

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

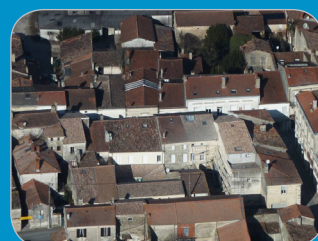
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet débattu en conseil municipal le 29 mai 2013

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

Le Maire

Bernard GUIRAUD



INTRODUCTION

En tant que sous-préfecture de la Gironde, pôle d'emplois et d'habitat majeur à l'échelle du Nord Médoc, la ville de Lesparre retient **un projet de ville volontaire** pondéré par la nécessité de trouver un équilibre entre :

- Le développement urbain (habitat, économie, équipements) ;
- La préservation de son environnement rural et naturel (marais du Bas-Médoc, forêts, vignes, modèle d'habitat isolé) ;
- La recherche de progrès social (accès au logement, précarité énergétique, facilité de déplacements, épanouissement et bien-être, etc.) ;
- Et la capacité, notamment budgétaire, de la collectivité à accompagner l'évolution de son territoire.

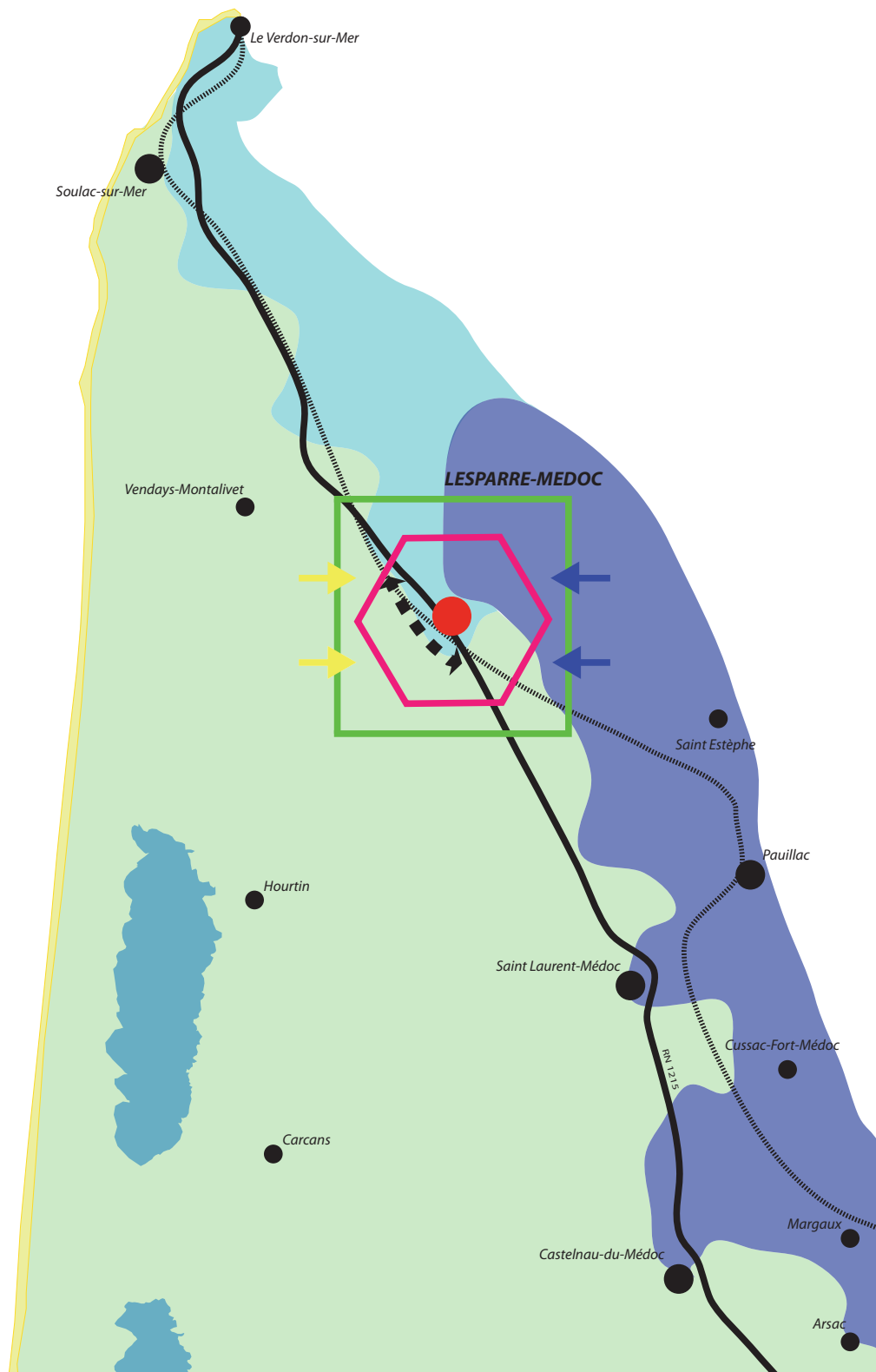
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rassemble les objectifs et les orientations exprimant le projet politique. Il s'articule autour de trois échelles d'appréhension (la commune au centre d'un «grand territoire» ; la ville et de sa périphérie directe ; le centre-ville) qui doivent concourir au renforcement de la centralité de Lesparre au sein du Pays Médoc.

