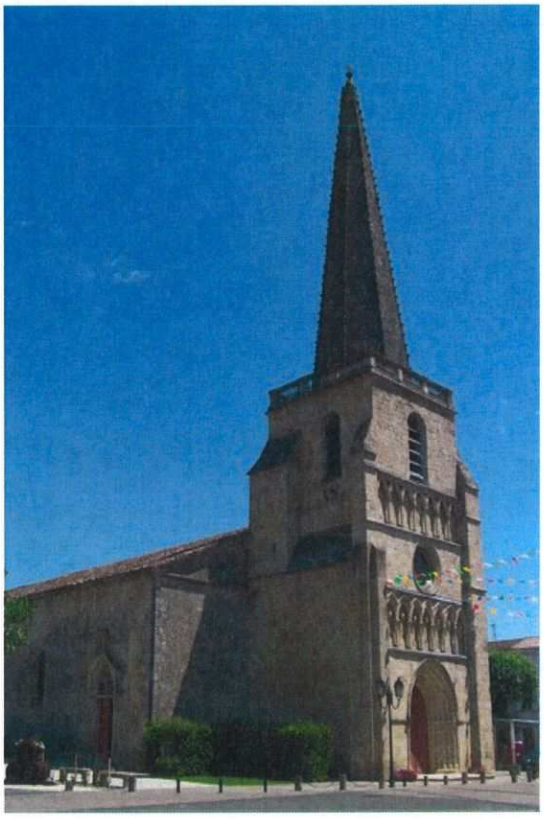
Département de la Gironde

SAINT-LAURENT-MEDOC

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1- RAPPORT DE PRÉSENTATION (1/2)

Mise en élaboration	Arrêté le	Approuvé le
05 novembre 2003	03 juillet 2012	

REÇU LE 21 MARS 2013 À LA SOUS-PRÉFECTURE DE LESPARRE

Vu pour être annexé le ....18 MARS 2013

MAIRIE de St-LAURENT MEDOC (Gironde)

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire, Jean-Marie FÉRON

URBAM
24-26 rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC

GÉRÉA
Ingénieurs écologues

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**
INTRODUCTION **6**
PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL **8**
1. SAINT-LAURENT-MEDOC DANS LES ECHELLES SUPRA-COMMUNALES : MEDOC, CANTON DE SAINT-LAURENT-MEDOC 8
1.1 Périmètres administratifs, institutionnels, INSEE 8
1.2 Documents cadres s'appliquant à la commune 9
1.3 Cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis à vis des schémas et plans mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement 13
2. ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL 19
2.1 Desserte de la commune 19
2.2 Organisation et dynamique urbaine 22
2.3 Fonctionnement urbain : déplacements et espaces publics 72
3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE 75
3.1 Population totale : une évolution démographique continue 76
3.2 Population active liée essentiellement au pôle urbain de la CUB 78
3.3 Activités présentes sur la commune 80
3.4 Habitat et logements 95
3.5 Équipements, services, associations : des équipements communaux nombreux et diversifiés 99
4. RESEAUX 100
4.1 Adduction d'eau potable 100
4.2 Défense incendie 102
4.3 Assainissement des eaux usées 104
4.4 Electricité 105
4.5 Collecte des déchets 105
4.6 Gaz 106
4.7 ADSL 106
5. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 106
5.1 Présentation du Plan d'Occupation des Sols (POS) 106
5.2 Zones définies au Plan en fonction de ces objectifs 111
5.3 Evolution du Plan d'Occupation des Sols 112
5.4 Bilan de l'espace consommé entre 2001 et 2011 pour la construction à usage d'habitat 115
5.5 Bilan de l'espace consommé entre 2001 et 2011 pour la construction à usage d'activité 116
6. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 118
6.1 Atouts et contraintes 118
6.2 Analyse : une mutation vers une commune péri-urbaine ? 118
6.3 Evaluation des besoins 119
PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **122**
1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES 122
1.1 Climat 122
1.2 Aperçu sur la qualité de l'air 123
1.3 Topographie / relief 123
1.4 Pédologie 123
1.5 Sous-sol 124
1.6 Eaux souterraines 124
1.7 Réseau hydrographique 125
2. CARACTERISTIQUES BIOLOGIQUES 129

2.1 Occupation des sols 129
2.2 Faune 132
2.3 Protection du patrimoine naturel : Zone Natura 2000 n° FR7200683 : Marais du Haut-Médoc 134
2.4 Inventaire du patrimoine naturel 144
3. PAYSAGES 148
3.1 Paysages communaux 148
3.2 Ensembles paysagers 148
4. CONTRAINTES A L'URBANISATION 152
4.1 Servitudes d'utilité publique 152
4.2 Risques 153
4.3 Patrimoine 157
5. ENJEUX DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL 165
5.1 Enjeux majeurs 165
5.2 Enjeux de niveau régional 165
5.3 Enjeux fonctionnels 166
5.4 Perspectives d'évolution 166

PARTIE III : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE 169
1. ANALYSE DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE 169
1.1 Hameaux du plateau forestier : Bardouillan, Bernos, Benon et Sénajou 170
1.2 Hameaux des marges du marais de Beychevelle : Corconnac et Mouralet 172
1.3 Extensions périphériques du bourg : Saussac, le Vivier, Lamothe 174
1.4 Zone économique 176
1.5 Centre-Bourg Est 178
1.6 Centre-Bourg historique 180
1.7 Centre-Bourg ouest 182
2. POLLUTIONS ET NUISANCES 184
2.1 Recueil et traitement des effluents domestiques 184
2.2 Recueil et traitement des eaux pluviales 185
2.3 Emissions de CO2, qualité de l'air et bruit 187
2.4 Gestion des déchets 187
3. INCIDENCES SUR LES HABITATS, HABITATS D'ESPECE ET ESPECES DES MARAIS DU HAUT-MEDOC 188
3.1 Incidences sur les habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire 188
3.2 Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire 188
3.3 Réponses du Plan Local d'Urbanisme 189
4. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRO-SYLVICOLES 189
4.1 Sur les terres agricoles 189
4.2 Sur les espaces forestiers 189
4.3 Sur les corridors biologiques (trame bleue et trame verte) 190

PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 191
1. OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE COMMUNALE 191
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 192

2.1 Programmer un développement démographique maîtrisé....192
2.2 Soutenir et développer l'économie communale....193
2.3 Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, améliorer les liaisons et les déplacements dans une logique de développement durable....193
2.4 Prendre en compte et minimiser les risques, les nuisances et les pollutions....194
2.5 Justification du PADD au regard des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs....194
3. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES....197
3.1 Présentation du règlement graphique....197
3.2 Motifs de la délimitation des zones....197
3.3 Justifications du règlement de la zone UA....218
3.4 Justifications du règlement de la zone UB....219
3.5 Justifications du règlement de la zone UC....221
3.6 Justifications du règlement de la zone UE....223
3.7 Justifications du règlement de la zone UL....224
3.8 Justifications du règlement de la zone UY....226
3.9 Justifications du règlement de la zone Ugv....227
3.10 Justifications du règlement de la zone Uae....228
3.11 Justifications du règlement de la zone 1AU....230
3.12 Justifications du règlement de la zone 1AUY....232
3.13 Justifications du règlement de la zone 2AU....233
3.14 Justifications du règlement de la zone 2AUY....234
3.15 Justifications du règlement de la zone 2AUE....235
3.16 Justifications du règlement de la zone A....236
3.17 Justifications du règlement de la zone N....237
4. DETAIL DES SURFACES DEGAGEES PAR ZONE....239
4.1 Tableau des surfaces....239
4.2 Analyse....240
4.3 Conclusion : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers....242
5. ESPACES BOISES CLASSES....243
6. FEUX DE FORET....243
7. SECTEUR INONDABLE....243
8. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS....243
9. ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE....244
10. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION....245
10.1 Lieu-dit « Le Pateau » (zones 1AU et 2AUE)....245
10.2 Lieu-dit « Au Champ de Foire » (zone 1AU)....245
10.3 Lieu-dit « Saussac-Nord » (zones 1AUY et 2AUY)....246
10.4 Lieu-dit « Le Couynieu/Lartigue » (zones 1AU et 2AU)....246
10.5 Lieu-dit « Lorthe » (zones 1AU)....247
10.6 Lieu-dit « Route de Pauillac » (zone 2AU)....248
10.7 Lieu-dit « Loustalot » (zone 1AU)....248
11. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME....249
11.1 Comparaison Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme....249
11.2 Tableau de comparaison des surfaces entre le POS et le PLU....250
12. COMPTATIBILITE ENTRE LE P.L.U. ET LE P.L.H....252

PARTIE V : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER S'IL YA LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 254

1. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU 254
   - 1.1 Recueil et traitement des effluents domestiques 254
   - 1.2 Recueil et traitement des eaux pluviales 255
2. PROTECTION DE LA QUALITE DE L'AIR 255
3. PROTECTION DES ESPACES NATURELS D'INTERET ENVIRONNEMENTAL 255
   - 3.1 Habitats, habitats d'espèce et espèces du Marais de Beychevelle et du Marais du Merich ... 256
   - 3.2 Zone humide à Erica mediterranea 256
   - 3.3 Corridors biologiques 256
   - 3.4 Réponse du PLU 257
   - 3.5 Evaluation environnementale du choix 259
4. GESTION ECONOME DE LA RESSOURCE AGRICOLE ET FORESTIERE 259
   - 4.1 Ressource agricole 259
   - 4.2 Ressource forestière 259
   - 4.3 Réponse du PLU 259
   - 4.4 Evaluation environnementale du choix 260
5. MISE EN VALEUR DES PAYSAGES 260
6. GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE 261
   - 6.1 Choix opérés 261
   - 6.2 Evaluation environnementale du choix 261
7. RENFORCEMENT DES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES 261
   - 7.1 Choix opérés 261
   - 7.2 Evaluation environnementale du choix 262
8. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE MENEE ET DEFINITION D'INDICATEURS 262
   - 8.1 Méthode 262
   - 8.2 Indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du plan 263
9. CONCLUSION 265

PARTIE VI : RESUME NON TECHNIQUE 266

1. EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 266
   - 1.1 SAINT-LAURENT-MEDOC dans les échelles supra-communales : Médoc, canton de SAINT-LAURENT-MEDOC 266
   - 1.2 Organisation du territoire communal 268
   - 1.3 Cadrage socio-économique 269
   - 1.4 Réseaux 273
   - 1.5 Bilan du plan d'occupation des sols 274
   - 1.6 Synthèse du diagnostic territorial 275
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 276
   - 2.1 Caractéristiques physiques 276
   - 2.2 Caractéristiques biologiques 277
   - 2.3 Paysages 277
   - 2.4 Contraintes à l'urbanisation 277
   - 2.5 Enjeux de protection du patrimoine naturel et de l'environnement communal 278
3. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE ... 279
   - 3.1 Analyse des zones revêtant une importance particulière 279

3.2 Pollutions et nuisances 279
3.3 Incidences sur les habitats, habitats d'espèce et espèces des Marais du Haut-Médoc 280
3.4 Incidences sur les espaces agro-sylvicoles 280
4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 281
4.1 Objectifs généraux de la politique communale 281
4.2 Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 282
4.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées 283
4.4 Détail des surfaces dégagées par zone 287
4.5 Espaces boisés classés 289
4.6 Feux de forêt 289
4.7 Secteur inondable 289
4.8 Emplacements réservés 289
4.9 Exposé des motifs de la délimitation des Orientations d'aménagement et de programmation 289
4.10 Exposé des motifs des changements apportés au plan local d'urbanisme 289
4.11 Compatibilité entre le P.L.U. et le P.L.H. 291
5. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER S'IL YA LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 292
5.1 Protection de la ressource en eau 292
5.2 Protection de la qualité de l'air 292
5.3 Protection des espaces naturels d'intérêt environnemental 292
5.4 Gestion économe de la ressource agricole et forestière 293
5.5 Mise en valeur des paysages 294
5.6 Gestion de la croissance urbaine 294
5.7 Renforcement des activités industrielles et artisanales 294
5.8 Manière dont l'évaluation a été menée et définition d'indicateurs 295
5.9 Conclusion 296
SOURCES 297
ANNEXES 298
Annexe 1 : Estimation des besoins quantitatifs 299
Annexe 2 : Carte des contraintes 302
Annexe 3 : Eléments de patrimoine (art. L123-1-5 7ème) 308

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de SAINT-LAURENT-MEDOC a décidé la mise en œuvre d'une démarche de révision de son Plan d'Occupation des Sols et d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dans sa délibération du 5 novembre 2003. Auparavant, la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5 janvier 1981 et qui a fait l'objet de plusieurs révisions (1989 et 1995) et de plusieurs modifications dont la dernière est datée du 21 décembre 2000.

