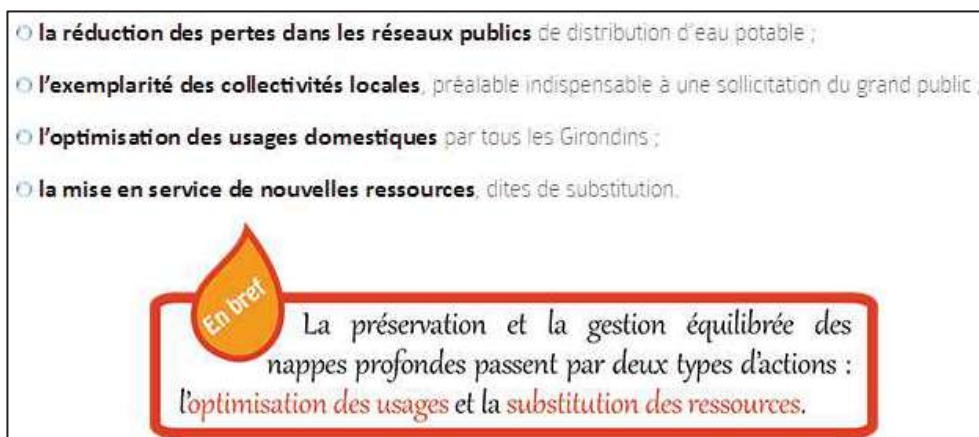
Lesparre-Médoc est localisé sur l'unité de gestion Médoc estuaire. Le captage d'eau potable de Lesparre prélève dans la masse d'eau sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG (FG071).

Si sa gestion ne relève pas de l'échelle communale, il est nécessaire de garder à l'esprit que les consommations nouvelles prélevées dans cette nappe liée à l'ouverture à l'urbanisation autorisée par un PLU doivent globalement être compensées par ailleurs, par des économies pour ne pas accroître les pressions et respecter les objectifs du SAGE nappes



Etat des eaux souterraines gérées par le SAGE Nappes profondes

profondes. Le SAGE prévoit la diminution des prélèvements dans cette nappe captive déficitaire, par les axes stratégiques suivants :



Source : SAGE Nappes profondes de la Gironde

8.1.4 SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés

L'estuaire de la Gironde, espace majeur du littoral atlantique français, est relativement préservé d'un point de vue environnemental. Toutefois, il connaît une dégradation de certains compartiments biologiques. Quatre objectifs ont été définis comme feuille de route pour l'élaboration du SAGE, document approuvé le 23 septembre 2013 :

- Objectif de qualité des eaux et des écosystèmes ;
- Objectif de sécurisation des biens et des personnes ;
- Objectif de gestion durable des milieux naturels et des activités humaines ;
- Objectif de concertation et de participation renforcée des populations aux politiques estuariennes.

Le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés renforce les dispositions de protection des zones humides, l'enjeu étant localement important. Il prévoit notamment une « Règle R 2 : Eviter, ou à défaut, compenser l'atteinte grave aux zones humides » qui doit être respecté par les projets. Un seuil minimal de compensation de 150% des surfaces détruites est imposé en cas d'atteinte inévitable aux zones humides.

L'enjeu de prise en compte des zones humides par le projet est donc fort en vue de son obligation de conformité avec les règles du SAGE Estuaire de la Gironde et de compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne (mesure D40 notamment sur les zones humides qui stipule en particulier « Tout porteur de projet doit, en priorité, rechercher à éviter la destruction, même partielle, ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, en recherchant des solutions alternatives à un coût raisonnable »).

Articulation du PLU avec le SDAGE et les SAGE

La compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE passe donc par l'élaboration d'un PLU garant d'une gestion qualitative et quantitative de cette ressource dont la vulnérabilité n'est plus à prouver. L'enjeu est d'autant plus important que cette ressource en eau est indispensable pour l'alimentation en eau potable du territoire mais également support d'une économie forte liée au tourisme. Enfin, les zones humides, de par leur fonction « d'éponge et de filtre », contribuent à limiter l'impact des inondations sur les espaces aménagés lors des fortes pluies. De manière générale, les zones humides sont inscrites en zone naturelle.

Le PLU, au travers son règlement écrit et graphique, ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, a permis :

- De limiter l'imperméabilisation des sols aux abords des espaces sensibles, de prendre en compte la nécessité de gérer ses eaux pluviales et d'avoir des objectifs de développement en accord avec les capacités de la STEP ;
- De protéger les milieux aquatiques et humides de tout aménagement et, lorsque les inventaires terrains ont révélé la présence de ces enjeux, les zones de développement se sont vues réduites permettant ainsi d'éviter l'impact (Bois des Anes, secteurs de la gare).

Le projet d'agrandissement d'Epsilon en zone humide en bordure de la Maillarde (ou Chenal du Guy) est toutefois problématique vis-à-vis des objectifs protecteurs de ces zones à fort enjeu portés par le SAGE Estuaire. Les mesures de réduction, mais surtout de compensation à développer par le porteur de projet étant donné l'emplacement de ce dernier (rendant impossible toute mesure d'évitement) devront donc être à la hauteur des enjeux pour assurer la compatibilité du projet avec les dispositions des SDAGE et du SAGE Estuaire et sa conformité avec sa règle R2.

8.1.5 Schéma de Cohérence Territorial « Médoc 2033 »

Le périmètre du SCoT et du SMERSCOT en Médoc constitue un sous ensemble géographique du Pays Médoc. Il est composé de 3 Communautés de Communes, Médullienne, Centre Médoc et Cœur du Médoc, soit 29 communes au total. Le syndicat mixte a été créé par arrêté préfectoral le 04 octobre 2011.

Les documents sont en cours d'élaboration (DOO en cours).

Le PADD met en avant le fait que « Lesparre, sous-préfecture du Médoc, se distingue comme pôle de services publics et privés, support d'une diversification économique potentiellement prometteuse, et porte de la Pointe du Médoc. D'après le SCOT, la commune appartient à deux unités territoriales, dont les orientations sont synthétisées dans le tableau suivant.

Orientations principales	« Le Médoc Forestier, les clairières au cœur de la forêt »	« Le Médoc des Marais, des paysages reconnus »
Conforter les paysages naturels et agricoles à travers un dialogue avec les espaces bâtis, dans le respect de l'environnement	Préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies dans les airials et les bourgs des landes	Préserver et gérer les milieux humides qu'il s'agisse des réseaux hydrographiques, des marais, des tourbières ou des prairies bocagères, la sauvegarde des forêts de feuillus et des corridors écologiques
	Préserver les lagunes et les landes humides et accroître la connaissance sur ces secteurs	Adopter une gestion de l'espace agricole respectant le paysage et l'environnement
	Protéger les trames bleues et les trames vertes naturelles ainsi que les forêts de feuillus et les landes sèches	
	Composer une trame verte urbaine au cœur des villages	Développer un réseau de circulations douces
	Créer un réseau de circulations douces entre les villages et les airials	
	Développer des typologies bâties de lisières urbaines à l'interface avec les espaces forestiers	