Le PADD de Lesparre s'organise ainsi selon trois axes :

1. RENFORCER LE RAYONNEMENT DE LESPARRE À L'ÉCHELLE DU MÉDOC

2. RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR VALORISER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES LESPARRAINS

3. REVITALISER LE CENTRE-VILLE



Un territoire entre eau, forêt et vigne :

- Marais
- Vigne
- Forêt
- Façade dunaire



Centralité du Pays Médoc à conforter



Amplifier l'attractivité de Lesparre en développant une offre économique complète



Favoriser une offre touristique alternative



Améliorer la desserte du Médoc par la réalisation du contournement de Lesparre

AXE 1

RENFORCER LE RAYONNEMENT DE L'ESPARRE À L'ÉCHELLE DU MÉDOC

La vision du projet de ville de Lesparre-Médoc s'exprime par :

- La volonté d'**inscrire le projet de développement dans le socle paysager du Médoc** : une ville entre eau, vigne, et forêt. Il s'agit d'assurer la protection des éléments emblématiques qui constituent les fondements géographiques et culturels du territoire.
- Le choix de **valoriser et pérenniser les fonctions de centralité et de services de la ville en soutenant la croissance de sa population**, en se fixant un horizon de 7 500 habitants maximum à l'échéance du PLU.

1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

L'inscription de la commune de Lesparre dans le socle environnemental et paysager du Médoc implique de :

- ★ **Prendre en compte les trames vertes et bleues du Médoc** qui traversent le territoire communal. Lesparre est inclus dans le périmètre Natura 2000 «Marais estuariens du Nord Médoc» : celui-ci suit le tracé du Zic et de la Maillarde et se prolonge jusqu'à Plassan et le passage des Sauts. D'autres trames vertes parcourent la commune d'Est en Ouest en débordant sur Naujac-sur-Mer et Saint Germain d'Esteuil. Une continuité Nord-Sud passant par Ordonnac, Belloc et Conneau s'inscrit également sur le territoire communal.
- ★ Il convient de **préserver l'ensemble des zones humides identifiées sur la commune** (ruisseaux et zones humides attenantes, prairies, lagunes, boisements et bocages), **de protéger les espaces boisés et les haies** jouant un rôle essentiel dans le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellements à la parcelle. La protection de l'environnement améliore le cadre de vie notamment par l'aménagement de transitions paysagères et l'encadrement du développement urbain. A cela s'ajoute la sensibilisation du public et le potentiel touristique alternatif au littoral, qui prennent sens dans **la conservation et la valorisation de l'environnement**.
- ★ **Assurer la viabilité des surfaces sylvicoles et préserver le potentiel agronomique du territoire**, en cherchant à limiter la consommation d'espaces agricoles et forestiers par le développement urbain. La forêt et la vigne constituent des ressources économiques locales et une toile de fond paysagère qui participe au cadre de vie de la commune. Aussi, l'objectif est de conserver et **d'être attentif aux capacités d'évolution des propriétés viticoles de la commune, qui sont porteuses de l'identité du Médoc**. Il s'agit en particulier des châteaux d'Escot et Courneau, menacés par l'extension urbaine. De même, il s'agit également de limiter l'extension des hameaux situés autour du centre-ville et de Saint Trélody, au détriment des surfaces exploitées. En définitive, l'urbanisation doit prendre appui sur les espaces de nature et de culture pour se développer, sans s'y substituer.

2. LESPARRE, VILLE CENTRE DU MEDOC

En s'appuyant sur l'armature urbaine du Médoc, et au sein d'un bassin de vie relativement autonome par rapport à la métropole bordelaise, la ville de Lesparre souhaite soutenir sa croissance urbaine en renforçant ses multiples fonctions économiques :

- ★ **Soutenir la vocation commerciale de Lesparre.** Il s'agit de trouver un équilibre entre la vitalité des commerces de détails du centre-ville et le développement en périphérie, d'activités productives et commerciales complémentaires à celles du centre. Il convient également d'**enrayer la dispersion des commerces**, en particulier le long de la RD1215, au détriment de l'attractivité et de l'animation du centre-ville.
- ★ **Amplifier l'attractivité du centre de Lesparre pour les habitants des communes environnantes en confortant sa fonction de centre de services, d'espace de loisirs et de consommation.** Cela passe notamment par le redéploiement du commerce de proximité sur le centre-ville, et par la poursuite de l'implantation d'équipements structurants (médiathèque, Maison du Vin; Maisons des Services Publics, etc.).
- ★ **Offrir de nouvelles possibilités d'implantation économique par une extension de la zone d'activités Belloc et 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 ces deux sites.

L'objectif de l'extension de la zone de Belloc est d'accueillir des entreprises nécessitant des besoins fonciers importants qui n'existent pas ailleurs sur la commune. La zone sera ouverte à toutes activités économiques dans un souci de cohérence des vocations (complémentarité avec les commerces du centre-ville, image de l'extension de la zone d'activités).

Le projet de zone d'équilibre est porté par le Conseil Général de la Gironde, 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 différenciantes, positionnées sur les segments stratégiques identifiés à l'échelle du pays Médoc, à savoir les matériaux composites et les énergies renouvelables.