Cette élaboration s'est effectuée dans le cadre d'une commission d'urbanisme nommée par le conseil municipal, ainsi que dans le cadre d'un comité de pilotage, réunissant les différents services associés à ses études.

L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition en droit français de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a introduit dans le code de l'urbanisme les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-17). L'article R.123-2-1 définit le contenu du rapport de présentation pour les PLU soumis à évaluation environnementale.

Le décret 2005-608 du 27 mai 2005 a précisé ces dispositions et défini ceux des plans locaux d'urbanisme qui y sont soumis.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est concernée par le Site d'Intérêt Communautaire n°FR7200683 dit « Marais du Haut Médoc ». Les orientations retenues dans le projet de PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire. En conséquence, le projet de PLU de SAINT-LAURENT-MEDOC doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale, intégrée dans le rapport de présentation, montre que le PLU de SAINT-LAURENT-MEDOC a des incidences notables sur les habitats, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

Le présent rapport de présentation se décompose donc en six parties :

- une première partie expose le diagnostic territorial : cadrage socio-économique, bilan des servitudes et protections, bilan des procédures antérieures, synthèse du diagnostic territorial, une analyse transversale et enjeux dans le cadre de la planification ;
- une seconde partie analyse l'état initial de l'environnement : état des lieux de l'environnement et des paysages, occupation du sol, patrimoine naturel et bâtis, patrimoine réglementaire, synthèse et enjeux dans le cadre de la planification ;
- une troisième partie présente les incidences prévisibles notables ;
- la partie suivante présente et justifie des choix retenus pour le Plan Local d'Urbanisme ;
- une cinquième partie propose les mesures compensatoires éventuelles et propose des indicateurs d'évaluation du projet ;
- enfin, une dernière partie propose un résumé non technique.

Plusieurs documents de référence sont annexés en fin de ce rapport.

Enfin, la collectivité a choisi d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intégrant les dispositions de la loi engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » et intègre donc les dispositions du code de l'urbanisme, applicables au moment de son arrêt : évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du rapport de présentation (analyse de la consommation d'espace...), notamment.

Révision du POS et élaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-LAURENT-MEDOC

SITUATION

URBAM
Aout 2011

BLONDIAUX Pierre
paysagiste/concepteur

Vincent BUCHMANN

PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. SAINT-LAURENT-MEDOC DANS LES ECHELLES SUPRA-COMMUNALES : MEDOC, CANTON DE SAINT-LAURENT-MEDOC

1.1 Périmètres administratifs, institutionnels, INSEE

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC, chef-lieu de canton, est située à 45 kilomètres au Nord-Ouest de Bordeaux, à 10 kilomètres de la Gironde et à 50 kilomètres de Soulac.

Sa situation sur l'axe Bordeaux – Pointe de Grave (RD 1215) favorise les relations avec la métropole bordelaise et la côte atlantique.

La commune compte 3914 habitants (source INSEE 2008 – en vigueur au 1er janvier 2011 - sans double compte) et s'étend sur une superficie de 13 655 hectares (à titre de comparaison la superficie moyenne des communes françaises est de 1 500 hectares).

Le ban communal offre deux types de paysages : les vignes (500 ha) à l'Est et la forêt (7 800 ha) à l'Ouest. La commune possède également des surfaces céréalières (2 200 ha).

Le nom de la commune est en hommage au Saint éponyme qui lui érigea un culte avant le VIIème siècle. Saint Laurent est torturé en 258 par la police impériale romaine désireuse d'obtenir le registre des paroissiens qu'il tenait. Saint Laurent est le patron des cuisiniers, bibliothécaires, archivistes et rôtisseurs.

SAINT-LAURENT-MEDOC appartient à l'***arrondissement de Lesparre-Médoc***. Elle est limitrophe des communes (du sud au nord) de *Carcans, Listrac-Médoc, Cussac-Fort-Médoc, Saint-Julien Beychevelle, Pauillac, Saint-Sauveur, Cissac-Médoc, SaintGermain d'Esteuil et Hourtin.*

La communauté de communes constitue un échelon institutionnel récent auquel la commune adhère depuis le 28/12/2001, date de la création de la ***Communauté de Communes du Centre Médoc*** (8 communes).
Le pays de Médoc regroupe quant à lui 6 communautés de communes et 5 communes isolées (59 communes). Celui-ci a été reconnu par arrêté préfectoral le 30 octobre 2003. Le Pays a validé sa charte de territoire le 12 décembre 2002.

→ ***Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère***

STRUCTURES INTERCOMMUNALES	COMPETENCES / ACTIONS
SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE MEDOC	La Charte de Pays présente des projets : - Renforcer l'identité Médocaine - Développer l'attractivité du Médoc - Rechercher un équilibre territorial - Intégrer les problématiques environnementales dans le processus de développement.
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CENTRE MEDOC	Développement économique, aménagement de l'espace communautaire, collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés, création, entretien et aménagement de la voire d'intérêt communautaire politique du logement et du cadre de vie, la protection et mise en valeur de l'environnement ou la mise en œuvre d'actions de développement touristique, social et culturel intéressant l'ensemble de la communauté.
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRIFICATION	Gestion et alimentation en électricité.

STRUCTURES INTERCOMMUNALES	COMPETENCES / ACTIONS
SYNDICAT DES EAUX DU BASSIN VERSANT EST	- Restauration et entretien des cours d'eau. - Gestion des eaux pluviales. - Gestion de l'écoulement des eaux. - Respect de l'équilibre des milieux.
GAZ DE BORDEAUX	Gestion et alimentation en gaz de ville
SMICOTOM	Collecte et transport des ordures ménagères.
GAL « ESTUAIRE DE LA GIRONDE »	Mis en œuvre des actions favorisant la valorisation des ressources naturelles et culturelles. (programme LEADER +)
ADAPEI	Association en faveur des personnes handicapées
SICACEM	Gestion de l'aérodrome du Centre Médoc

1.2 Documents cadres s'appliquant à la commune

Le territoire du Pays Médoc est concerné, en partie, par deux Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) : ***le SCOT de Bordeaux*** pour la partie Est et ***le SCOT de la pointe du Médoc*** pour la partie Nord-Ouest proche de l'estuaire de la Gironde. La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'est pour autant concernée par aucun de ces deux schémas. De ce fait, positionnée à moins de 15 km du SCOT de l'aire bordelaise et de celui de la Pointe du Médoc, SAINT-LAURENT-MEDOC est éligible à l'article « L.122-2 » du code de l'urbanisme, prescrivant une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone urbanisable sur les secteurs agricoles ou naturels.

La commune n'appartient pas non plus à un périmètre de Parc Naturel Régional. Il est en cours d'élaboration.

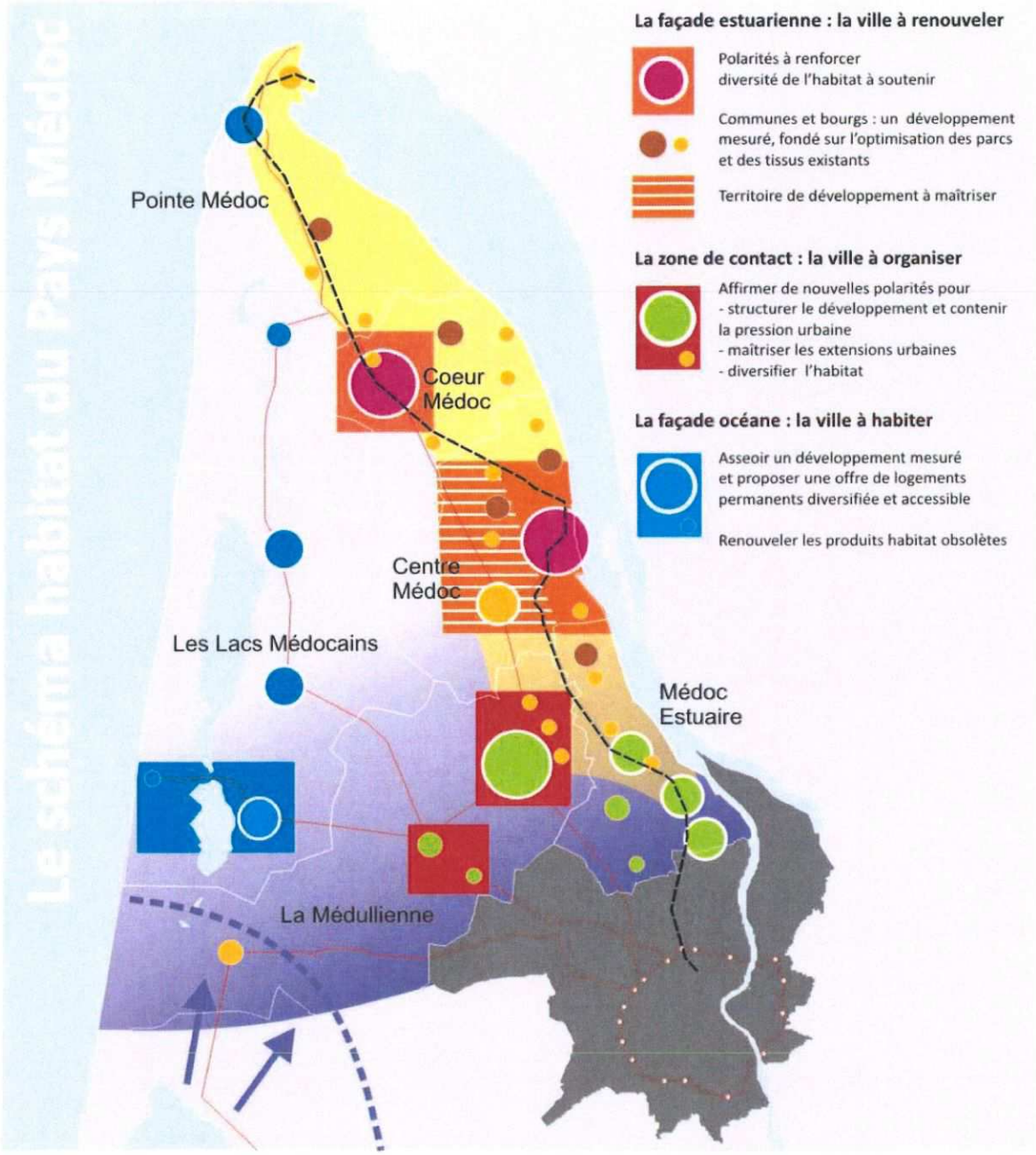
Elle est concernée par un ***Programme Local de l'Habitat (PLH)***, mis en oeuvre par la Communauté de Communes de Centre Médoc et approuvé le 15 juin 2011. 8 communes y participent : Cissac-Médoc, Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Julien-Beychevelle, SAINT-LAURENT-MEDOC, Saint-Sauveur, Saint-Seurin-de-Cadourne et Vertheuil.