Orientations principales	« Le Médoc Forestier, les clairières au cœur de la forêt »	« Le Médoc des Marais, des paysages reconnus »
Organiser et conforter une économie de proximité, équilibrée et de qualité	Conforter les fonctions de proximité des centre-bourgs en développant le commerce de proximité et en limitant la création de grandes surfaces	Conforter Lesparre dans son statut de « principale ville économique et de services du Médoc »
	Protéger le foncier sylvicole et valoriser ses productions (pins et robiniers)	
	Favoriser la diversification agricole et le développement des filières courtes	
Faire société localement ! Penser urbanité plutôt qu'urbanisation !	Canaliser la croissance démographique du Médoc métropolisé sur Castelnau et dans une moindre mesure Sainte-Hélène et Le Porge	« Doper » la croissance démographique sur Lesparre et maintenir une progression moyenne sur les autres communes
	Renforcer les cœurs de villages et les centre-bourg en réinvestissant le patrimoine existant (notamment dans le parc vacant ou dégradé) et en favorisant des typologies urbaines de logements plus compactes et porteuses d'urbanité	Réinvestir le patrimoine rural et les noyaux d'urbanité
	Orienter le développement de l'offre résidentielle vers des petits logements et le locatif, en priorisant l'implantation du locatif social sur les pôles les plus équipés (Castelnau, Ste Hélène, Avensan)	Privilégier, dans l'optique du développement de l'offre résidentielle, la reconquête de l'habitat vacant et de l'habitat dégradé dans la ville principale et dans les bourgs ruraux
	Développer les pratiques de loisirs liés à la forêt (rando, vélo, découverte, nature, etc.)	Développement de l'offre culturelle et socioculturelle, de loisirs, enfance et jeunesse
		Développer l'offre de soin de Lesparre pour pallier le vieillissement de la population des communes du secteur des marais

Articulation du PLU avec le SCOT

Bien que le SCOT soit en cours d'élaboration, le PLU prend en compte les orientations inscrites dans le PADD du SCOT :

Avec la préservation des milieux remarquables (lagunes, trames, réseaux hydrographique, bocage) par la mise en place d'un zonage Np ;

Avec l'entrée de la nature en ville, cadrée par les OAP et la mise en place de liaisons douces ;

Par un développement du territoire et notamment la volonté de porter une forte dimension économique ;

Par la protection des espaces sylvicoles (zone N) et agricole (zone A).

8.2 Documents que le PLU doit prendre en compte

8.2.1 Schéma Régional Eolien de la Région Aquitaine

Le Schéma Régional Eolien est un document d'orientation régional qui doit permettre la déclinaison des objectifs européens et nationaux de développement de l'énergie éolienne dans un cadre plus large d'objectif d'économies d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables. La définition des « zones favorables » à l'éolien est faite sur la base d'une méthodologie¹ qui intègre à la fois :

- Les contraintes connues notamment en matière de sites et paysages, d'espaces naturels ou d'enjeux de biodiversité, de périmètres d'exclusion liés à des contraintes techniques ou servitudes diverses ;
- Le potentiel éolien à 80 mètres, sachant qu'il peut y avoir des projets de plus grande hauteur.

Seuls sont désormais envisageables les projets de Zones de Développement de l'Eolien (ZDE) situés dans des communes identifiées dans le présent schéma comme « favorables à l'éolien », dont Lesparre fait partie.

Articulation du PLU avec le SRE

Le PLU prend en compte la nécessité de développer les énergies renouvelables. Si aucun zonage spécifique n'est finalement créé, le développement du projet éolien envisagé est possible en zone N sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

8.2.2 Schéma Régional Climat Air Energie

Aussi, le SRCAE Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, fixe à l'échelon régional et aux horizons 2020 et 2050, les objectifs suivants :

- Une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008 ;
- Une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020 ;
- Une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990 ;
- Une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

8.2.3 Plan Climat Energie Territorial Girondin

Le PCET a été voté en décembre 2012 pour la période 2013-2017 et sera révisé tous les 5 ans selon la loi en vigueur. Une étape mi-parcours est programmée pour 2015. Ce plan reprend 9 axes stratégiques, chacun décliné en un programme d'actions.

Axe	Actions
Transport et aménagement du territoire	Favoriser l'usage des alternatives à la voiture solo
	Limiter les déplacements
	Favoriser un urbanisme et un aménagement durables
Habitat, bâtiment et éco-construction	Favoriser les constructions durables
	Engager la rénovation thermique et énergétique, et améliorer le bâti
Transition énergétique et développement des Energies Renouvelables	Mieux connaître les EnR et leurs potentiels
	Soutenir les projets émergents en Gironde
Agriculture, viticulture et forêt	Gérer durablement les espaces
Milieux naturels, biodiversité et adaptation	Améliorer la connaissance des impacts climatiques
	Limiter les impacts du changement climatique sur les milieux naturels
Consommation et productions responsables	Limiter les consommations
	Soutenir les pratiques responsables
	Maîtriser les déchets
Information, sensibilisation et formation	Sensibiliser les acteurs du territoire
	Former les agents et les élus
Vulnérabilité énergétique	Prévenir la vulnérabilité énergétique des ménages
	Encourager la solidarité territoriale
Gouvernance	Piloter et gouverner le Plan Climat
	Suivi et évaluation

Articulation du PLU avec le SRCAE et le PCET

La collectivité a fait le choix de s'inscrire dans la continuité de ces documents :

En développant les cheminements doux et notamment par la création d'une ceinture verte entourant les espaces de centralité ;

Par la possibilité, sous réserves de respecter les prescriptions paysagères édictées en zone naturelle (N), de développer un parc éolien ;

Par la conservation forte de son patrimoine boisé hors et à l'intérieur des espaces urbanisés.

8.2.4 Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame verte et bleue (TVB). En Aquitaine, ce document a été arrêté en avril 2014.

Sur le territoire de Lesparre, différents réservoirs de biodiversité ont été inventoriés et sont présentés dans les cartes qui suivent, extraites du SRCE.

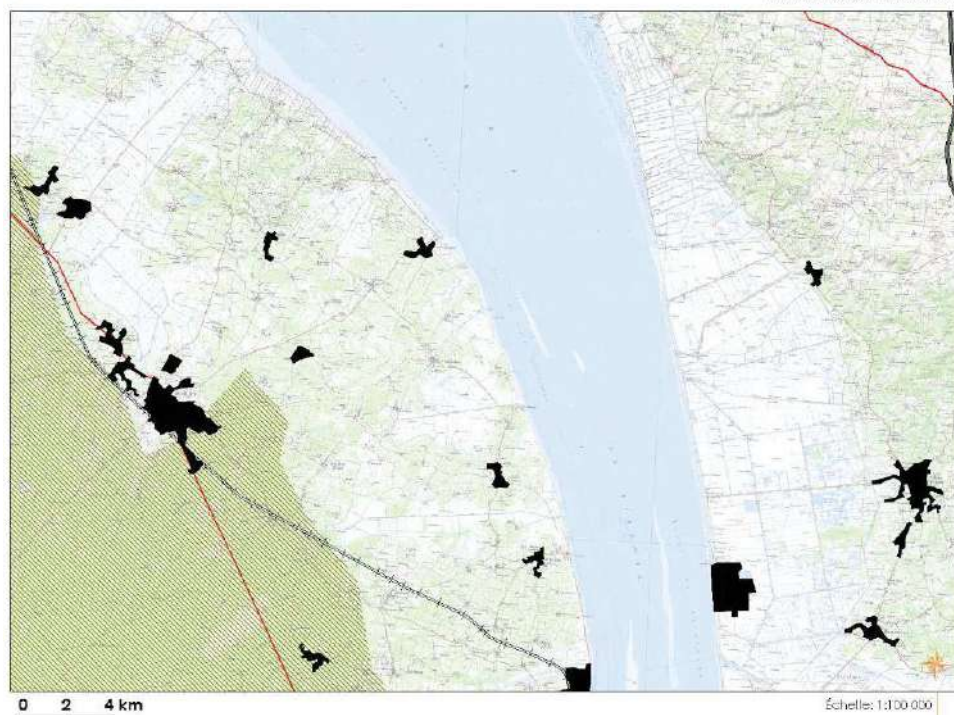
Articulation du PLU avec le SRCE

De manière générale, les grandes continuités écologiques ont été respectées avec la mise en place d'un zonage Np pour les principales et la conservation, voire le renforcement des espaces boisés au cœur des opérations et en lisière. Seul un secteur impacte directement la trame des zones humides identifiées au SRCE et au sein de l'état initial de l'environnement. Ce projet nécessaire à l'économie du territoire se doit de faire l'objet de mesures compensatoires adaptées aux impacts qui en découlent.