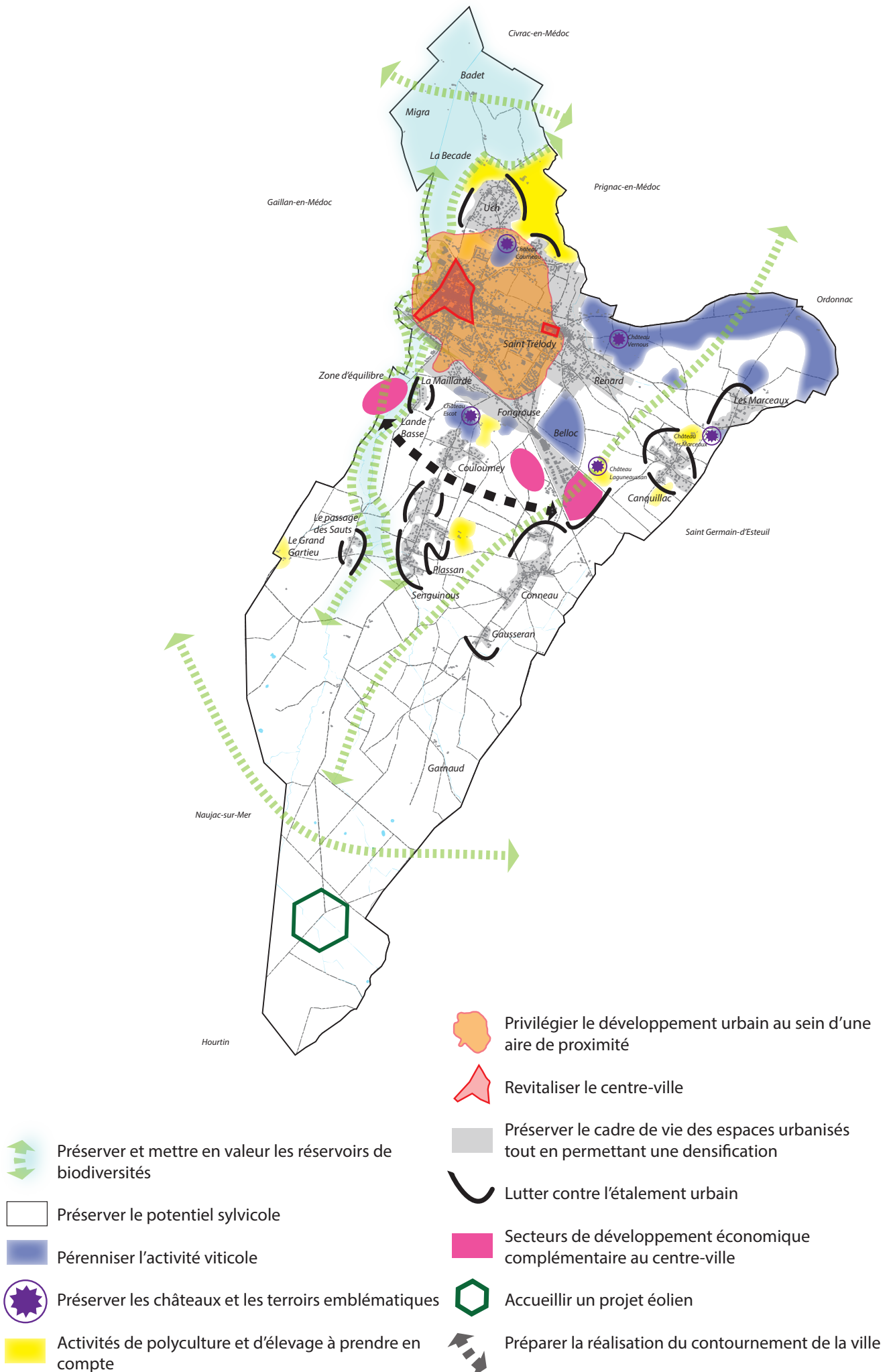
Ces projets de développement économique sont situés au contact de trames vertes et bleues et du périmètre Natura 2000 «Marais estuariens du Nord Médoc» : ils devront donc mettre en œuvre des mesures assurant leur insertion environnementale, mais aussi paysagère et architecturale (en réponse à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

- ★ **Promouvoir une offre touristique «alternative»** aux dynamiques balnéaires, s'appuyant sur l'identité et le récit du territoire. Trois orientations stratégiques seront recherchées :
 - Le **déploiement d'un «tourisme d'arrière-pays»**, consubstantiel au renforcement de la dimension de centralité de la commune à l'échelle du territoire médocain. En confortant la fonction de centralité de Lesparre, à travers des actions visant à redynamiser la ville par l'animation socioculturelle (les temporalités événementielles comme le carnaval ou la foire au vin, et les animations plus ponctuelles comme le marché, etc.) et à mettre en valeur le patrimoine architectural (la Tour de l'Honneur, l'offre culturelle, les espaces publics emblématiques, etc.), il s'agira d'offrir aux touristes, mais aussi aux habitants résidant dans le «diffus» ou dans les communes environnantes, une offre urbaine et culturelle alternative à ce que proposent déjà les communes balnéaires ou lacustres. La Tour de l'Honneur constitue l'un des équipements emblématiques de la ville, et contribuera par conséquent à l'attractivité de Lesparre.

- **Le développement du tourisme vert** (déjà initié par le Pays par le biais des sentiers d'itinérance, etc.) **et de l'œnotourisme**, par un accompagnement actif de la filière vers ces activités (structuration d'une offre et stratégie de diffusion). L'implantation d'une Maison du Vin dans le centre-ville, et les châteaux viticoles participent à cette dynamique. Les réflexions sur la préfiguration d'un Parc Naturel Régional à l'échelle du Médoc qui, outre sa fonction de mise en valeur du patrimoine et du potentiel écologique du territoire, est également une opportunité de développement économique et touristique.
 - **Une diversification de l'offre d'hébergement** pour cibler différents publics, susceptibles d'être intéressés par un tourisme qui soit à la fois vert et culturel.
- ★ **Accompagner l'exploitation du gisement local d'énergie renouvelables comme l'énergie éolienne et la valorisation de la biomasse (forêt, vigne).** Identifiée comme favorable par le Schéma Régional Eolien Aquitain, la commune souhaite accompagner la réalisation d'un parc d'éoliennes sur l'extrémité Sud de la commune, à la limite avec Saint Germain d'Esteuil (une dizaine d'éolienne à cheval sur les deux communes). Ce projet ne devra pas remettre en cause le caractère forestier des terrains concernés et s'assurer de conditions de défense incendie adaptées.