Les enjeux qui ont conduit la Communauté de Communes à se munir d'un tel outil sont :

- le dynamisme de la construction sur la zone installant des déséquilibres sur le territoire,
- un parc de logements à la location intéressant mais en désaccord avec les populations en demande,
- un habitat ancien à valoriser,
- et la prise en compte de certaines populations (jeunes en formation, ménages en difficulté de logement, personnes âgées et les gens du voyage) dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Au regard de ce constat, le Schéma de l'Habitat du Pays Médoc énonce 3 orientations qui organisent la stratégie habitat du Centre Médoc :

- l'affirmation de la fonction de Pauillac comme pôle structurant du Pays Médoc,
- le développement et la requalification de l'offre d'habitat,
- et la mise en place d'outil et de services d'aides aux communes et aux acteurs de l'habitat des territoires.



Source : PLH de la Communauté de Communes du Centre Médoc

A l'échelle de la Communauté de Communes du Centre Médoc, les besoins quantitatifs en logements, dans le cadre du PLH à l'horizon 2015 sont calculés à partir d'une hypothèse d'augmentation du nombre de logements portés par la croissance démographique et à partir d'une hypothèse sur les besoins en logement liés au renouvellement du parc et au desserrement des ménages.

- Les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants sont d'environ 194 logements, soit 28 résidences principales/an.
- Les besoins liés au desserrement et au renouvellement du parc est d'environ 242 logements soit 35 résidences principales/an.

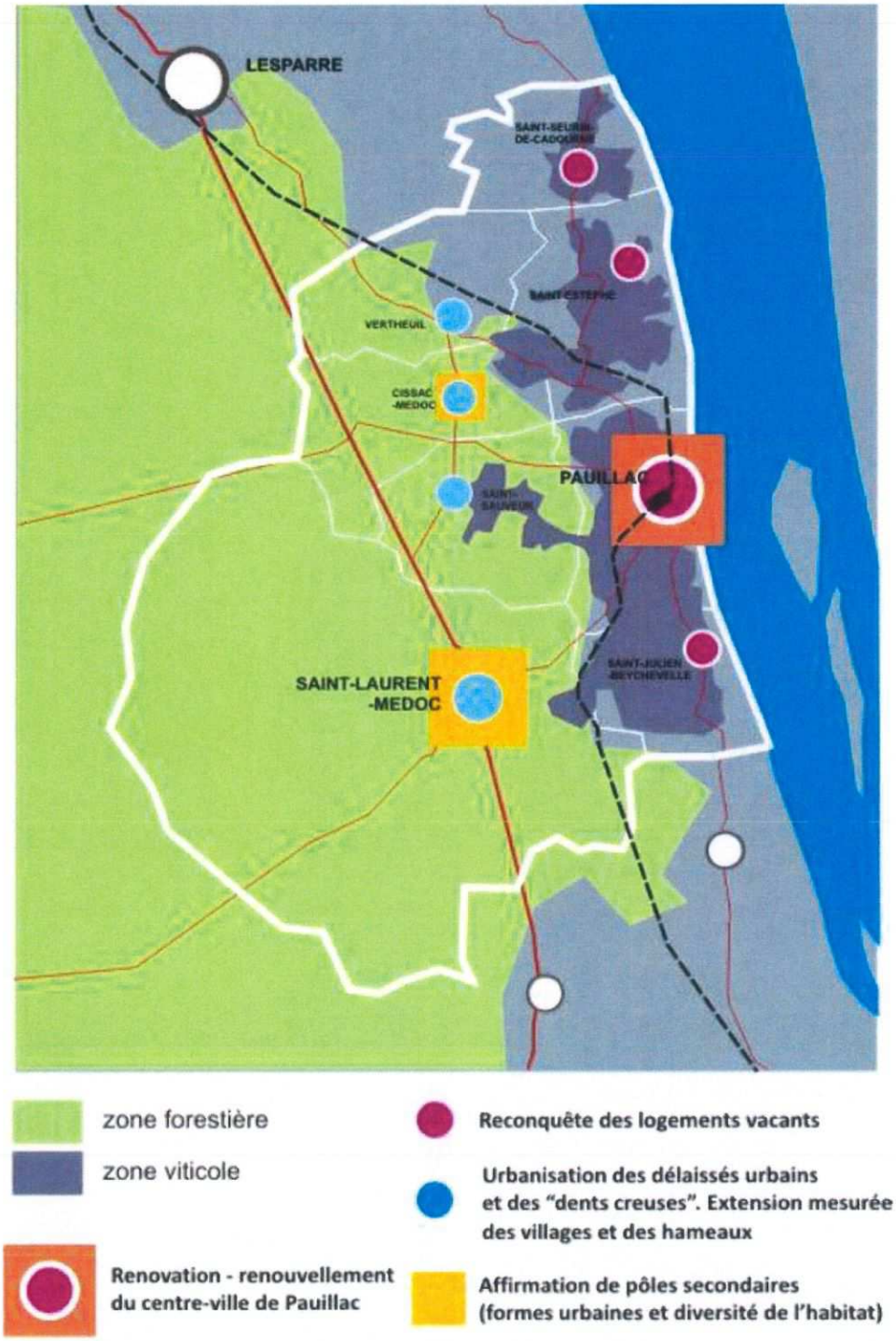
Au total, les besoins en logements lié à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc sont estimés à hauteur de 437 logements soit 62 logements par an à l'horizon 2015.

Enfin, la stratégie du PLH du Centre Médoc s'articule autour de 3 axes :

- la remobilisation et requalification de l'habitat existant,

  Plus précisément, les objectifs attendus de l'intégration du Centre Médoc dans l'OPAH du Pays Médoc sont :

  - la remise sur le marché locatif de 45 logements vacants,
  - l'amélioration de 50 logements occupés par leurs propriétaires,
  - et l'amélioration de 40 logements locatifs.



Source : PLH de la Communauté de Communes du Centre Médoc

- le développement en priorité de l'offre locative,

  L'objectif de développement du parc locatif public est situé à hauteur de 20% de la production nouvelle de logements, soit entre 10 et 15 logements par an. 3 communes sont ciblées : Pauillac (1 à 2 logements par an), Cissac-Médoc (2 à 3 logements par an) et SAINT-LAURENT-MEDOC (2 à 3 logements par an). Des opérations de consolidation des bourgs pourront être développées dans les autres communes.

- et l'engagement d'une action foncière au service du développement équilibré de l'habitat dans le Centre Médoc.

Enfin, les documents d'urbanisme devront marquer la priorité aux sites inscrits dans les limites urbaines, promouvoir des capacités et des rythmes de croissance modérés concernant les extensions urbaines et la mise en place d'une fonction de conseil urbain aux communes. De même, il sera important de soutenir la revitalisation de Pauillac et des communes de la façade estuarienne.

Objectifs et actions du PLH du Centre Médoc :

1 - Remobiliser et requalifier l'habitat existant			
Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique Revitaliser les centres bourgs Revaloriser le patrimoine Remobiliser la vacance	**Action 1 :** Inscription de Centre-Médoc dans l'OPAH du Pays Médoc	Objectifs de l'OPAH pour Centre-Médoc : 50 propriétaires occupants, 40 logements locatifs privés, 45 logements vacants.	

2 Développer en priorité l'offre locative				
Assurer la continuité des parcours résidentiels Accueillir de nouveaux habitants	**Action 2 :** Construction d'un partenariat opérationnel avec les organismes HLM	Requalification des programmes HLM fragilisés		Canteranne (82 logements)
		Développement de l'offre locative sur le pôle urbain		une dizaine de logements ~~par an~~ à Pauillac
		Développmeent de l'offre locative sur Saint Laurent et Cissac		une vingtaine de logements par commune
		Reconstitution de l'offre locative suite aux ventes		70 ventes non compensées
		Projet centre-ville de Pauillac	Développement de l'accession sociale	action à définir dans le cadre de l'étude urbaine et de marché
			Paticipation aux opérations urbaines	
		Constitution des parcs de logements communaux		une dizaine de logements potentiels

3 - Engager une action foncière pour le développement équilibré de l'habitat de Centre-Médoc			
Redynamiser le centre de pauillac, consolider l'agglomération	**Action 3:** Elaboration du "projet d'agglomération" de Centre-Médoc	Définition du schéma directeur de structuration de l'agglomération de Pauillac et de ses zones d'extension urbaine	
		Etude du schéma de référence d'aménagement des ilots opérationnels, en articulation avec les autres dispositifs (CAB-projet des quais) Recherche d'opérateurs publics et privés	Ilots centres - Berges de Garonne
	Action 4 : Constitution de réserves foncières	Maîtrise des terrains stratégiques pour la mise en oeuvre du projet de Coeur de ville et pour préparer le développement urbain à moyen terme	
Promouvoir un développement mesuré des villages	**Action 5 :** Soutien aux communes	Aide aux communes : optimisation des potentialités foncières appui aux négociations avec les opérateurs	

4 - Elargir les réponses pour les publics vulnérables face au logement			
Mieux prendre en compte la mobilité résidentielle de certains publics Développer de nouvelles réponses pour lespublics en difficultés	**Action 6 :** Participation à la création et à l'action de la Maison de l'Habitat du Pays Médoc	Jeunes en formation, en mobilité professionnelle, stagiaires ...	Développement d'une offre intégrée et installation d'un opérateur de référence à l'échelle du Pays Médoc
		Personnes âgées	Elaboration d'un programme d'ensemble à l'échelle du Pays Médoc
		Publics du PDALPD et du Schéma d'Insertion et d'urgence	Développement de l'offre d'urgence et de stabilisation ; installation d'opérateurs

Suivi animation et évaluation du P.L.H.		
	En s'appuyant sur la maison de l'Habitat du Pays Médoc	- évolution de la vacance, - suivi des programmes privés défiscalisés , - suivi de la demande locative , - évolutions des prix du foncier et de l'immobilier, ...

Source : PLH de la Communauté de Communes du Centre Médoc

Concernant la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC, le Comité Régional de l'Habitat dans son avis du 8 décembre 2011 sur le PLH de la Communauté de Communes du Centre Médoc retient l'observation suivante : l'obligation de réaliser l'aire d'accueil de 16 places pour les gens du voyage.

1.3 Cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis à vis des schémas et plans mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement

L'objectif de ce chapitre est de mettre en évidence l'articulation qui existe entre le présent Plan Local d'Urbanisme et les plans et programmes détaillés en annexe I du décret 2005-613. Seuls les plans et programmes susceptibles d'entrer en interférence avec le PLU de SAINT-LAURENT-MEDOC sont repris ci-après afin de les mettre en relation avec les orientations et le projet de Plan Local d'Urbanisme.