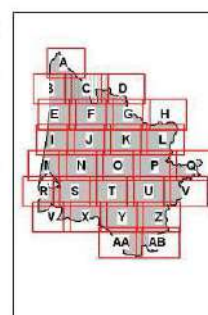


Sous-frame des boisements de conifères et milieux associés - Le réseau écologique

Région Aquitaine - DREAL Aquitaine
Identification, enjeux et mise en œuvre de la TVS Aquitaine

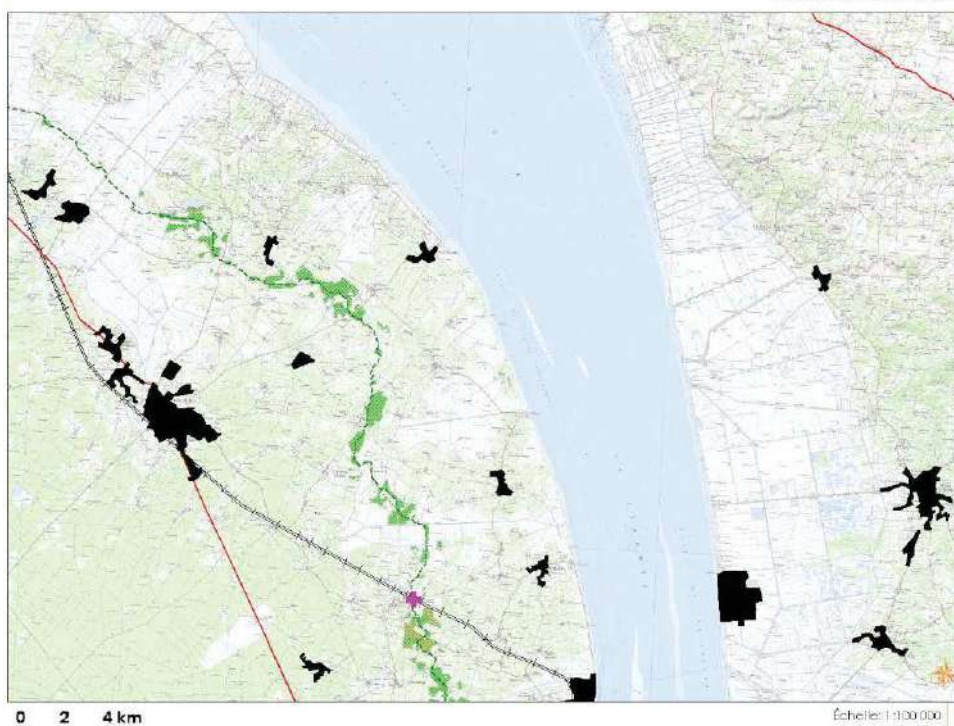


- RB "boisements de conifères et milieux associés"
- RB agricoles "Boisements de conifères"
- Les corridors écologiques**
Cf notice lecture en début d'atlas
- Axe central du corridor
- Évaluation de la fonctionnalité du corridor
(Moyenne pondérée au sein d'un corridor de 1 km)
- Milieux d'habitat - Fonctionnalité moyenne
- Milieu contrôlé de la continuité - Fonctionnalité forte
- Cours d'eau aménagé
- Zone artificialisée
- Voies de communication**
 - Route principale
 - Route départementale
 - Rue Principale
 - Rue Principale
 - Rue Principale
- Prodiges à l'usage
- Prodiges à l'usage du réseau écologique
- Prodiges naturels du réseau écologique

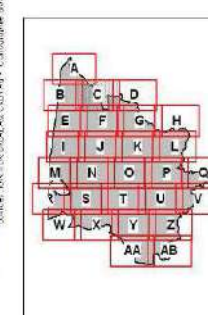


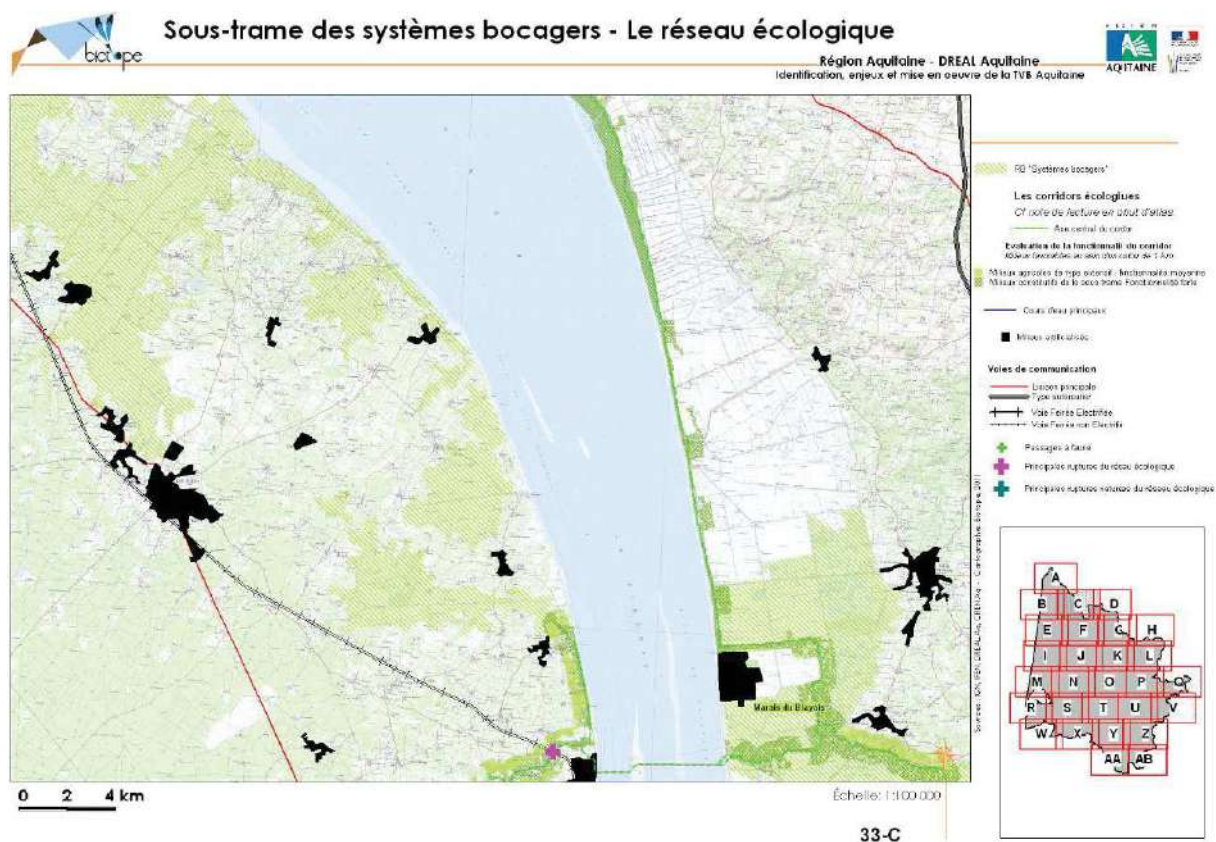
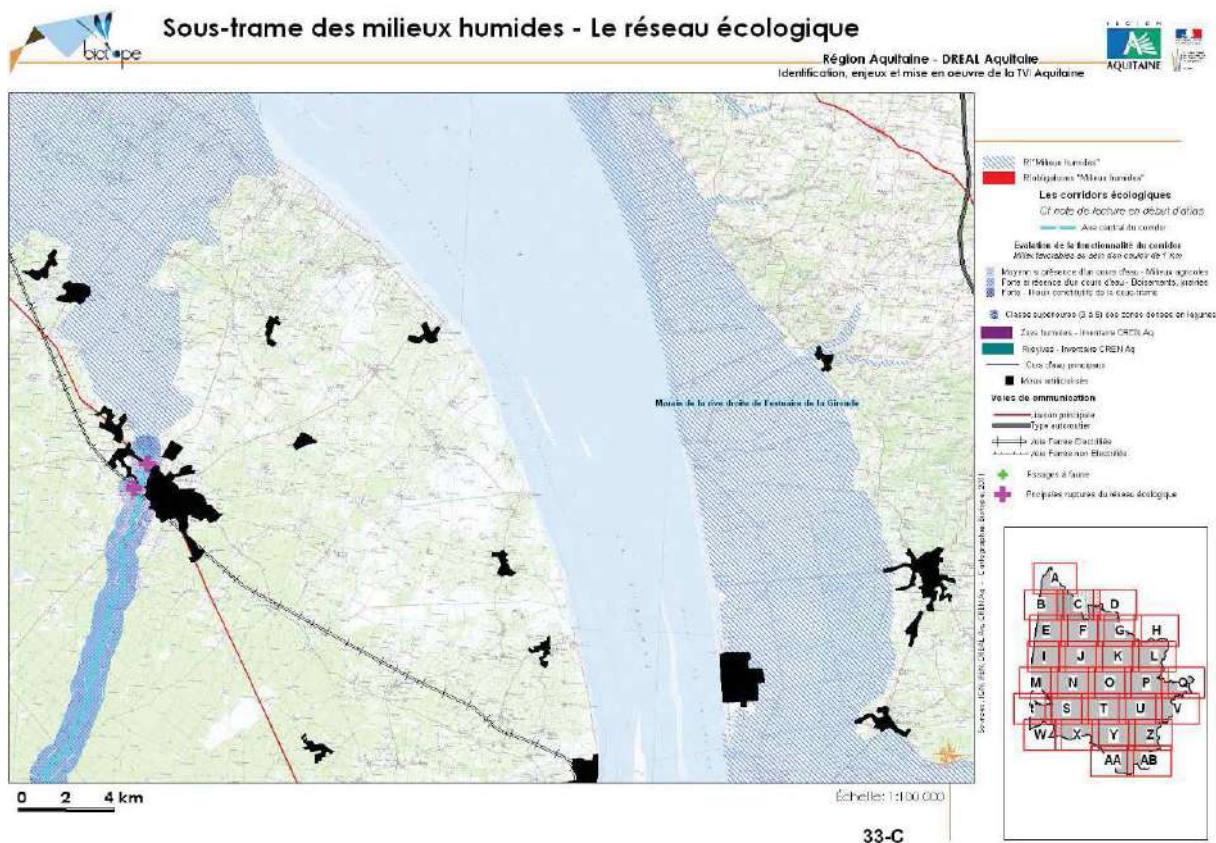
Sous-frame des boisements de feuillus et mixtes - Le réseau écologique