Pour accompagner et soutenir ces ambitions de développement économique, la ville de Lesparre se fixe les objectifs suivants :

- ★ Prendre en compte les objectifs exprimés dans **le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Médoc** (2009) **qui prévoit de consolider l'agglomération de Lesparre**, à travers :
- La production d'environ 50 logements par an sur la commune de Lesparre. Les objectifs démographiques retenus par la ville de Lesparre dépassent cette valeur (prévisions d'environ 900 logements sur les quinze prochaines années).
 - La poursuite du développement d'une offre locative sociale de qualité, en se concentrant sur le social et très social (PLUS / PLAI). Selon les besoins estimés par le PLH, cette offre doit constituer 20% de la production totale de logements.
 - Le développement d'une offre en accession sociale à la propriété en rapport avec le niveau de revenus des ménages en présence (20% de la production totale à ajuster en fonction du contexte des opérations).
 - La remobilisation et la requalification du parc de logements anciens, en rendant possible la revitalisation de l'habitat en centre-ville (reconquête des logements vacants, promotion de l'accession à la propriété, expérimentation de nouvelles formes comme le type pass foncier, l'habitat coopératif, etc.).
- ★ **Préparer la réalisation du futur contournement de Lesparre porté par le Conseil Général de la Gironde.** La déviation de la RD 1215 a pour objectif d'améliorer l'accessibilité dans tout le Médoc et de réduire le transit qui s'effectue actuellement par la ville. Elle impliquera donc un changement de fonctionnement de la commune, et contribuera à l'apaisement de la ville au profit de la vie locale et des dynamiques urbaines.
- ★ **Tirer parti de la desserte ferroviaire de la ville, de l'augmentation à venir du cadencement des TER.** Il s'agit d'accroître l'accessibilité de Lesparre depuis les communes desservies par le TER , et de permettre aux lesparrains de se déplacer dans le «grand territoire» en diminuant leur dépendance à l'automobile. De même, le train constitue une offre de transport collectif notamment pour les ménages modestes, disposant d'un taux de motorisation faible ou nul.
- ★ **Imaginer une stratégie de transport à la demande (TAD)** 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. De même, certains arrêts TC sont à conforter, en lien avec la mise en accessibilité des espaces publics.



AXE 2

RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR VALORISER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES LESPARRAINS

Lesparre souhaite aujourd'hui recentrer son développement urbain et à faire converger les efforts locaux sur les espaces urbanisés. Cet objectif vise par conséquent à inscrire spatialement une limite claire entre le centre-ville et sa périphérie en tout en reliant les espaces entre eux. C'est à l'échelle de l'agglomération qu'il convient d'agir en :

- **Maîtrisant le développement urbain et sa consommation d'espaces** pour pérenniser les ressources locales (eau, vignes, forêts),
- **Mettant en relation la ville et son territoire** par la création d'un boulevard, d'une ceinture verte, et le développement d'un schéma piétons et cyclistes.

1. MODÉRER L'ÉTALEMENT URBAIN POUR PRÉSERVER LES RESSOURCES DU PAYSAGE RURAL

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. Aujourd'hui il est donc nécessaire de recentrer le développement en agissant pour :

- ★ **Privilégier l'urbanisation au sein d'une aire de proximité autour du centre ville de Lesparre** (de 500 mètres à 1 kilomètre), avec trois préoccupations :
 - Maintenir un contact direct entre l'habitat et le paysage, pour préserver les atouts et l'identité de la commune à savoir les marais, les espaces forestiers et viticoles. L'accès visuel direct aux grands éléments de paysage devra être assuré par l'organisation des nouveaux sites à urbaniser.
 - Faciliter pour les Lesparrais, l'accès aux équipements publics et services collectifs de la ville, à pied et en vélo, en limitant les distances de déplacement (de 500 mètres à 1 kilomètre).
 - Rationaliser la consommation de nouveaux espaces par la mobilisation prioritaire des terrains libres au sein des zones urbaines entièrement viabilisées (densification raisonnée et encadrée) et par la localisation des sites à urbaniser au sein de l'aire de proximité.

★ **Accroître et diversifier l'offre de logements tout en rationalisant les besoins fonciers** afin d'accueillir 1500 habitants supplémentaires d'ici 2025 (900 logements). Pour ce faire, l'objectif est de **répartir la production de logements neufs de façon équilibrée entre :**

- Les opérations de renouvellement urbain du centre ville et la remise sur le marché de logements vacants,
- La mobilisation des terrains libres constructibles au sein de l'aire de proximité,
- L'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (localisée au sein de l'aire de proximité),
- Le remplissage des zones urbaines viabilisées en dehors de l'aire de proximité et la densification raisonnée des terrains déjà construits
- L'urbanisation ponctuelle des hameaux isolés présentant les conditions favorables pour l'accueil de nouvelles constructions (faible incidences environnementales et paysagères, pas de concurrence avec les activités agricole ou sylvicole, bon niveau de desserte par les équipements publics)

La répartition actuelle du foncier disponible à travers le POS de 1999 n'est pas compatible avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. En effet, plus d'une centaine d'hectares sont disponibles pour l'urbanisation nouvelle mais près de la moitié de ces surfaces concerne des zones d'habitat isolées de l'agglomération et/ou insuffisamment équipées. Aussi, 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, les besoins fonciers et le potentiel d'accueil en logements se répartissent de la manière suivante :

- Opérations de renouvellement urbain du centre ville et restructuration de logements vacants : 100 à 150 logements (aucun besoin foncier) ;
- Mobilisation des terrains libres constructibles au sein de l'aire de proximité : 120 logements (8 hectares de terrains classés en zone urbaine au POS) ;
- Extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (localisée au sein de l'aire de proximité) : 450 logements pour environ 30 hectares de zones d'urbanisation future (déjà inscrite au POS de 1999) ;
- Remplissage des zones urbaines viabilisées en dehors de l'aire de proximité et urbanisation ponctuelle des hameaux isolés : maximum 200 logements (30 à 40 hectares de terrains constructibles pour une densité adaptée au contexte soit de 5 à 10 logements/ha).