1.3.1 Plan de Déplacements Urbains

La loi du 30 décembre 1996 (Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie) dont l'objectif général est de préserver le droit de chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé, demande à toutes les agglomérations françaises de plus de 100.000 habitants de se doter d'un Plan des Déplacements Urbains, qui vise à assurer un « équilibre durable entre les besoins en facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part ».

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'est pas concernée par un « PDU ».

1.3.2 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux 2010 - 2015

Le SDAGE 2010 – 2015 (approuvé en décembre 2009) constitue un document politique d'orientation, servant à la planification des usages de l'eau pour sa période de validité. Dans le domaine de l'eau, le SDAGE :

- s'impose aux décisions administratives,
- oriente les programmes publics,
- définit les règles de cohérence devant encadrer la gestion des ressources à une échelle locale.

Le SDAGE 2010-2015 est présenté selon 6 chantiers majeurs, chacun de ces derniers constituants la réponse à plusieurs questions importantes :

A- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,

B- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,

C- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,

D- Une eau de qualité pour assurer activités et usages,

E- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,

F- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire,

L'orientation fondamentale B intéresse le PLU de SAINT-LAURENT-MEDOC, elle se décline en quatre chapitres dont « Agir sur les rejets issus de l'assainissement collectif ainsi que ceux de l'habitat et des activités dispersées ». Les dispositions B1, B2, B3 et B4 concernent plus particulièrement le PLU :

- B1 : Maintenir la conformité avec la réglementation
- B2 : Augmenter, si nécessaire, les performances épuratoires pour atteindre le bon état des eaux
- B3 : Réduire les pollutions microbiologiques
- B4 : Limiter les risques de pollutions par temps de pluie

Dans le Programme De Mesures du Bassin Adour-Garonne (PDM) annexé au SDAGE, la commission territoriale « Littoral » a retenu plusieurs mesures dont certaines intéressent plus particulièrement le PLU de SAINT-LAURENT-MEDOC :

- Ponc1-03 : Réaliser des schémas d'assainissement des eaux usées départementaux ou par bassin et si nécessaire pour les bassins urbanisés un schéma de gestion des eaux pluviales
- Ponc1-04 : Mettre en place des techniques de récupération des eaux usées ou pluviales pour limiter les déversements par temps de pluie

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC possède un schéma directeur d'assainissement approuvé en 2004. Le scénario retenu par la municipalité va dans le sens d'une extension du réseau d'assainissement collectif raccordé sur les ouvrages de traitements existants. Ainsi, le schéma directeur prévoit :

- raccordement sur la station d'épuration du bourg : le Puy, Sieujean – Le Bouscat, Lamothe – Le Vivey – Saussac Nord, Marcillan, Rionet ;
- raccordement sur la station d'épuration de l'Institut Médio-Educatif : Bernos, Benon, Sénajou ;
- assainissement semi-collectif pour une partie du hameau de Mouralet

Le projet de PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE

1.3.3 SAGE

La commune est concernée par le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » pour ses trois quart est (bassin versant de la jalle nord et de la jalle sud) et par le SAGE « Lacs médocains » pour sa partie ouest qui fait partie du bassin versant du lac d'Hourtin.

Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

Le SAGE « estuaire de la Gironde et milieux associés » est cours d'approbation. Le projet de SAGE a été approuvé par la CLE le 13 septembre 2010. Les quatre cinquième du territoire de SAINT-LAURENT-MEDOC sont compris dans l'enveloppe du SAGE. L'extrémité ouest de la commune fait partie du bassin versant des lacs médocains.

A l'issue de l'état des lieux, 9 enjeux prioritaires ont été définis : ils structurent l'ensemble du travail sur la base des objectifs généraux identifiés :

- Le bouchon vaseux - Objectif : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant,
- Les pollutions chimiques - Objectif : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème,
- La préservation des habitats benthiques - Objectif : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable,
- La navigation - Objectif : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes,
- La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous bassins versants - Objectif : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique,
- Les zones humides - Objectif : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains,
- L'écosystème estuarien et la ressource halieutique - Objectif : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne,
- Le risque d'inondation - Objectif : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations,

- L'organisation des acteurs - Objectif : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité.

Parmi ces 9 objectifs, 2 concernent plus particulièrement le PLU :

- restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique avec la disposition BV 8 : Réduire les rejets de matières organiques

L'objectif de cette disposition est que les rejets de matières organiques de l'assainissement collectif, non collectif, des industries et des effluents vinicoles ne remettent pas en cause les objectifs du SAGE en terme de reconquête des habitats piscicoles et les objectifs de Bon Etat fixés par le SDAGE.

La mesure BV8 spécifie que « *Les structures référentes (définies dans la disposition Oa5) pourront réaliser, en concertation avec l'ONEMA et la MISE, un diagnostic de la qualité de l'eau, de l'origine des rejets et pourront définir, le cas échéant, un programme d'actions complémentaire aux actions d'ores et déjà programmées par les collectivités ou les acteurs privés.*

Dans le cadre de ce diagnostic :

- *des solutions alternatives de non-rejet ou de réutilisation des eaux traitées seront étudiées pour les stations d'épuration pouvant impacter des milieux sensibles (eaux de baignade, zones de frayères, ...),*
- *concernant l'assainissement non collectif, les collectivités compétentes identifieront les dispositifs « points noirs », à savoir les installations représentant un risque environnemental et sanitaire dûment constaté,*
- *concernant les contaminations en nitrates et phosphates, un diagnostic de la sensibilité des milieux (affluents et marais) pourra être réalisé ».*

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC possède un système d'assainissement fonctionnel et performant, en capacité d'absorber l'augmentation de population générée par la révision du PLU, évaluée à 4500 Eq/hab.

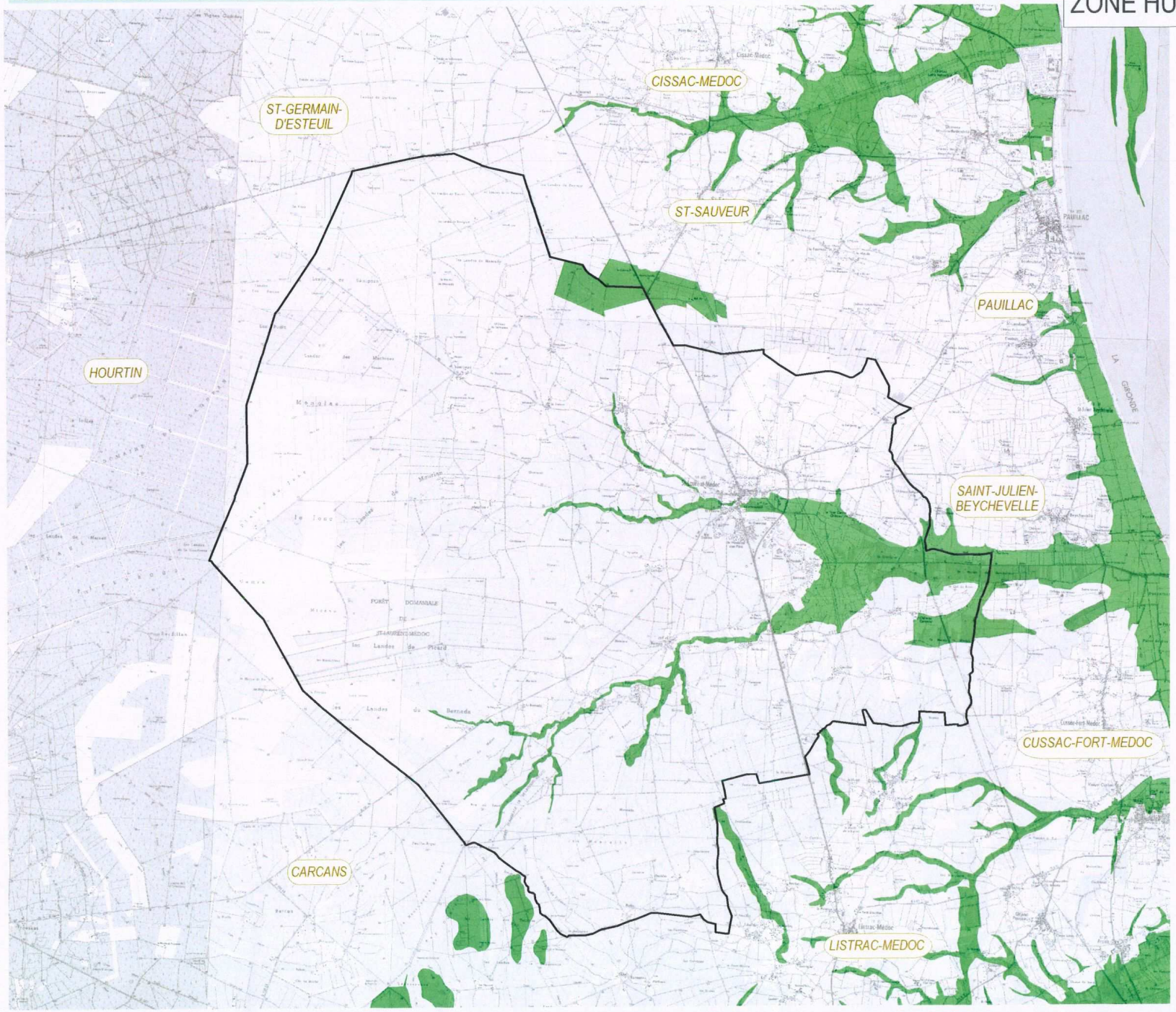
- préserver les zones humides en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains avec la disposition ZH 3 : Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de préservation figurant dans le SAGE.

L'enveloppe territoriale des zones humides a été établie conformément à la mesure C44 du SDAGE Adour Garonne afin de permettre une large information des acteurs du bassin sur la localisation des principales zones humides et une prise en compte de leur existence dans l'élaboration des projets.

→ ***cf. carte suivante***

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-LAURENT-DU-MEDOC

ZONE HUMIDE DU SAGE DE L'ESTUAIRE



Délimitation des zones humides (SAGE Estuaire)

Limite communale

N

0 3 km

URBAM Mai 2011

GEREA 2011

Sources : extrait carte IGN ; GEREA ; SAGE Estuaire

Une partie du territoire de SAINT-LAURENT-MEDOC est inclut dans l'enveloppe des zones humides définit au SAGE. Les choix de zonage (l'ensemble des zones humides définies au SAGE ont été placées en zone naturelle ou agricole) et la teneur des règlements afférents, conduit « à assurer la protection et le maintien de ces zones » (Disposition ZH3 du SAGE).

Le projet de PLU est compatible avec les dispositions du SAGE « Estuaire et milieux associés ».

Le SAGE « Lacs médocains »

Le SAGE « Lacs médocains » a été approuvé le 25 octobre 2007. Seule l'extrémité ouest du territoire communal est comprise dans l'enveloppe du SAGE.

Le SAGE définit 6 enjeux majeurs déclinés chacun en plusieurs mesures concrètes. La partie de territoire intégrée dans le SAGE « Lacs médocains » est marginale sur la commune. Il s'agit de zones en culture ou de zone boisée, non bâties, classées en N ou en A. Aucune des dispositions du SAGE ne concerne le projet de PLU.