Région Aquitaine - DREAL Aquitaine
Identification, enjeux et mise en œuvre de la TVS Aquitaine



- RB "Boisements de feuillus et mixtes"
- RB agricoles "Boisements de feuillus et mixtes"
- Les corridors écologiques**
Cf notice lecture en début d'atlas
- Axe central du corridor
- Évaluation de la fonctionnalité du corridor
(Moyenne pondérée au sein d'un corridor de 1 km)
- Milieux d'habitat de la sous-frame - Fonctionnalité forte
- Boisements de conifères - Fonctionnalité moyenne
- Cours d'eau principaux
- Zone artificialisée
- Voies de communication**
 - Route principale
 - Route départementale
 - Rue Principale
 - Rue Principale
 - Rue Principale
- Prodiges à l'usage
- Prodiges naturels du réseau écologique
- Prodiges naturels du réseau écologique





8.2.5 Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés est un document de planification visant à :

- Prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- Organiser et limiter le transport des déchets en distance et en volume ;
- Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- Assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

En Gironde, le plan, approuvé en octobre 2007, a fait l'objet d'une évaluation en 2012. Sa révision a été lancée en 2013.

8.2.6 Plan Départemental de gestion des déchets du BTP

La mise en place du Plan Départemental de gestion des déchets du BTP se fixe pour objectifs :

- Le respect de la réglementation : lutte contre les décharges sauvages, principe du « pollueur-payeur », principe de réduction des déchets à la source ;
- La mise en place d'un réseau de traitement et l'organisation des circuits financiers ;
- La réduction de la mise en décharge et l'augmentation de la valorisation et du recyclage, et le développement de l'utilisation des matériaux recyclés sur les chantiers ;
- Une meilleure implication des maîtres d'ouvrages publics dans la gestion des déchets produits dans le cadre de la réalisation de leurs commandes.

En Gironde, le plan a été approuvé le 10 juin 2004.

Articulation du PLU avec les plans liés à la gestion des déchets

La commune dispose d'un dispositif performant et efficace en termes de ramassage des déchets.

8.2.7 Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

La Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose l'élaboration d'un schéma départemental, signé pour une durée de 6 ans. Les aires d'accueil à réaliser par les collectivités locales constituent une des prescriptions du schéma départemental. Elles sont de deux sortes :

- Les aires d'accueil proprement dites dont la vocation est le séjour des gens du voyage de quelques jours à plusieurs mois ;
- Les aires de grand passage pour les rassemblements ayant lieu de façon ponctuelle dans l'année.

Une aire de grand passage d'une capacité minimale de 120 places afin de répondre à la demande en grand passage sur le Médoc est prévue sur Lesparre.

Articulation du PLU avec le Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage

L'aire est déjà en place.

8.2.8 La Charte du Parc Naturel Régional du Médoc (2016-2028)

Depuis 2009, le territoire du Médoc s'est engagé dans une procédure de labellisation en parc naturel régional et a franchi avec succès plusieurs étapes. Fin 2013, il a ainsi débuté la démarche d'élaboration du projet de Charte du Médoc qui constitue le projet de développement durable du territoire pour 12 ans. Le projet de Charte a été accueilli très favorablement. L'obtention du label est prévue fin 2018.

La charte fixe pour objectifs :

- S'engager dans une gestion durable et solidaire de l'eau
- Veiller au maintien des espaces emblématiques entretenus par l'activité agricole, viticole et sylvicole ;
- Elaborer une stratégie territoriale de développement raisonné des ENR
- Déployer un archipel de terres agricoles à vocation maraîchères ;
- Prendre en compte les continuités écologiques et veiller à un équilibre entre espaces agricoles, naturels, forestiers et urbanisation ;
- Accompagner le développement des filières économiques d'excellence régionales ancrées dans le tissu économique médocain ;

Articulation du PLU avec la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc

La collectivité a fait le choix de s'inscrire dans la continuité de la charte en protégeant la trame verte et bleue (zone Ne), en préservant les terres agricoles ayant une valeur agronomique (zone A), en autorisant les fermes éoliennes (zone N) et en permettant le développement économique (zone Ux et 1AUx) :

8.3 Perspectives d'évolution de l'environnement si le Plan Local d'Urbanisme n'était pas mis en œuvre

Cette analyse vise à montrer comment les enjeux définis dans l'état initial de l'environnement sont pris en compte ou non dans le Plan d'Occupation des Sols. Ceci permet également de montrer les évolutions positives ou négatives dans le cas où le territoire resterait réglementé par ce document.