Cette répartition propose donc de localiser les trois quarts de la production de logements neufs au sein de l'aire de proximité, en retenant l'objectif de prélever au maximum 70 hectares de terres agricoles, forestières ou naturelles, pour le développement démographique. Ces orientations privilégient également le développement urbain sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif, ce qui participera à protéger les milieux naturels et les cours d'eau des incidences indirects du développement urbain.

★ **Poursuivre le développement des équipements collectifs pour conforter les fonctions de services, de loisirs et de consommation de la ville :**

- Le déploiement des équipements et services publics sera privilégié au sein de l'aire de proximité, et sans consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels. De même, le renforcement de l'appareil commercial et de l'offre de services sur le centre ville est sans incidence sur la consommation d'espace.
- Compte tenu des ambitions en matière de développement économique, les besoins fonciers retenus par la commune sont de 50 hectares pour l'extension de la zone d'activités Belloc et de 20 hectares pour la création d'une zone d'équilibre au lieu dit « la Maillarde » à la limite entre la commune de Gaillan et de Lesparre.

2. METTRE EN RELATION LA VILLE ET SON TERRITOIRE

La future déviation de Lesparre va transformer sensiblement l'organisation de la ville, en passant d'une vision de transit à une vision d'entrées multiples (Nord, Ouest, Sud-Ouest et Sud). Ces perspectives d'évolution peuvent d'ores et déjà être anticipées pour préparer au mieux le fonctionnement du territoire et de la ville de Lesparre de demain. Aussi, la commune de Lesparre se fixe comme objectifs de :

- ★ **Préparer le système des entrées de ville en s'appuyant sur le futur contournement de la commune.** Celui-ci, en confortant les voies d'accès au centre, représente également une opportunité pour repenser l'intermodalité, pour reconfigurer les entrées de ville et pour réorganiser les différentes mobilités de proximité.
- ★ **Créer un boulevard de ceinture pour rendre plus lisible le cœur de ville :**
 - Constituer un boulevard de ceinture du cœur de ville comme lieu d'interface entre le centre-ville élargi et le grand territoire. Cela nécessite d'organiser la circulation en double sens de l'ensemble de ce boulevard de ceinture, accompagné d'une réécriture paysagère (refonte du profil, plantations) pour signaler à la fois la centralité du cœur de ville et la qualité d'usage de ses espaces publics.
 - Sécuriser les traversées piétonnes le long du boulevard de ceinture et au droit des principaux carrefours vers et depuis le cœur de ville. Il s'agit à la fois d'accompagner le traitement des accès au centre-ville (signalétique), de marquer les lieux d'apaisement de la circulation (traversées tous modes) et d'appel vers le cœur de ville (valorisation, lisibilité ...). Le rôle primordiale de la Place Gambetta nécessite d'élargir la réflexion, notamment pour améliorer les itinéraires piétons depuis la rue Pierre Curie et renforcer le lien entre la Tour de l'Honneur et le centre ville.
- ★ **Améliorer la cohabitation des différents modes de déplacement en créant un réseau cyclable et piéton qui relie les quartiers entre eux.** Les enjeux de maillage et de gestion de mobilités de proximité entre le cœur de ville, Saint Trélody et les différents quartiers de la commune résident dans la mise en place d'actions de requalification des voies principales au sein d'un périmètre à 5 minutes à vélo (soit 10 à 15 minutes à pieds). L'ambition est également d'améliorer l'accroche des deux zones d'activités (la zone commerciale Nord et celle de Belloc) au centre-ville. Concernant la route de Bordeaux, une attention particulière doit être portée au droit des différents carrefours, notamment de ceux permettant de desservir les groupes scolaires.
- ★ **Renforcer l'attractivité du territoire pour les ménages et les entreprises en améliorant l'équipement numérique de la commune.** Sont prioritaires, les secteurs de développement économique et le centre-ville.

Dans un objectif de valorisation global des formes de la nature en ville, l'ambition de la commune de Lesparre est également de **développer une ceinture verte à l'échelle de la ville** :

- ★ Cette ceinture verte ou Parc de la Maillarde permet de répondre à la question des espaces publics dans la ville, du contact entre la ville et les espaces naturels proches et de la liaison entre les différents quartiers de la commune. Cette imbrication d'échelles est essentielle à la lisibilité et la continuité du parc :
 - **La création d'espaces verts de proximité** vise à répondre aux besoins des habitants de Lesparre soucieux de retrouver des lieux de vies au sein de leurs quartiers ;
 - **La maîtrise des limites entre la ville et les espaces naturels proches** (forêts, jallès...) assure le maintien d'un contact franc entre ces deux entités et de maîtriser l'extension urbaine de la ville ;
 - **La mise en place de liaisons, d'un réseau de cheminement en boucle** permet d'assurer une continuité paysagère en limite de la commune et une mise en réseau des différents quartiers. Ce parcours à créer donnera accès aux équipements publics (piscine municipale, terrains de sport,...), au centre-ville et à Saint Trélody. Il dessert plusieurs sites, comme la Tour de l'Honneur ou du Champ de Foire (château d'eau) qui sont des espaces emblématiques, pour leur situation dans la ville et pour leurs multiples vocations (touristique, ludique, espace vert de proximité, ...). Proche des quartiers résidentiels, le cheminement devra encourager les pratiques douces et offrir une alternative à la voiture pour les déplacements de proximité.
- ★ **Le réaménagement des abords de la Tour de l'Honneur** et des espaces naturels proches, de l'entrée de ville (rue Pierre Curie) se fondent sur cette démarche territoriale à l'échelle de la ville. Les enjeux à l'échelle de la Tour et de son inscription dans les territoire sont multiples :
 - Renforcer l'émergence de la tour au coeur des paysages de palus et du projet de ceinture verte ;
 - Valoriser les entrées piétonnes ;
 - Préserver des cônes de vues emblématiques sur le monument ;
 - Ancrer la tour comme porte d'entrée du Parc de la Maillarde et du centre-ville.