Le territoire communal appartenant au bassin versant du lac d'Hourtin est classé en zone sensible aux pollutions selon la directive européenne n°91/271, soit 16,62 % de la surface de la commune. Il s'agit de zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.

Le Plu ne prévoit pas le développement de zone urbaine dans la partie du territoire comprise dans le bassin versant du lac d'Hourtin. Le rejet dela station d'épuration communale ne se fait pas dans un cours d'eau tributaire du lac d'Hourtin.

Le PLU est compatible avec les dispositions du SAGE « Lacs Médocains ».

Le SAGE « Nappes profondes de Gironde »

Le SAGE Nappes profondes de Gironde a été approuvé le 25/11/2003 et mis en révision le 09/10/2008 Le SMEGREG (Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource en eau du département de la Gironde) assure la maîtrise d'ouvrage des études se rapportant au SAGE ainsi que son animation.

Le SAGE concerne les aquifères profonds suivants, du plus récent au plus ancien : Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé.

Les thèmes majeurs sur le territoire :

- Surexploitation de l'Eocène : creux piézométrique, début d'intrusion saline,
- Surexploitation du Crétacé,
- Dénoyage localisé de la nappe de l'Oligocène.

Le SAGE dans avec sa mesure 3.10 a élaboré un atlas des zones à risques. La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC se situe dans une des zones à risques définies par l'atlas. Le risque identifié est la « contamination de l'aquifère de l'Eocène moyen par des eaux salées avec 2 vecteurs de contamination possibles : eaux de l'estuaire et eaux saumâtres fossiles contenues dans les terrasses sous-flandriennes ».

Source : http://gesteau.eaufrance.fr/sites/default/files/doc_SAGE05003-1207126975.pdf

Le PLU n'aura pas d'influence sur le niveau des nappes profondes, il est compatible avec les dispositions du SAGE « Nappes profondes ».

1.3.4 Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

La loi du 15 juillet 1975, renforcée par celle du 13 juillet 1992, fait obligation aux communes de collecter et d'éliminer les déchets ménagers. Ce document de planification qui fixe, pour les 10 prochaines années, les objectifs et les moyens pour une gestion des déchets durable et respectueuse de l'homme et de l'environnement.

Le plan qui s'applique actuellement en Gironde a été adopté le 26 octobre 2007. Les déchets ménagers et assimilés pris en compte dans le Plan sont :

- Les déchets de la collectivité : déchets des espaces verts publics, foires et marchés, nettoiement et voirie, boues d'épuration urbaine, boues de curage, graisses, boues de potabilisation, déchets flottants du littoral ;
- Les déchets occasionnels des ménages : encombrants, jardinage, bricolage, assainissement individuel, déchets liés à l'usage, automobile, huiles usagées.
- Les ordures ménagères au sens strict : déchets d'emballages ménagers, journaux-magazines, déchets dangereux des ménages (DDM), fraction fermentescible des OM, fraction résiduelle collectée en mélange.
- Les déchets des entreprises et des administrations non collectés par le service public : déchets banals en mélange, boues d'épuration, boues de curage, graisses, matières de vidange, déblais et gravats inertes ou non, déchets non contaminés d'activité de soins, déchets liés à l'usage de l'automobile, huiles usagées, déchets toxiques en quantités dispersées (DTQD).

Les principaux objectifs fixés par ce plan sont : la réduction du nombre de déchets, la réduction du nombre de déchets toxiques, l'accroissement du tri sélectif et du recyclage, le meilleur traitement des déchets, la limitation du stockage aux seuls déchets ultimes, la valorisation des déchets de l'assainissement, l'information et la sensibilisation des populations, la maîtrise des coûts et l'évaluation environnementale.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC, par le biais du SMICOTOM répond aux objectifs fixés par ce plan mais n'est pas concernée par la présence d'un site de collecte et de traitement des déchets (en dehors des bacs de collecte sélective).

1.3.5 Schéma départemental des carrières

Le schéma départemental des carrières de la Gironde a été approuvé le 31 mars 2003.

Une carrière à ciel ouvert de sables et graviers, située au lieu-dit Bayron 2, est exploitée sur le territoire communal.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, comme étant exposée à un risque naturel majeur « mouvement de terrain ».

1.3.6 Schéma régional de gestion sylvicole

Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole prévu par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 comme cadre des documents de gestion durable des forêts privées a été approuvé par arrêté du ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 21 juin 2006.

La politique forestière a pour objet « d'assurer la gestion durable des forêts et de leurs ressources naturelles ». Cette gestion est multifonctionnelle, c'est-à-dire qu'elle satisfait :

- les fonctions économiques (production de bois et d'autres produits, emplois, ...) qui demeurent fondamentales, la filière forêt-bois est également fortement créatrice d'emplois en milieu rural.
- les fonctions environnementales (préservation de la nature et biodiversité), la forêt joue un rôle essentiel dans le maintien des grands équilibres naturels,
- les fonctions sociales (accueil du public, paysage, ...), les massifs forestiers deviennent des sites recherchés pour différentes activités telles que la promenade pédestre, équestre, en VTT ou motorisée, les cueillettes, la chasse.

Dans le Médoc en général et à SAINT-LAURENT-MEDOC en particulier, les formations boisées, sont essentiellement présentes dans la partie ouest de la commune (nord du massif des landes de gascogne). Ces massifs boisés intègrent donc ce schéma.

Analyse et enjeux

SAINT-LAURENT-MEDOC ne fait pas partie prenante de projets de portée intercommunale voire « inter-cantonale » mais la commune peut stratégiquement bénéficier de retombées économiques liées à sa viticulture reconnue internationalement.

Néanmoins, les documents cadre imposent à la commune des contraintes particulières dans le cadre des orientations du SDAGE et des SAGE au regard de l'estuaire de la Gironde et du littoral atlantique.

2. ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 Desserte de la commune

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est desservie par la route départementale principale RD 1215 (ancienne RN 215) reliant Bordeaux à Lesparre, sous-préfecture, puis Soulac et la pointe de Grave qui permet d'accéder à Royan par bac. Cet axe est inscrit dans l'histoire de la commune puisqu'il fut établi vers 56 avant JC et a défini le site d'implantation de la commune.

La commune est traversée par huit routes départementales supplémentaires :

- La RD 206 classée en 1ère catégorie,
- Les RD 104 et 1E8 classées en 2ème catégorie,
- Les RD110 et 101E8 classées en 3ème catégorie,
- les RD 2E7, 101E9 et 101E11 classées en 4ème catégorie.

Pour ces voies, le Conseil Général de Gironde impose des marges de recul à l'urbanisation allant de 8 mètres à 35 mètres. Ces dispositions seront reprises dans le règlement des zones concernées dans le présent PLU. Par ailleurs, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement Dupont) s'applique le long de la RD1215, portant sur un recul à 75 m des constructions par rapport à l'axe de cette route.

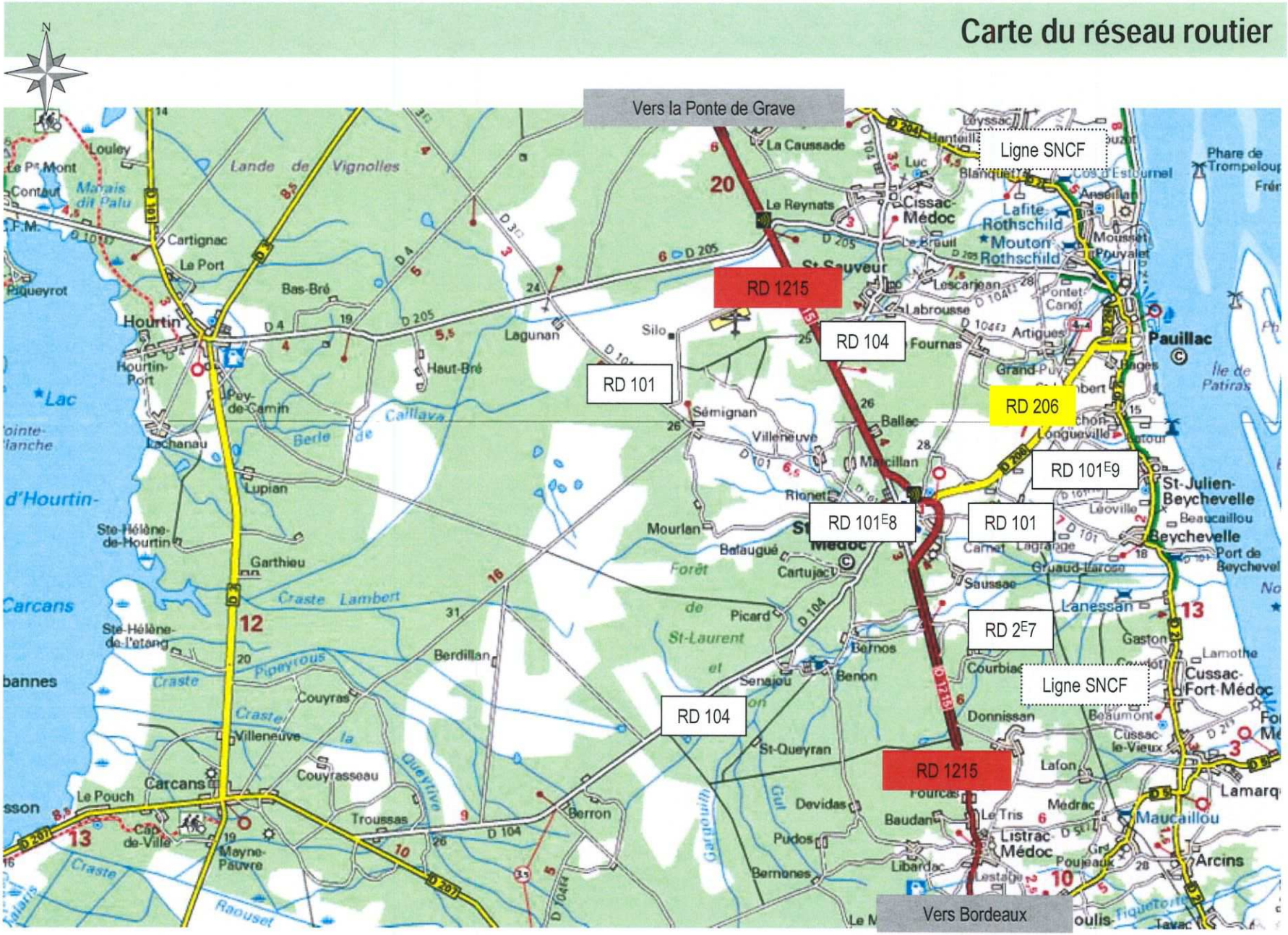
Compte-tenu de l'étendue de la commune et de la multitude des zones bâties, le réseau de routes communales est très important (près de 70 routes répertoriées dont 2 routes reconnues d'intérêt communautaire par la communauté de communes).

La commune est traversée par la voie ferrée Bordeaux Saint Louis – La Pointe de Grave classée par arrêté préfectoral comme infrastructure étant source de nuisances sonores (catégorie 2).

A ce titre les constructions qui seront situées à proximité des infrastructures seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

→ *cf. carte du réseau routier*

Carte du réseau routier



Source: Viamichelin.com Traitement: URBAM

A l'intérieur du centre-bourg les échanges Nord-Sud, qui sont particulièrement importants sont contraints par le passage de la rue Camille Maumey. Cette voie se pose alors en véritable goulet d'étranglement pour les échanges internes.