Biodiversité et milieux naturels

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Préserver l'ensemble des milieux remarquables, dont certains sont identifiés au travers du réseau Natura 2000, mais également au travers du SDAGE Adour Garonne	(+) Inscription des milieux sensibles en zone naturelle (-) Secteurs de zones humides en zone U entraînant leur disparition progressive
Maintenir l'intégrité des corridors biologiques constitués par le chenal du Guy, le ruisseau de la Bernède et par les zones humides associées	(+) Inscription en zone naturelle
Assurer le maintien de l'activité agricole extensive qui se pratique au Nord de la commune	(+) Inscription en zone naturelle et agricole
Gérer la propagation des espèces envahissantes	Sans objet

Ressources naturelles

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Limiter la consommation en espaces naturels et agricoles en ayant un développement urbain raisonné et en cohérence avec les espaces de centralité	(-) Possibilité de développement importante dans les quartiers excentrés (-) Importantes zones de développement à destination de l'habitat et des activités économiques
Favoriser la reconstitution de la ressource en limitant l'imperméabilisation du sol et intégrer la gestion des eaux pluviales dans une démarche plus globale	(-) Absence d'OAP et d'un règlement bien défini
Identifier l'ensemble des exploitations agricoles et viticoles afin d'assurer la pérennité de celles-ci	(+) Zone agricole
Préserver la ressource sylvicole	(+/-) Espaces sylvicoles en zone agricole – Absence de différenciation entre espaces agricoles et espaces forestiers

Pollutions et nuisances

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Veiller à ce que l'urbanisation future puisse s'appuyer sur l'assainissement collectif	(+) Secteurs de développement en lien avec le collectif
Veiller à la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes performants sur des secteurs où les sols sont jugés aptes à accueillir de tels aménagements, sans risque de pollution pour les milieux	(-) Quartier excentré permettant le développement d'un certain nombre d'habitations dont certaines en contact avec les milieux sensibles (zones humides)
Limitier l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales	(-) Absence d'OAP et d'un règlement bien défini
Respecter les orientations du SDAGE et participer à l'amélioration de la qualité des eaux	
Prendre en compte les nuisances pour la mise en place des futures zones d'aménagement (le long des départementales notamment pour la question du bruit)	(+) Zone de nuisance reportée au plan de zonage

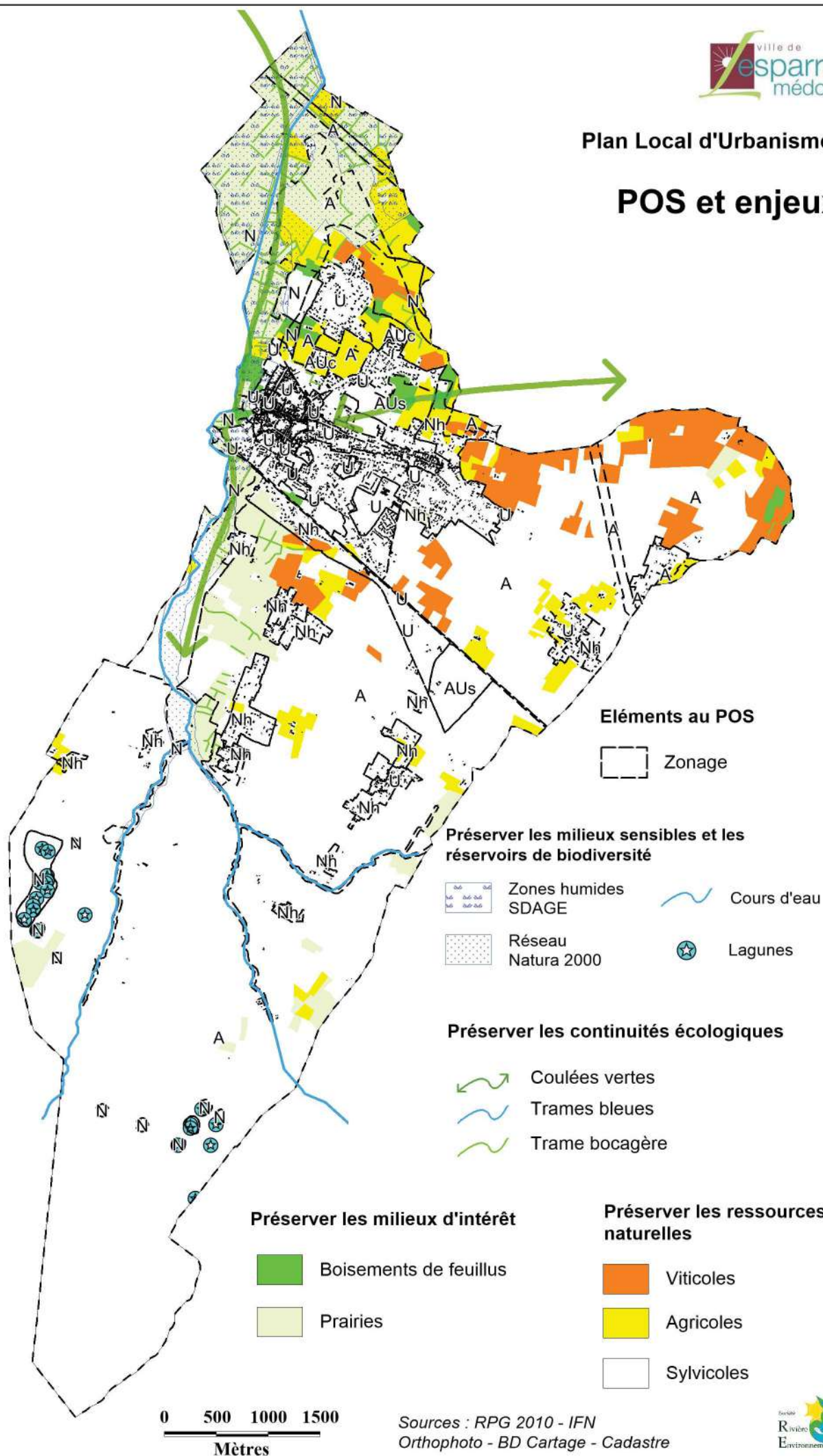
Risques

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques	(-) Périmètre non reporté au plan de zonage
Assurer la défense incendie et prendre en compte cet aléa dans l'aménagement	(-) Secteurs présentant une défense incendie insuffisante
Sensibiliser et informer la population sur l'existence des autres risques (nappes, argiles)	Sans objet

En synthèse, certains enjeux sont pris en compte au sein du POS avec entre autres l'identification des milieux sensibles en zone N (lagune, cours d'eau et zones humides) et l'identification des espaces agricoles et sylvicoles en zone A. Le travail du PLU sera d'affiner ce zonage en fonction des enjeux : différencier les espaces sylvicoles des espaces agricoles, travailler en finesse au sein même des projets pour prendre en compte les sensibilités locales (travail sur les espaces de transition, gestion des eaux pluviales, conservation des trames, etc.).

Plan Local d'Urbanisme

POS et enjeux



CHAPITRE 9 - Résumé non technique

9.1 Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

L'évaluation environnementale fait l'état des lieux de l'environnement et des enjeux présents sur la commune de Lesparre. Cette présentation se divise en fonction de six grandes thématiques environnementales, à savoir la biodiversité et les milieux naturels, les ressources et leur gestion, les risques, les pollutions et les nuisances et le cadre de vie.

Biodiversité et milieux naturels

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Préserver l'ensemble des milieux remarquables, dont certains sont identifiés au travers du réseau Natura 2000, mais également au travers du SDAGE Adour Garonne	(+) Inscription des milieux sensibles en zone naturelle (-) Secteurs de zones humides en zone U entraînant leur disparition progressive
Maintenir l'intégrité des corridors biologiques constitués par le chenal du Guy, le ruisseau de la Bernède et par les zones humides associées	(+) Inscription en zone naturelle
Assurer le maintien de l'activité agricole extensive qui se pratique au Nord de la commune	(+) Inscription en zone naturelle et agricole
Gérer la propagation des espèces envahissantes	Sans objet

Ressources naturelles

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Limitier la consommation en espaces naturels et agricoles en ayant un développement urbain raisonné et en cohérence avec les espaces de centralité	(-) Possibilité de développement importante dans les quartiers excentrés (-) Importantes zones de développement à destination de l'habitat et des activités économiques
Favoriser la reconstitution de la ressource en limitant l'imperméabilisation du sol et intégrer la gestion des eaux pluviales dans une démarche plus globale	(-) Absence d'OAP et d'un règlement bien défini
Identifier l'ensemble des exploitations agricoles et viticoles afin d'assurer la pérennité de celles-ci	(+) Zone agricole
Préserver la ressource sylvicole	(+/-) Espaces sylvicoles en zone agricole – Absence de différenciation entre espaces agricoles et espaces forestiers