 Créer un boulevard de ceinture en centre-ville pour améliorer sa lisibilité et faciliter ses relations avec le territoire et les différents quartiers de Lesparre

 Marquer les entrées de ville (affirmer le caractère urbain, apaiser la circulation, créer des traversées piétonnes)

 Favoriser les mobilités douces le long des voies principales

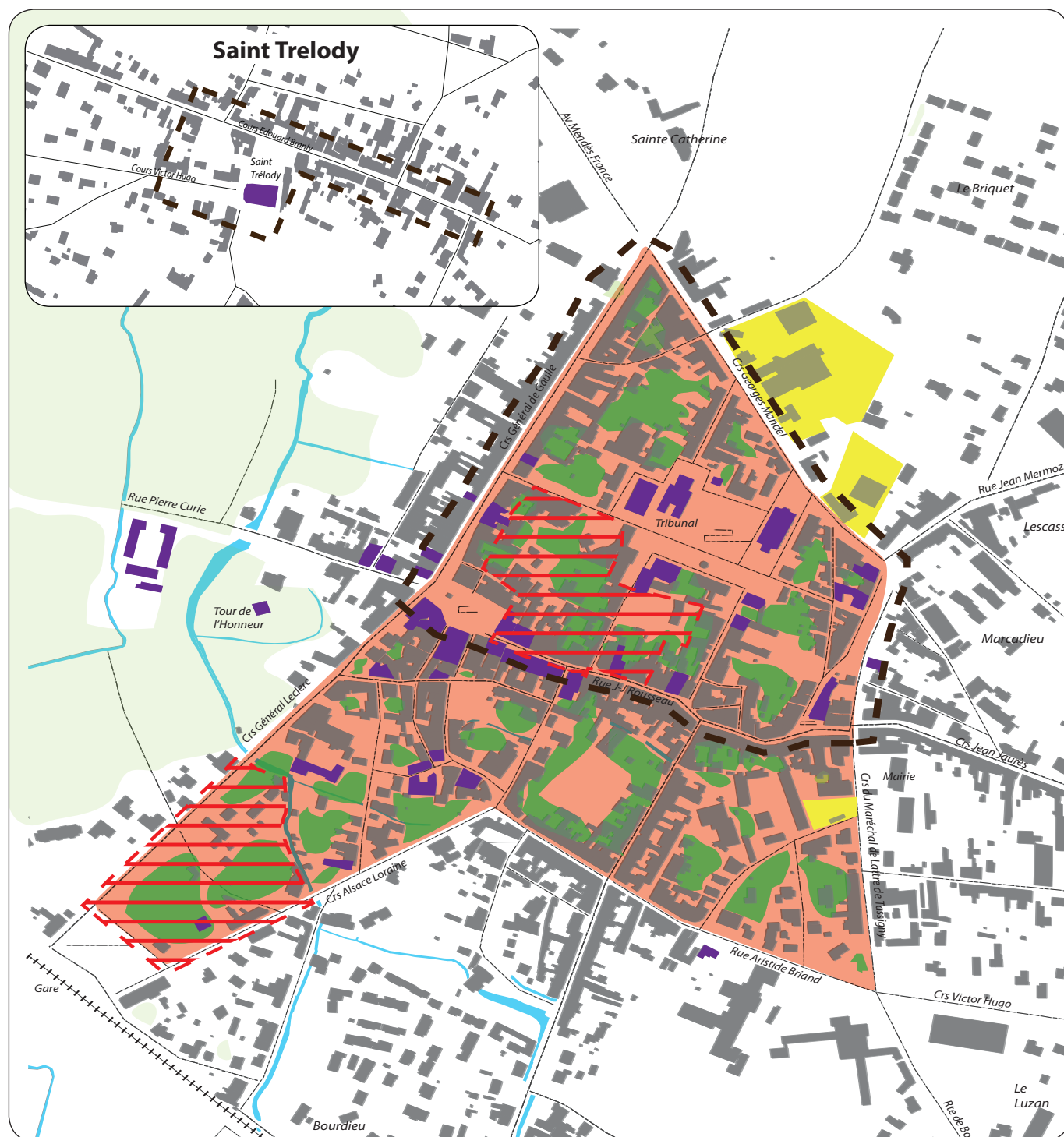
 Privilégier le développement urbain au sein d'une aire de proximité

 Centralités à conforter

 Créer une ceinture verte autour de la ville

 Valoriser le patrimoine végétal et viticole au sein des espaces urbanisés (paysage, cadre de vie, équipements publics,...)