Cette rue relève d'un enjeu en matière de liaison urbaine mais constitue également un secteur de concentration des commerces. La circulation piétonne y est particulièrement délicate du fait de l'étroitesse des trottoirs. Néanmoins, le passage de la Maison Boulin a été sécurisé pour les piétons par la réalisation d'un passage sous voute.

La présence de l'aérodrome de Lesparre / SAINT-LAURENT-MEDOC / Centre Médoc implique la prise en compte de prescriptions d'urbanisme spéciales liées au voisinage des aérodromes. Cet équipement génère en particulier des nuisances sonores qui doivent être prises en compte dans les projets d'extensions urbaines.

Le Plan d'exposition au bruit concernant l'aérodrome Lesparre / SAINT-LAURENT-MEDOC a été approuvé le 28 juillet 1986 ; il délimite les zones de bruit existantes et prévues en vue du développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne.

Analyse et enjeux

La commune, qui possède un vaste territoire, est traversée par une multitude d'axes routiers de tailles différentes qui va permettre une desserte correcte de l'espace. Toutefois, certaines de ces voies sont impactantes autant en terme de nuisance sonore qu'en terme de dangerosité. Les secteurs les plus urbanisés que sont le bourg, *Benon* ou *Villeneuve*, en liaison avec les axes principaux de circulation, sont les pôles d'habitat et de développement principaux de SAINT-LAURENT-MEDOC. Ainsi, il s'agira de concilier la problématique de desserte et celle de sécurisation de ces axes au cœur même des parties urbanisées de la commune, notamment dans le bourg.

2.2 Organisation et dynamique urbaine

Le tissu bâti de la commune se caractérise par un centre-bourg regroupant environ la moitié de la population et de nombreux hameaux plus ou moins importants. Ces hameaux sont implantés préférentiellement le long des ruisseaux sur l'ensemble du territoire communal.

2.2.1 Zones agglomérées

La zone bâtie dense, constituant le centre-bourg, s'est développée au fil du temps le long de deux axes principaux :

- un axe Nord-Sud (RD 1215 ancienne RN 215), et récemment davantage en direction du Sud où se sont concentrées les extensions urbaines les plus récentes (lotissements, écoles, gymnase),
- un axe Est-Ouest (RD 101), et davantage dans la partie Ouest du bourg, de l'autre côté de la RD 1215, au contact de la forêt.

Cette zone urbaine dense est délimitée dans sa partie Nord, Ouest et Sud par le contournement de la RD 1215. Ce secteur constitue le périmètre d'un projet urbain global visant à redynamiser le « cœur de ville » de SAINT-LAURENT-MEDOC en lien avec ses services et ses commerces.

Le bourg-centre se compose de différents quartiers développant chacun une identité particulière, l'analyse séquentielle ci-après précisera ces caractères.

L'analyse du fonctionnement urbain du bourg centre de SAINT-LAURENT-MEDOC laisse apparaître plusieurs tendances structurelles :

- le rôle structurant que jouent les quatre axes principaux : rue Camille Maumey, rue Marc Bourguedieu, rue du Général de Gaulle et rue Françis Fournier (1) :

  - en matière de déplacement et de circulation, ces axes sont les principales voies de circulation qui convergent et qui renforcent la centralité de la place de la mairie et du parvis de l'église,
  - en matière d'identité urbaine et de structuration de l'espace urbain : les axes sont bordés de bâtiments denses, élevés, contigus, anciens et caractérisés qui renforcent la personnalité urbaine de ce secteur.

- L'émergence d'une multi polarité hiérarchisée entre le noyau ancien qui constitue le centre de gravité du bourg-centre en proposant commerces, services publics, équipements et espaces de stationnement (2), et des pôles émergents qui orientent l'organisation urbaine.

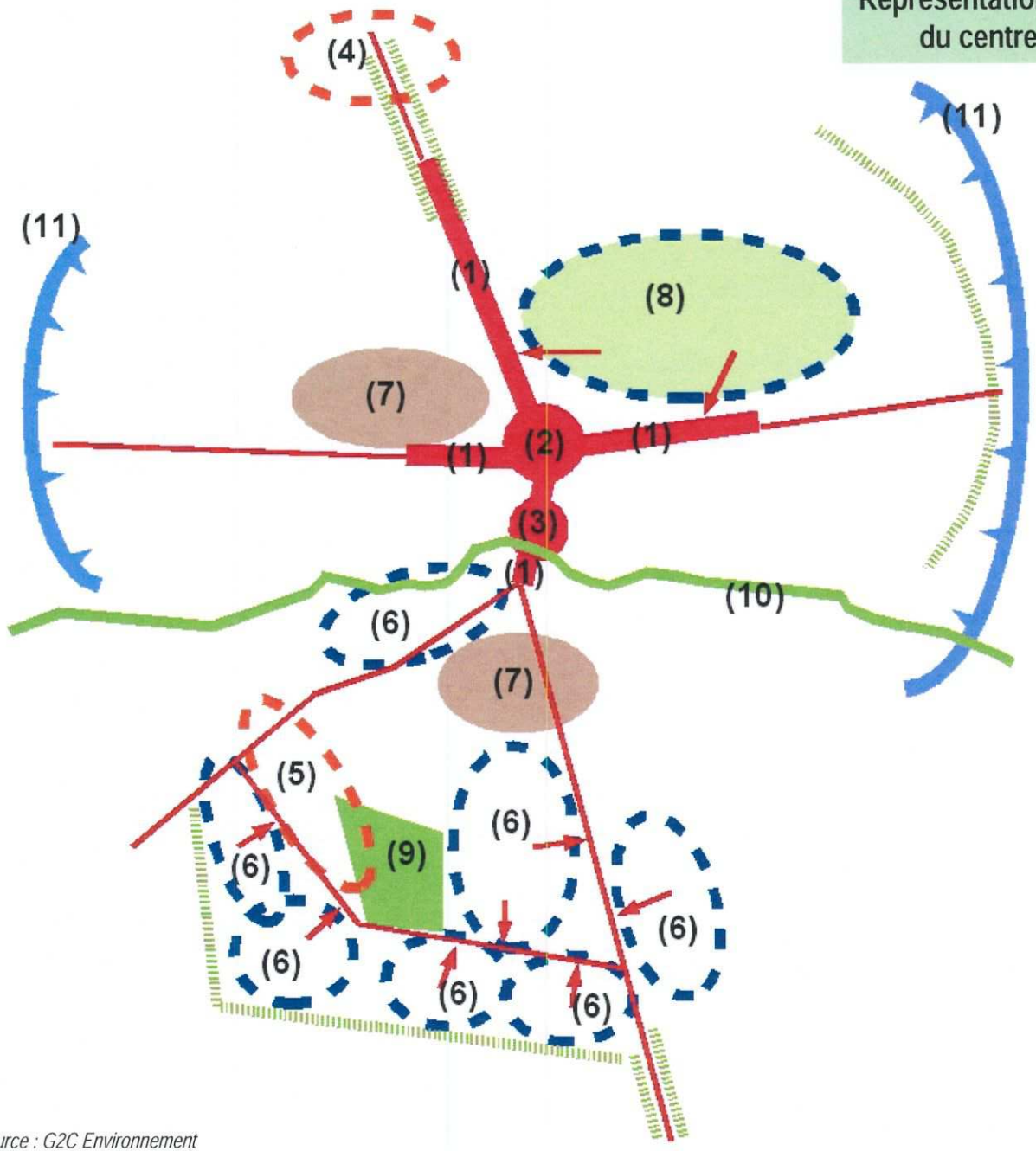
La place du 8 mai (3) a une fonctionnalité de centralité en devenir ses potentialités laissent présager une capacité à fonctionner symbiotiquement avec la place de la mairie une fois que les enjeux d'articulation et de liaison seront résolus. Elle suscite l'intérêt des commerçants mais reste un site à définir et à traiter selon un parti d'aménagement cohérent.

Deux autres sites sont générateurs d'attractivité et tendent à faire sortir l'urbanisation du noyau ancien pour l'étirer vers le Nord et le Sud. Il s'agit du stade (4), au Nord, et du pôle scolaire – COSEC (5), au Sud. Leur situation renforce l'organisation urbaine selon l'axe Nord-Sud au détriment d'un développement Est-Ouest plus faible. Il existe aussi un pôle administratif, commercial et de services avec la Poste, l'office de tourisme, le Super U, la station-service et le libre-service agricole.

- L'organisation en « grappe de raisin » des quartiers d'habitat les plus récents (6). Chacun d'entre eux ayant une circulation interne limitée, ils sont le plus souvent connectés au réseau principal en un seul (au mieux deux) exutoire. Ils se caractérisent en l'occurrence par un réseau de liaisons et de cheminements piétons intéressants mais sous exploités car trop souvent délaissés.
- Des secteurs de mutation urbaine à reconquérir (7), en orientant l'action sur la réhabilitation des logements à l'Ouest et sur la densification et le traitement des bâtiments économiques au Sud.
- La spécificité du quartier la Charmille (8), caractérisé par les nombreux jardins et vergers ainsi que par son réseau de voies et de passages piétonniers.
- L'existence d'enjeux paysagers majeurs concernant :
  - l'entrée Sud,
  - l'entrée Nord,
  - la frange urbaine Sud-Est,
  - la frange urbaine Est,
  - le parc du quartier Lousteauneuf (9),
  - les abords de la Jalle de l'Horte (10).
- La nécessité de contenir l'expansion urbaine à l'Est pour éviter de nouvelles constructions à proximité de la RN et maintenir une perception attractive du bourg ; à l'Ouest pour éviter une urbanisation linéaire le long des axes de circulation et freiner le mitage des espaces agricoles (11).