Pollutions et nuisances

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Veiller à ce que l'urbanisation future puisse s'appuyer sur l'assainissement collectif	(+) Secteurs de développement en lien avec le collectif
Veiller à la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes performants sur des secteurs où les sols sont jugés aptes à accueillir de tels aménagements, sans risque de pollution pour les milieux	(-) Quartiers excentrés permettant le développement d'un certain nombre d'habitations dont certaines en contact avec les milieux sensibles (zones humides)
Limitier l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales	(-) Absence d'OAP et d'un règlement bien défini
Respecter les orientations du SDAGE et participer à l'amélioration de la qualité des eaux	
Prendre en compte les nuisances pour la mise en place des futures zones d'aménagement (le long des départementales notamment pour la question du bruit)	(+) Zone de nuisance reportée au plan de zonage

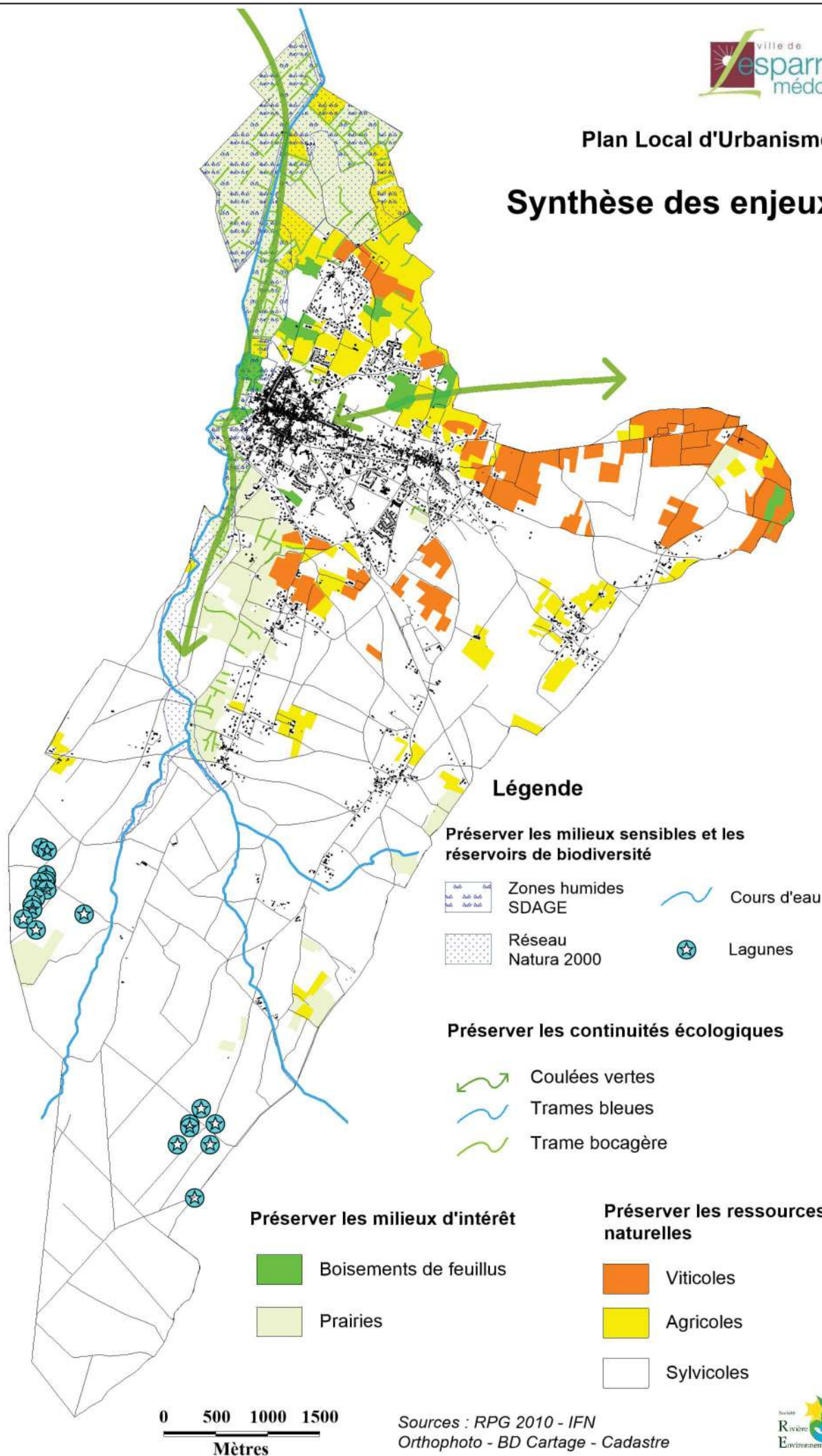
Risques

Enjeux	Perspectives d'évolution sous POS
Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques	(-) Périmètre non reporté au plan de zonage
Assurer la défense incendie et prendre en compte cet aléa dans l'aménagement	(-) Secteurs présentant une défense incendie insuffisante
Sensibiliser et informer la population sur l'existence des autres risques (nappes, argiles)	Sans objet

En synthèse, certains enjeux sont pris en compte au sein du POS avec entre autres l'identification des milieux sensibles en zone N (lagune, cours d'eau et zones humides) et l'identification des espaces agricoles et sylvicoles en zone A. Le travail du PLU sera d'affiner ce zonage en fonction des enjeux : différencier les espaces sylvicoles des espaces agricoles, travailler en finesse au sein même des projets pour prendre en compte les sensibilités locales (travail sur les espaces de transition, gestion des eaux pluviales, conservation des trames, etc.).

Plan Local d'Urbanisme

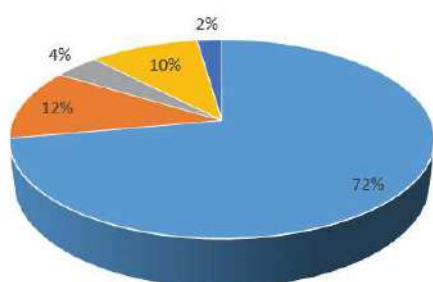
Synthèse des enjeux



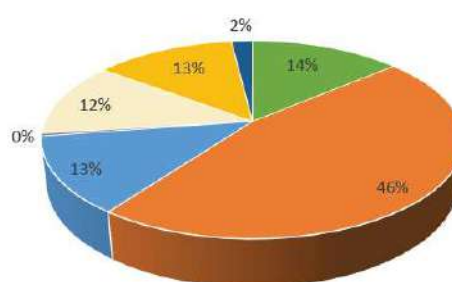
9.2 Incidences des orientations du plan local d'urbanisme sur l'environnement

9.2.1 Incidences générales

Répartition des surfaces par type de zone au POS Répartition des surfaces par type de zone au PLU



■ A ■ N ■ Nh ■ U ■ AU



■ Np ■ N ■ A ■ Na ■ Ne ■ U ■ AU

La redistribution des surfaces entre POS et PLU est le résultat d'un travail plus fin de transcription des enjeux :

- Réduction des limites des zones de quartier excentré ;
- Zonage naturel qui se scinde en deux : de type N pour le massif des Landes de Gascogne, Np pour les milieux sensibles ;
- Une diminution des zones agricoles A au profit des zones naturelles pour faire la distinction entre espaces forestiers et espaces viticoles et agricoles (hors marais situés au Nord).