 Préserver et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité



Apaiser le cœur de ville et renforcer la qualité d'usage des espaces publics



Immeubles stratégiques et/ou patrimoniaux à valoriser/réhabiler



Opérations de renouvellement urbain à programmer



Secteur à valoriser au contact du centre-ville



Périmètre de centralité commerciale à conforter



Cœurs d'îlots et jardins à protéger



Nature aux portes du centre-ville à valoriser (Parc de la Maillarde et ceinture verte)

AXE 3

REVITALISER LE CENTRE-VILLE

Face au phénomène de dégradation de certaines parties du centre-ville et à l'inverse, au rôle économique et social majeur qu'il assure pour la commune et le Médoc en général, Lesparre souhaite engager une politique de revitalisation de son centre ancien à travers :

- La réorganisation de la circulation au profit d'un fonctionnement urbain apaisé, qui soit profitable à la vie locale et aux dynamiques commerciales;
- L'intervention ciblée sur les îlots d'habitat dégradé, en aérant certains cœurs d'îlot et en densifiant les secteurs stratégiques;
- La stimulation de la vie sociale et commerciale ainsi que le renforcement de la place des espaces verts dans la ville.

L'approche exposée favorise l'appropriation collective du centre, et incite plus largement à sa reconquête.

1. APAISER LE CŒUR DE VILLE AU PROFIT DE L'ENSEMBLE DES USAGERS

La mise en place d'un boulevard de ceinture du centre-ville vise à améliorer sa lisibilité et son accessibilité. Il s'agit de faire cohabiter les différents usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes) grâce aux orientations suivantes :

- ★ **Marquer distinctement les portes de ville par un traitement spécifique.** Le caractère urbain devant être affirmé pour valoriser le cœur de ville, ses fonctions et créer l'envie d'y pénétrer. Les entrées de centre ville constituent des transitions qui accompagnent l'utilisateur dans ses pratiques. En ce sens, le quartier de Saint Trélody est considéré comme l'entrée Est de la ville.
- ★ **Apaiser l'ensemble du cœur de ville intra-boulevard, sur des principes de mixité d'usages et de partage des emprises publiques disponibles (zone 30)** en lien avec la mise en place de la zone de rencontre sur la rue Jean-Jacques Rousseau (zone 20). L'opération vise à promouvoir le confort d'usage de l'espace public pour les habitants, les usagers et les clients du centre-ville. **Cet apaisement apporte les conditions d'une fréquentation « ludique » des rues commerçantes par un traitement de l'espace public au profit du piéton,** tout en maintenant la présence automobile (qualité esthétique et d'usage des cheminements).
- ★ **Connecter la gare ferroviaire au centre-ville** en favorisant l'accessibilité via les Cours d'Alsace Lorraine et Maréchal Leclerc, et en cherchant à renforcer les fonctions habiter et travailler à ses abords. En effet, les espaces délaissés sur ce secteur constituent une opportunité de valorisation foncière, offrant une possibilité de structurer l'image et l'organisation de ce lieu de convergence des usagers de la ville.
- ★ **Mettre en place des sens de circulation au service des axes commerçants** par l'organisation de l'accessibilité « Nord Sud » du cœur de ville et d'un système de boucle de desserte pour les usagers provenant du Sud (via la rue Aristide Briand).

- ★ **Optimiser les aires de stationnement dédiées, voire créer ponctuellement une nouvelle offre en lien avec les entrées d'agglomération et le boulevard de ceinture.** Il s'agit de proposer aux usagers des aires lisibles, organisées et de raccorder ces aires par des cheminements piétons sécurisés vers le centre-ville.
- ★ **Mettre en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite du cœur de ville en lien avec le renforcement des aires de stationnement,** conformément à la loi handicap de 2005. Il s'agit d'aménager en priorité les axes permettant de relier le cœur de ville aux différentes aires dédiées (rue Brémontier, rue Eugène Marcou, rue de la Loi, rue Roque) et à la gare (cours Maréchal Leclerc et d'Alsace Lorraine).

Le cœur de Saint Trélody autour de l'Eglise doit bénéficier des mêmes intentions d'aménagement (valorisation, lisibilité ...) et d'apaisement des déplacements, notamment par l'amélioration des liaisons entre le centre-ville et Saint Trélody mettant en relation le cours Victor Hugo, le parvis de l'Eglise et le cours Saint Trélody.

2. ENGAGER UNE INTERVENTION CIBLÉE SUR LE PARC BÂTI

La volonté de revitaliser le centre-ville passe par une reconquête de son tissu bâti dégradé (logements, commerces, garages/hangars) et/ou vacants dont la plupart souffre de configurations foncières et immobilières défavorables (140 immeubles à restructurer). L'offre de logements s'éloigne du centre-ville, et se concentre sur les secteurs plus périphériques. Face à ces constats, les objectifs retenus par la commune sont de :

- ★ **Combiner les outils incitatifs** (accompagnement des projets privés) **et coercitifs** (obligation de travaux, politique foncière), **les actions cosmétiques** (façades) **avec les actions de fond** (restructuration et lutte contre l'habitat indigne). Plus globalement, la commune veillera aux dispositions en vigueur en matière de travaux, de façades et d'enseignes pour éviter l'impact défavorable de certaines interventions.
- ★ **Veiller à l'impact de chaque opération sur l'image du centre ville :** ne pas disperser les interventions et s'appuyer sur un changement d'image palpable du centre-ville.
- ★ **Concentrer les actions de la collectivité sur des secteurs dont l'évolution spontanée est compromise, mais également dont le traitement aura un fort impact pour susciter des effets d'entraînement :**
 - Deux secteurs clés incluant une vingtaine d'immeubles stratégiques du cœur de ville sont ciblés de façon prioritaire : Les îlots autour de la place Gambetta (entre la rue de Grammont, du Palis de Justice et la rue Jean Jacques Rousseau) et de la Gare (entre les Cours du Maréchal Leclerc et d'Alsace Lorraine). Les opérations de requalification globale des îlots identifiés sont envisagées de concert avec les actions en direction des équipements, des activités et commerces.
 - Des actions de lutte contre la dégradation urbaine (via une procédure de type OPAH RU) sur un périmètre élargi autour du centre-ville. Une stratégie consistant à résorber le logement vacant devra être mise en œuvre. Une cinquantaine de logements seront bénéficiaires de cette opération en cœur de ville sur les 125 logements pouvant être retenus comme objectif global.
 - Valoriser les secteurs de centre-ville faiblement bâtis et très bien desservis par une production immobilière nouvelle mettant à profit le contact avec les éléments de centralité pour densifier le centre sans compromettre la restauration de son image accueillante et aérée. Il s'agit notamment des terrains à vocation d'activités économiques qui bordent la RD1215 et le centre-ville.