→ *cf. cartes et illustrations suivantes*

Représentation schématique de l'organisation urbaine du centre-bourg de SAINT-LAURENT-MÉDOC

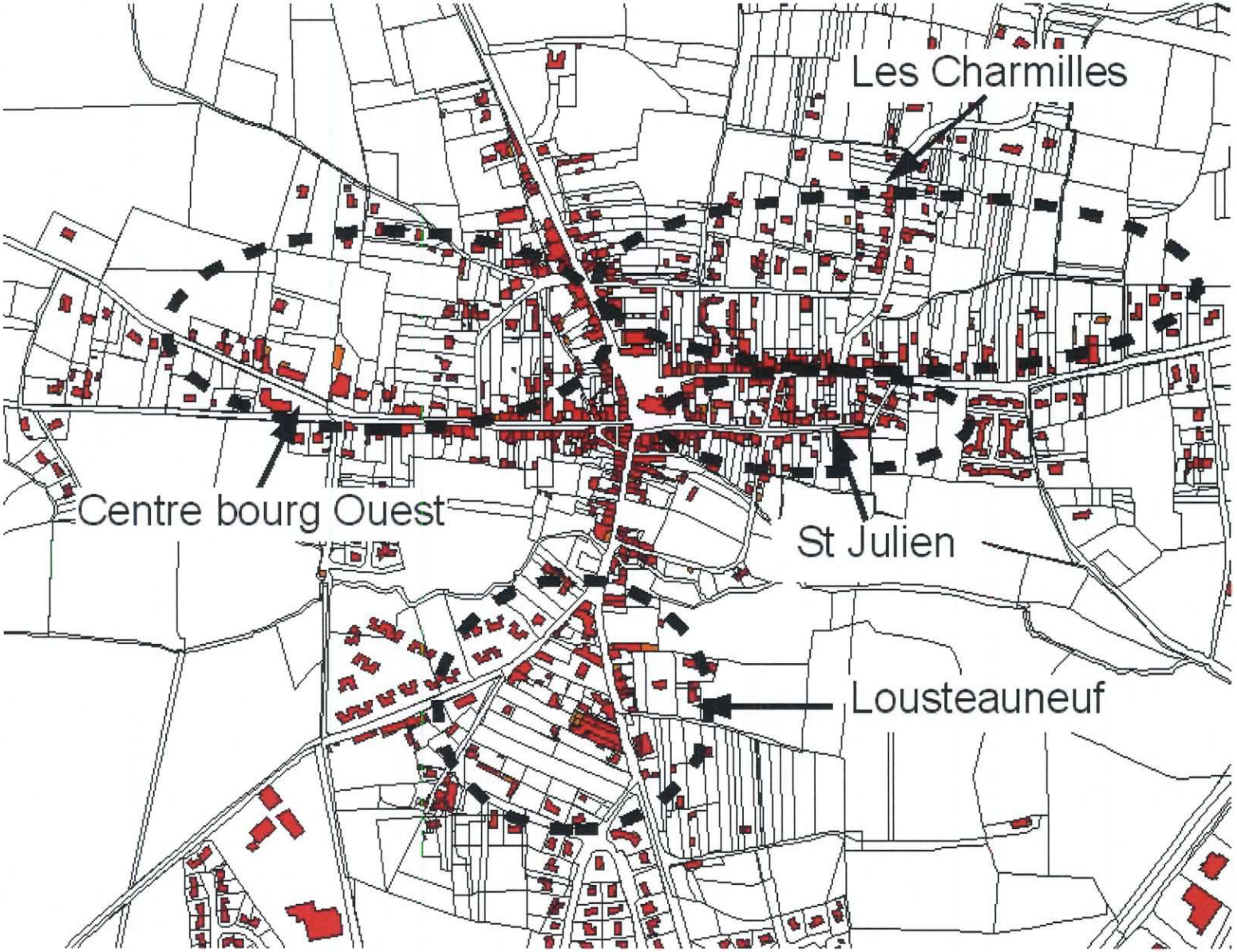


Source : G2C Environnement

URBAM
Urbanistes OPQU

GÉRÉA

Les quartiers anciens du centre-bourg



Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux - 2001

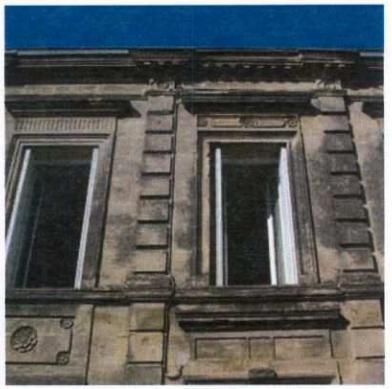
Quartier Saint-Julien

Espaces publics

Volumes

Toitures

Ouvertures

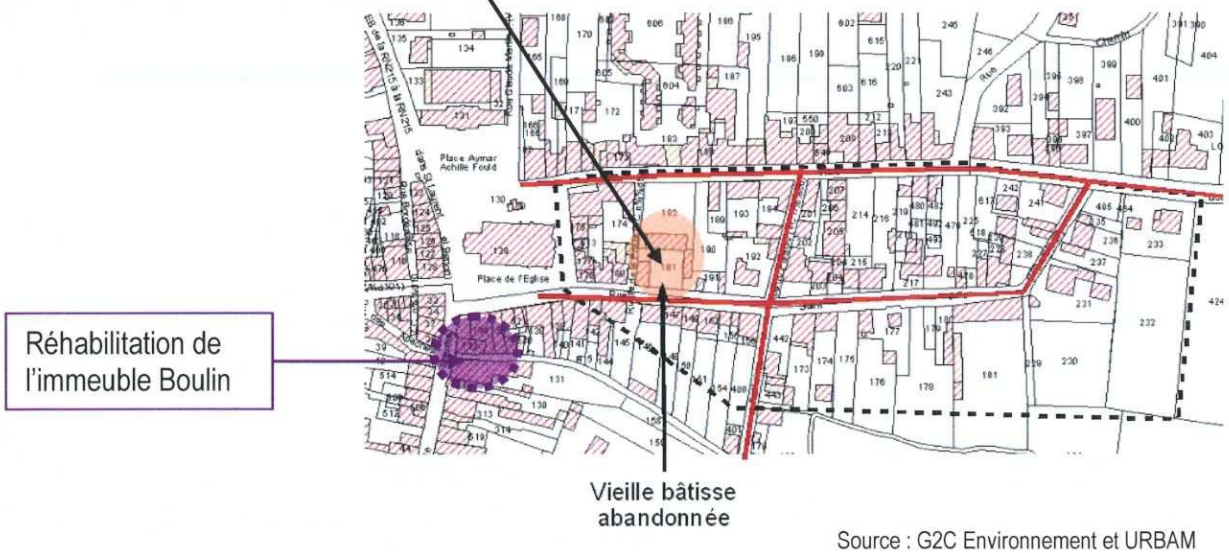


Jardins et clôtures

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux - 2001

Description urbaine - Le quartier Saint-Julien (du nom de la rue principale) est un quartier central constitutif du « cœur de bourg ». Il s'étend vers l'Est et est délimité dans sa partie Nord par la Rue Marc Bourguedieu. Le bâti s'organise principalement le long de la rue Saint-Julien.
Il s'agit d'un quartier ancien où les matériaux nobles tels que la pierre et le bois sont bien représentés dans les bâtiments.
Plus on se rapproche de l'église plus les bâtiments arborent des caractéristiques architecturales valorisantes : hauteur des bâtiments, pierre taillée,...Le reste du quartier, vers l'Ouest, est constitué de petites maisons simples. Enfin, plus à l'Est, se situe une résidence à caractère social composée de 20 logements.
Le bâti est dense, contigu et présente des alignements le long de la voirie avec recul dans certains cas.
Les espaces publics minéraux sont agrémentés et valorisés par les jardins visibles délimités par des clôtures transparentes.
Une vieille bâtisse abandonnée est repérée entre la rue Marc Bourguedieu et la rue Saint-Julien, aucun projet n'est pour le moment recensé sur ce site. Ce bâtiment présente toutefois un intérêt tout particulier au regard de sa localisation et des surfaces concernées.
C'est la raison pour laquelle la commune en a fait l'acquisition en novembre 2004. Un immeuble ancien en pierre de taille abandonné par ses propriétaires, au cœur du bourg face à l'église inscrite a été entièrement réhabilité à l'intérieur comme à l'extérieur et a retrouvé des fonctions de logement social (3) et d'activités administratives sociales. Cette opération a permis de sécuriser le cheminement piéton inexistant auparavant.

Vielle bâtisse en ruine vue depuis la rue Saint-Julien

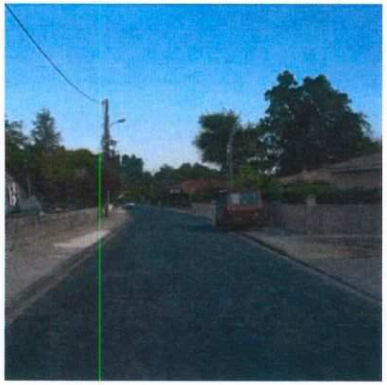


Source : G2C Environnement et URBAM

→ *cf. illustration suivante*

Quartier de Lousteauneuf

Espaces publics

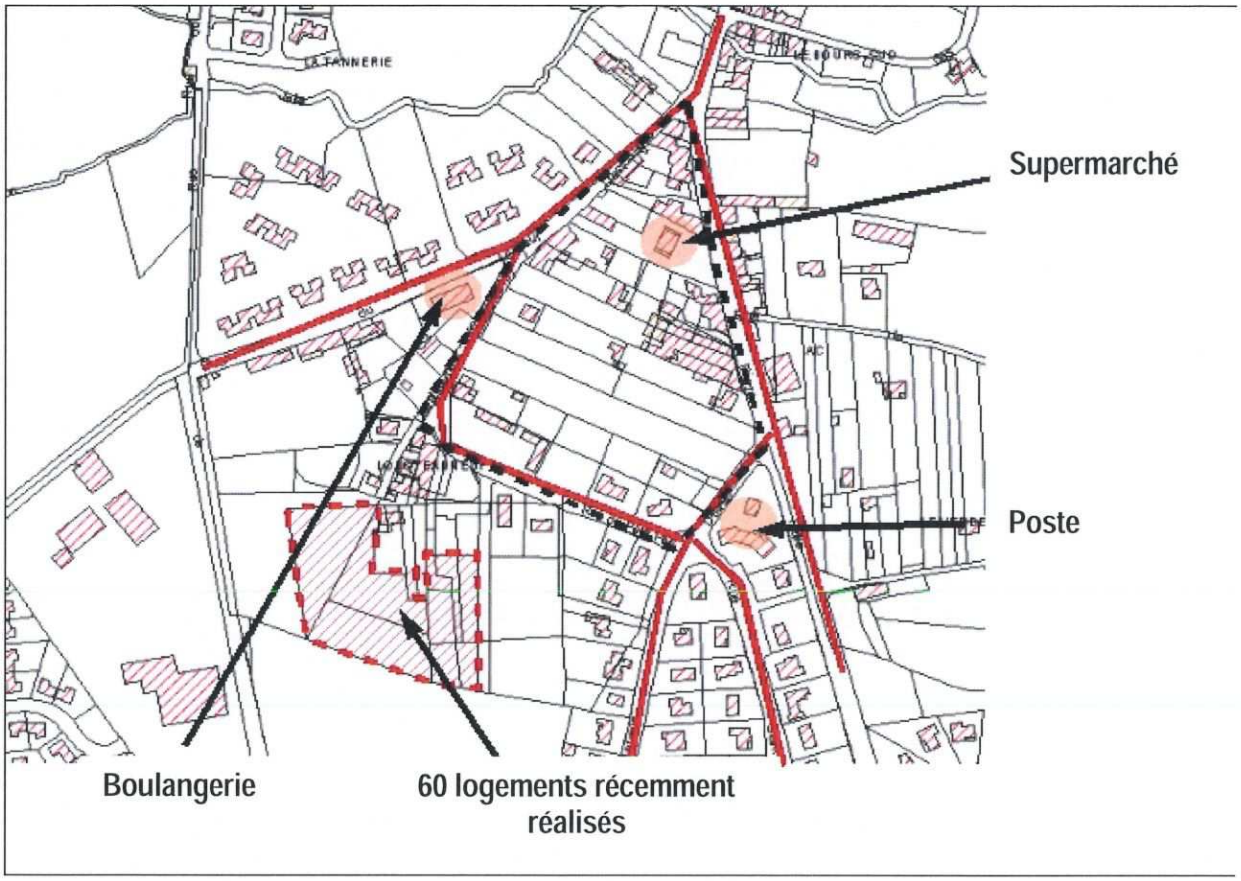


Résidences

Activités économiques

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux - 2001

Description urbaine - Le quartier Lousteauneuf a une situation centrale au Sud du « cœur de ville » assurant la continuité urbaine avec les quartiers résidentiels du Sud du centre-bourg.
Plus qu'un quartier il s'agit davantage d'un ilôt qui ne possède pas de réseau de desserte interne. Il est délimité à l'Est par la rue Pierre Ralle et à l'Ouest par la rue Docteur Destouesse qui sont des axes structurants drainant une grande partie du trafic communal et regroupant une grande partie des activités commerciales présentes sur la commune.
Lousteauneuf apparaît comme un quartier hétérogène où sont associés divers bâtiments aux fonctions résidentielles et économiques. On recense en effet des entreprises de construction et des activités commerciales (Super U, boulangerie,...).
Au cœur de l'îlot de grands espaces non bâti laissent place à des zones de parkings ou de stockage de matériaux.
L'enjeu de cet îlot tient dans l'affirmation d'un urbanisme homogène et dense dans un secteur central possédant un potentiel de centralité commerciale (liaison cœur de bourg / Poste / Super U).
Le quartier est concerné par une opération de 60 logements collectifs, trois bâtiments avec parkings et piscine sont réalisés (Résidence les Templiers et 2 lots communaux).