Biodiversité et milieux naturels

Enjeux	Incidences du PLU
Préserver l'ensemble des milieux remarquables, dont certains sont identifiés au travers du réseau Natura 2000, mais également au travers du SDAGE Adour Garonne	(+) Inscription des milieux remarquables en zone Np (cours d'eau, lagunes, site Natura 2000) (-) Un secteur impact directement le site Natura 2000 (+) Une ceinture verte autour des espaces agglomérés définie au sein d'une OAP (espace de transition) (+) Interdiction des dépôts de ferrailles dans toutes les zones

Maintenir l'intégrité des corridors biologiques constitués par le chenal du Guy, le ruisseau de la Bernède et par les zones humides associées	(+) Réseau hydrographique inscrit en zone Np (+) Règlement imposant une marge de recul par rapport aux berges
Assurer le maintien de l'activité agricole extensive qui se pratique au Nord de la commune	(+) Inscription en zone Np pour accompagner la démarche Natura 2000
Gérer la propagation des espèces envahissantes	(+) Grille d'espèces à planter au sein du rapport de présentation

Ressources naturelles

Enjeux	Incidences du PLU
Limitier la consommation en espaces naturels et agricoles en ayant un développement urbain raisonné et en cohérence avec les espaces de centralité	(+) Limitation des possibilités de développement au sein des quartiers excentrés (-) Consommation en espaces forestiers importante pour le développement des activités économiques (2AUx et 1AUxd = 47,5 ha) (+) Consommation en espaces agricoles et espaces naturels au sein et en continuité de l'urbanisation existante pour l'habitat (1AU + 2AU = 23,6 ha)
Favoriser la reconstitution de la ressource en limitant l'imperméabilisation du sol et intégrer la gestion des eaux pluviales dans une démarche plus globale	(+) En zone Ud, secteurs à proximité des sites naturels et agricoles, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière, en Up 40%, en Ue 50%, en Ux 60%. (+) OAP : récolter et stocker les eaux pluviales afin d'épurer, améliorer la qualité des eaux pluviales – espaces paysagers inondables (+) Ceinture verte : espace de transition entre urbanisation et milieux sensibles (+) Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain

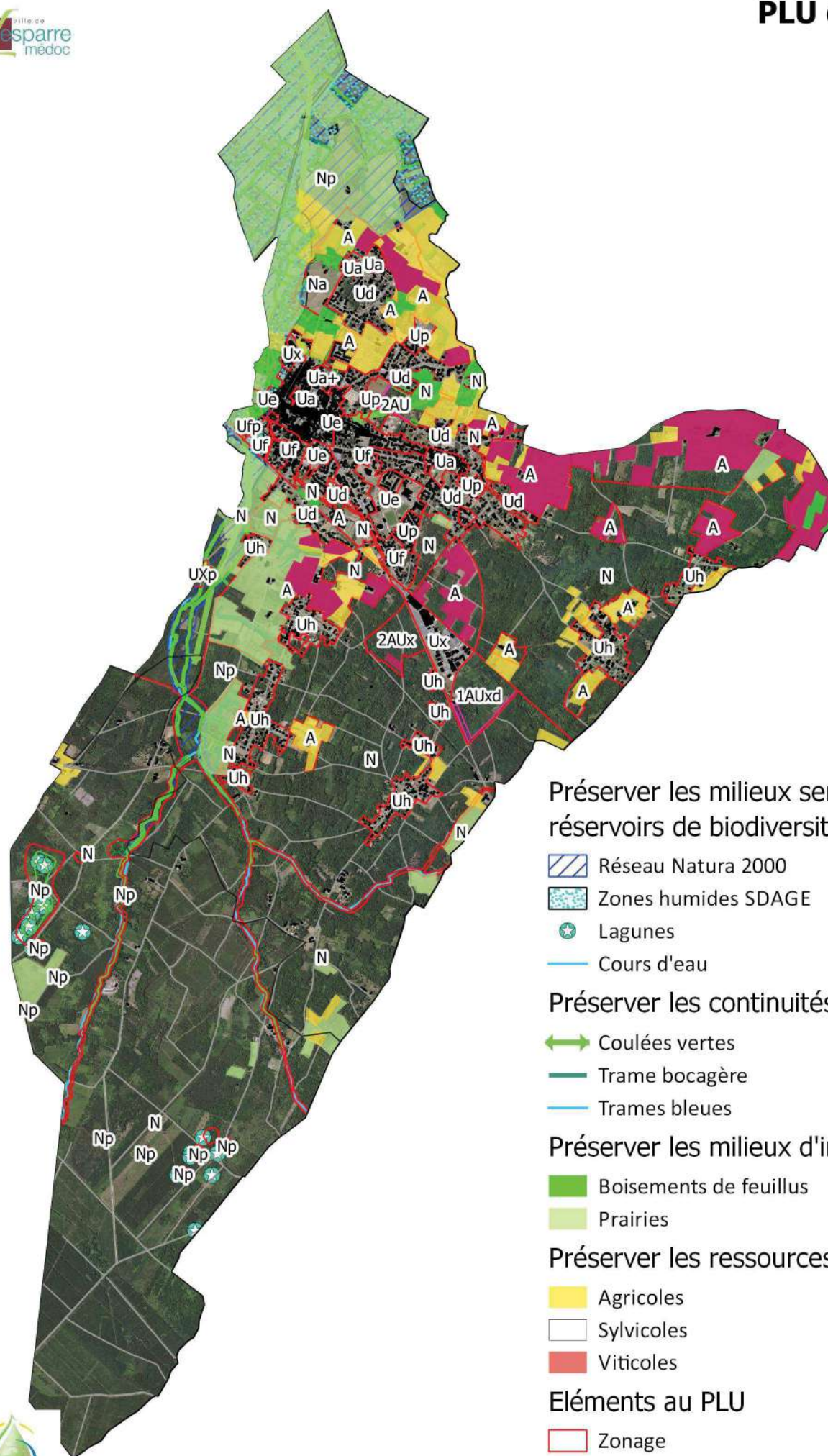
Enjeux	Incidences du PLU
	doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
Identifier l'ensemble des exploitations agricoles et viticoles afin d'assurer la pérennité de celles-ci	(+) Zonage de type agricole (A)
Préserver la ressource sylvicole	(+) Zonage naturel (N)

Pollutions et nuisances

Enjeux	Incidences du PLU
Veiller à ce que l'urbanisation future puisse s'appuyer sur l'assainissement collectif	(+) Opérations raccordées au réseau d'assainissement collectif existant au droit du terrain
Veiller à la mise en place de systèmes d'assainissement autonomes performants sur des secteurs où les sols sont jugés aptes à accueillir de tels aménagements, sans risque de pollution pour les milieux	Voir carte aptitude (+) Possibilités de développement au sein des quartiers excentrés réduites
Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales Respecter les orientations du SDAGE et participer à l'amélioration de la qualité des eaux	(+) OAP : récolter et stocker les eaux pluviales afin d'épurer, améliorer la qualité des eaux pluviales – espaces paysagers inondables (+) Ceinture verte : espace de transition entre urbanisation et milieux sensibles (+) Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
Prendre en compte les nuisances pour la mise en place des futures zones d'aménagement (le long des départementales notamment pour la question du bruit)	(+) Secteur de nuisance sonore identifié au plan de zonage.

Risques

Enjeux	Incidences du PLU
Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques	(+) Report du zonage PPRI au plan de zonage du PLU
Assurer la défense incendie et prendre en compte cet aléa dans l'aménagement	(+) Espaces ouverts à l'urbanisation en cœur de ville (-) Zones d'activités en contact avec les espaces forestiers. Avoir une attention particulière sur les interfaces et sur l'état de la défense incendie
Sensibiliser et informer la population sur l'existence des autres risques (nappes, argiles)	(+) Etat des risques et recommandations au sein du rapport de présentation



0 0.5 1 km

Réalisation graphique Rivière Environnement 2017

9.2.2 Incidences sur le site Natura 2000

Le développement de Lesparre et l'urbanisation déjà existante ont incontestablement une influence sur la dynamique d'évolution des sites Natura 2000 du fait de leur proximité et des caractéristiques écologique des espèces qu'il abrite. Cette influence est possible par des liens fonctionnels d'ordre physique (influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique, logique de bassin versant,) ou biologique (habitats d'espèce).