- ★ **Restructurer et produire de 100 à 150 nouveaux logements sur le centre-ville** répartis entre :
 - Recyclage de 10% des logements vacants durables du centre ville : objectifs de 30 logements remis sur le marché ;
 - Requalification d'immeubles et recyclage foncier de centre-ville au sein des deux secteurs clés retenus (Gambetta et Gare) : objectifs de 60 logements par restructuration des immeubles existants ou par reconstruction ;
 - Opération de renouvellement urbain sur les secteurs à valoriser en bordure de la RD1215 et du centre-ville : objectifs de 30 à 50 logements neufs associés à d'autres locaux (activité, services).
- ★ **Orienter les locaux construits et recyclés :**
 - Vers un habitat de standing (vues, accessibilité, performance énergétique, jardin) ;
 - Vers le développement de logements adaptés aux personnes âgées, de logements familiaux et confortables (grands logements), la réhabilitation et la remise aux normes des petits logements ;
 - Vers l'accession à la propriété dans le centre-ville afin de rééquilibrer une offre trop tournée vers le locatif social de fait ;
 - Vers la déconcentration des logements très sociaux sur certains îlots en favorisant d'autres typologies (loyer libre, accession, parc public communal...) ;
 - Vers des locaux commerciaux attractifs notamment par réhabilitation requalifiante des délaissés commerciaux ;
 - Vers des locaux artisanaux voire des pépinières d'entreprises (exploitation du potentiel de hangars et constructions non résidentielles).

3. ENRICHIR LA VIE SOCIALE ET COMMERCIALE DU CENTRE VILLE

Le centre-ville cherche à renforcer son attractivité, son potentiel commercial tout en favorisant les dynamiques collectives. Par l'aménagement des espaces publics, et la requalification des îlots prioritaires, Lesparre entend générer de nouvelles dynamiques en centre-ville. La démarche opère en faveur de l'appropriation collective, dans le but de donner envie aux usagers de pratiquer cet espace. Pour favoriser l'image d'un centre-ville attractif et valorisant ses atouts, plusieurs actions sont envisagées :

- ★ **Intervenir prioritairement sur la place Gambetta**, qui constitue la porte d'entrée Ouest du centre-ville, son cœur commercial, en lien avec la rue Pierre Curie et le parc de la Tour de l'Honneur (et des anciens Abattoirs).
- ★ **Maintenir et accentuer la présence de la nature dans le centre-ville** par la protection des jardins existants en cœurs d'îlots, et par l'aménagement d'espaces verts et de plantations. A cet égard, la création du boulevard de ceinture du centre-ville s'accompagnera de la réalisation de plantations d'alignement.
- ★ **Renforcer les qualités d'accueil de l'espace public** notamment à destination des enfants.
- ★ **Rechercher des possibilités de passages piétons de part et d'autre de la rue Jean-Jacques Rousseau** pour multiplier les possibilités de raccourcis et réduire l'impression de fermeture de la rue.
- ★ **Poursuivre l'implantation d'équipements publics en centre-ville pour conforter le rôle et l'animation du centre-ville** (reconversion du Tribunal en centre culturel, implantation d'une maison du vin, d'une Maison des Services Publics, ...).

- ★ **Valoriser et redonner une qualité d'usage aux espaces aujourd'hui délaissés.** Les fossés, les passages, les venelles, les rues arrières et les chemins, constituent le patrimoine local oublié. Ces espaces doivent retrouver leur place et leur fonction pour être intégrés à un projet de ville global. Cela peut induire la négociation de rétrocessions au domaine public.

En compléments des objectifs en matière de circulation et des actions de modernisation des commerces déjà engagées par la ville, les ambitions de la municipalité s'expriment par les volontés suivantes :

- ★ **Maîtriser l'éclatement de l'offre commerciale par l'instauration d'un périmètre réglementant l'implantation des commerces de proximité :** les commerces de détail de petite taille seront autorisés uniquement au centre-ville intra-boulevard et sur les abords de l'Eglise de Saint Trélody.
- ★ **Restreindre le changement de destination des rez-de-chaussées destinés à l'artisanat et au commerces sur les principales rues commerçantes** afin de préserver la continuité des linéaires commerciaux et de conserver des possibilités d'installations nouvelles. En dehors de ces rues, certains pieds d'immeubles devront pouvoir évoluer vers une destination habitat compte tenu de leur localisation et des bénéfices d'image à retirer pour le centre ville de la réhabilitation de locaux en déshérence.
- ★ **Promouvoir la création d'au moins deux nouvelles cellules commerciales de grande taille** (surface d'environ 400 à 500 m²) pour rendre possible l'installation de nouvelles enseignes, notamment au sein des secteurs clés retenus (Gambetta, Gare).
- ★ **Améliorer les conditions d'accueil du marché de plein air** (halle, abris, ...) en engageant une démarche de concertation et d'études avec les commerçants non sédentaires et les usagers du marché .