Par rapport aux sites Natura 2000, les facteurs d'influence les plus sensibles sont la maîtrise des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées des futures zones de développement. Aussi, le projet de PLU prend diverses dispositions :

- La mise en place d'une bande tampon entre l'urbain et les espaces naturels (instauration d'une zone Np limitant les possibilités d'aménagement) ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols, portée jusque dans les OAP ;
- Un raccordement obligatoire au collectif sur les zones d'extensions urbaines, limitant ainsi les risques de pollutions des milieux ;
- Des possibilités de développement limité dans les secteurs Uh (assainissement non collectif) sur des secteurs sans connexion avec le réseau hydrographique et le site Natura 2000.

Seul le secteur Uxp impacte directement le site Natura 2000 Marais du Bas Médoc. Les mesures compensatoires associées à ce projet sont présentées dans les parties précédentes. Pour rappel, une déclaration de projet est en cours pour ce secteur.

9.3 Mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement – Analyse des résultats de son application

Afin de prendre en compte les enjeux globaux et locaux, différentes mesures ont été prises tout au long de la construction du projet :

- Inscription en zone Np des espaces sensibles (lagunes, cours d'eau, zones humides) ;
- Classement des ripisylves et de certains boisements à fort enjeu ;
- Réduction de zone à urbaniser pour prendre en compte les enjeux locaux (boisements humides) ;
- Mise en place d'OAP permettant de cadrer les aménagements d'un point de vue qualitatif (paysage, gestion du pluvial, déplacement doux, etc.).

L'ensemble de ces mesures ont permis de limiter les impacts directs à un seul secteur, nécessaire à l'extension d'une entreprise locale sur le secteur Uxp.

Afin de suivre l'efficacité des mesures proposées et de s'assurer de leur bonne mise en œuvre, des indicateurs de suivi ont été définis. Ceux-ci seront calculés à l'issue de six années de vie du PLU. Ils sont présentés dans le tableau suivant.

Thématique	Indicateur	Unité de mesure	Où trouver l'indicateur	Valeur actuelle
Biodiversité, milieux naturels	Surface de boisements de feuillus maintenue/créée par opération d'aménagement (faisant l'objet d'une OAP)	ha % de la surface du projet	Commune de Lesparre - PLU	-
	Surface communale artificialisée et surfaces agricole et naturelle	Ha et %	Commune de Lesparre - PLU	Surfaces artificialisées : U, Ne, Na = 937,6 ha, soit 25,5% du territoire Surfaces non artificialisées : A, N, AU non aménagées : 2745,5 ha, soit 74,5%
Ressources naturelles Agriculture	Surface forestière en zone naturelle (N)	Ha et %	Commune de Lesparre PLU	1704,5 ha, soit 46% du territoire
	Nombre d'exploitant	Nb	Commune de Lesparre Concertation	27
Ressources naturelles Gestion qualitative de la ressource en eau	Conformité physico-chimique et bactériologique de l'eau potable	% conformité	Qualité des eaux destinées à la consommation humaine – bilan de l'année Agence Régionale de Santé Aquitaine	100% conformité physico-chimique
Mesures compensatoires zone UXp	Surface compensée dans le cadre de la destruction de la zone humide	ha	Commune et porteur de projet	
	Linéaire de plantations réalisées	m	Commune et porteur de projet	

9.4 Méthode pour la réalisation de l'évaluation environnementale

9.4.1 Cadre méthodologique général

Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comporte un site Natura 2000 font systématiquement l'objet d'une évaluation environnementale depuis 2013. C'est pourquoi le PLU de Lesparre est soumis à évaluation environnementale en la présence du site FR210065 Marais du Bas Médoc.

Dans sa mise en œuvre lors de l'élaboration du document d'urbanisme, la démarche d'évaluation environnementale doit être itérative, ce qui permet, à chaque étape de conception et dans une démarche de progrès continu, d'évaluer les incidences des choix sur l'environnement et d'adapter ces choix effectués en conséquence, de façon à supprimer, réduire ou à défaut compenser, les effets dommageables potentiels.

Pour les PLU soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation se doit de comporter différentes rubriques :

- Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution examinant notamment les perspectives d'évolution des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU ;
- Une analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et leurs conséquences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- Une description de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, avec lesquels il doit être compatible ou prendre en considération ;
- Expliquer les choix retenus par rapport aux objectifs de protection de l'environnement ;
- Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
- Un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont cette évaluation a été menée.

Comme cela sera expliquée dans la partie suivante, l'évaluation environnementale (menée parallèlement à l'élaboration du PLU) a démarré en 2011 pour s'achever en 2017. Cet étalement dans le temps rend particulièrement difficile sa réalisation du fait d'actualisations nombreuses à réaliser au fil du temps, de modifications règlementaires impactant le contenu des informations à retranscrire, d'intégration des choix de projet... Des temps d'interruption dans la procédure d'élaboration du PLU engendrent aussi des pertes d'informations et l'aide à la décision peut s'en trouver impactée. La finalisation du dossier suite à l'enquête publique a également impliqué une reprise de certaines parties du dossier dans un laps de temps très court. Tous ces paramètres ont rendu la construction de l'évaluation environnementale compliquée et son niveau d'intégration peut donc s'en ressentir.

9.4.2 Caractérisation de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement, rédigé initialement en 2012, a fait l'objet d'une synthèse des données bibliographiques existantes et de plusieurs reprises pour actualisation (juin 2017 pour la dernière).

Cette phase s'est accompagnée de prospections terrain adaptées au cadre de l'évaluation environnementale d'un PLU. Elles ont permis de dégager l'ensemble des enjeux présents sur le territoire. Elles n'avaient pas pour objet de mener de véritables inventaires faune flore, mais de dégager les potentialités écologiques des différents secteurs de la commune, des principaux milieux en présence, mais également de préciser les enjeux sur les sites susceptibles d'accueillir des projets urbains. L'évaluation environnementale repose sur des visites de terrain qui se sont déroulées en plusieurs phases en mars 2012, janvier 2013, septembre et novembre 2014 et février, avril et juin 2016.

Dans le cadre de l'étude du projet Epsilon, ce secteur spécifique a fait l'objet de deux sorties terrain les 24 février et 22 juin.

Ce diagnostic constitue donc un état des lieux permettant d'avoir une photographie du territoire à un instant t, et ainsi comprendre son fonctionnement ses atouts et ses faiblesses. Celui-ci a été mené en prenant en compte chaque grande thématique environnementale : le cadre physique du territoire, la biodiversité et les milieux naturels, les ressources naturelles et leur gestion, les pollutions et les nuisances et les risques.

La détermination des enjeux environnementaux a permis de définir au mieux les zones les plus propices à ouvrir à l'urbanisation, les secteurs à préserver ou à conforter soit pour leur qualité écologique ou paysagère.

9.4.3 Evaluation des incidences, mesures et suivi

L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement s'est articulée en deux parties : l'analyse des incidences relatives au PADD et l'analyse des incidences du PLU relatives au zonage et règlement. Cette évaluation, au vue des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, a permis d'identifier les mesures du projet de PLU ayant des incidences positives et négatives sur l'environnement, et ainsi définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs. Dans un second temps, chaque secteur à projet a fait l'objet de prospections terrain spécifiques (septembre et novembre 2014 et février, avril et juin 2016) afin de déterminer l'ensemble des sensibilités du site. Différentes mesures ont ainsi été mise en place : mesures de réduction de zone à urbaniser, mise en place de zones tampon entre espaces urbains et espaces naturels permettant ainsi d'assurer une transition entre les espaces ayant des fonctions différentes, identification et classement d'espaces boisés, etc. Dans le cadre de la finalisation du PLU, une actualisation de cette évaluation a été réalisée en juin 2017 sur la base des données disponibles.

La mise en place du projet de PLU doit également faire l'objet d'un suivi au bout de six ans. A ce titre, des indicateurs sont définis afin de vérifier si les objectifs initiaux sont atteints.