Source : G2C Environnement et URBAM

→ *cf. illustration suivante*

Espaces publics

Volumes

Toitures

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Quartier Les Charmilles

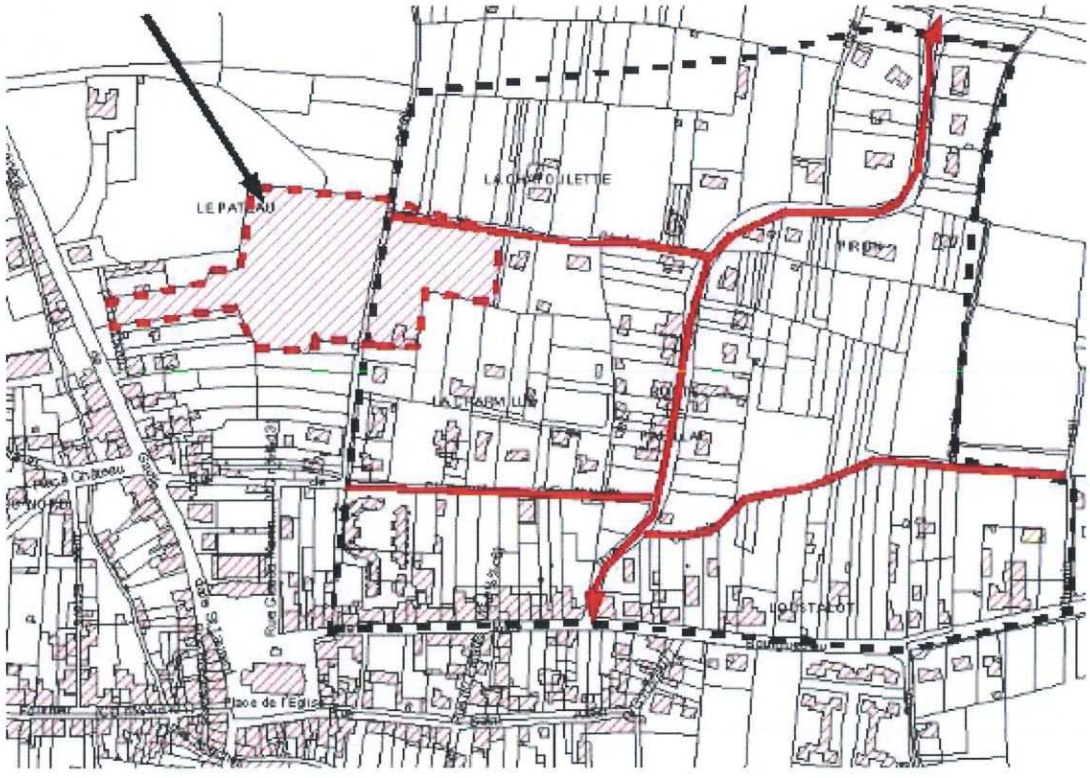
Ouvertures

Jardins et clôtures

Annexes

Description urbaine - Le quartier des Charmilles est l'un des quartiers résidentiels les plus anciens de SAINT-LAURENT-MEDOC. Il est structuré par la rue de la Charmille orientée Ouest-Est le long de laquelle s'alignent des constructions résidentielles d'époque variée.
L'anachronisme du bâti constitue une caractéristique majeure de ce quartier. Cette diversité n'est pas forcément un atout pour ce quartier qui est originellement constitué de petites maisons simples agrémentées de grands potagers, jardins d'agréments ou vergers. La proximité de la vigne (au Nord surtout) et les visions permises par les ouvertures que constituent les chemins de terre sur le vignoble renforcent l'ambiance jardinée qui se dégage de ce quartier.
C'est ce bâti originel plutôt lâche et laissant une large place aux espaces de cultures qui permet aujourd'hui d'accueillir des bâtiments plus récents. L'intégration de ces constructions dans le respect des formes anciennes constitue un enjeu de taille permettant de conserver les caractéristiques rurales et végétales du quartier.
La lisière urbaine Nord-Est constitue, par ailleurs, un secteur particulièrement visible depuis la RD 1215. Le maintien et la préservation de cette urbanisation basse et entourée d'éléments végétaux doit être recherchée afin Lagueyt a vu le jour dans la partie Nord-Ouest du quartier des Charmilles ; un autre projet de lotissement y a été abandonné (Maisons Beau).

Opération urbaine récemment réalisée



Source : G2C Environnement et URBAM

→ *cf. illustration suivante*

Quartier « Centre Bourg Ouest »

Espaces publics

Volumes

Jardins et clôtures

Ouvertures

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux - 2001

Description urbaine - Le quartier « centre-bourg ouest » est délimité par la rue Francis Fournié au Sud, la rue Marcillanet / place Choteau au Nord et la place de la Mairie.
Les bâtiments sont caractérisés par une architecture « très urbaine » faisant place à des bâtiments plus élevés que dans le reste de la commune (jusqu'à R+2) en pierres calcaires taillées.
Le tissu bâti est contigu et aligné le long des rues Francis Fournié et Bordelaise, plus épars et parfois en retrait dans le reste du quartier. Entre les bâtiments, et en cœur d'îlots, des espaces verts privés prennent place, laissant apparaître des vues sur certains bâtiments intéressants tels que l'église.
Plusieurs bâtiments en mauvais état donnent parfois une image d'abandon au quartier.
Les espaces publics sont plutôt en bon état. La place Choteau apparaît comme un espace peu investit sans vocation particulière. Il s'agit d'un espace public à valoriser et dont la fonction urbaine doit être affirmée, celle-ci pourrait être précisée dans le cadre d'une réflexion sur le stationnement en centre-bourg par exemple.
Ce quartier participe à l'espace central de la commune dénommé « cœur de bourg » ainsi ses fonctions urbaines sont variées, on y trouve de l'habitat, du commerce, des services publics.
Une opération urbaine de logements collectifs (30 logements au total) est réalisée dans la partie Nord du quartier « Clos des Vignes ».

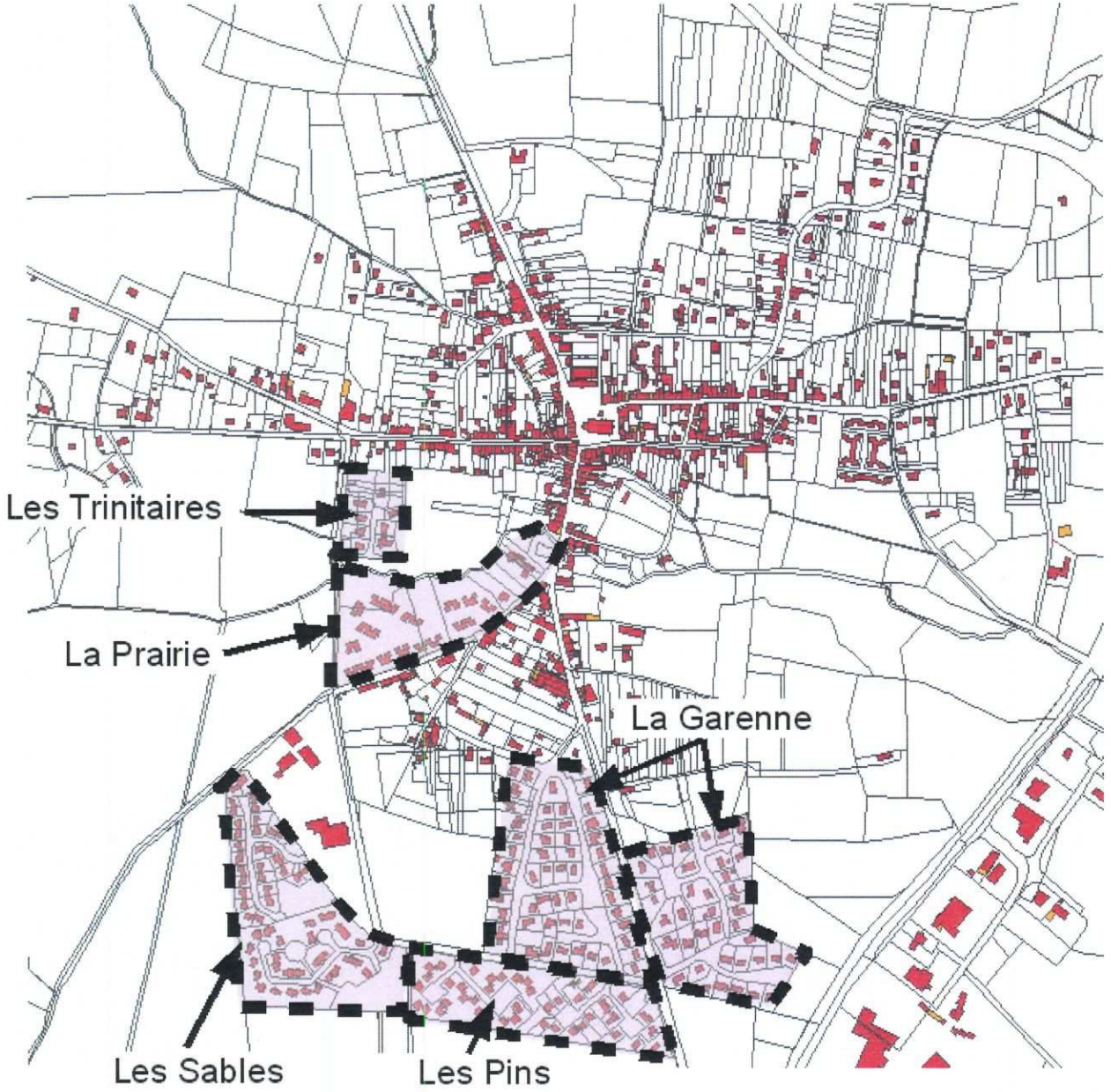
Source : G2C Environnement et URBAM

Les enjeux des quartiers du centre ancien reposent :

- sur la préservation des qualités architecturales et urbaines,
- sur la facilité d'articuler le tissu ancien aux nouvelles opérations (qualité architecturale, connections,...),
- sur la qualité des lisières urbaines avec le vignoble à surveiller,
- sur l'étalement urbain le long des principaux axes de circulation à contenir,
- et sur l'amélioration du stationnement en « cœur de ville » et sur les connections entre les quartiers.

→ *cf. illustrations suivantes*

Les extensions périphériques



Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux - 2001

Quartier La Prairie

Espaces publics

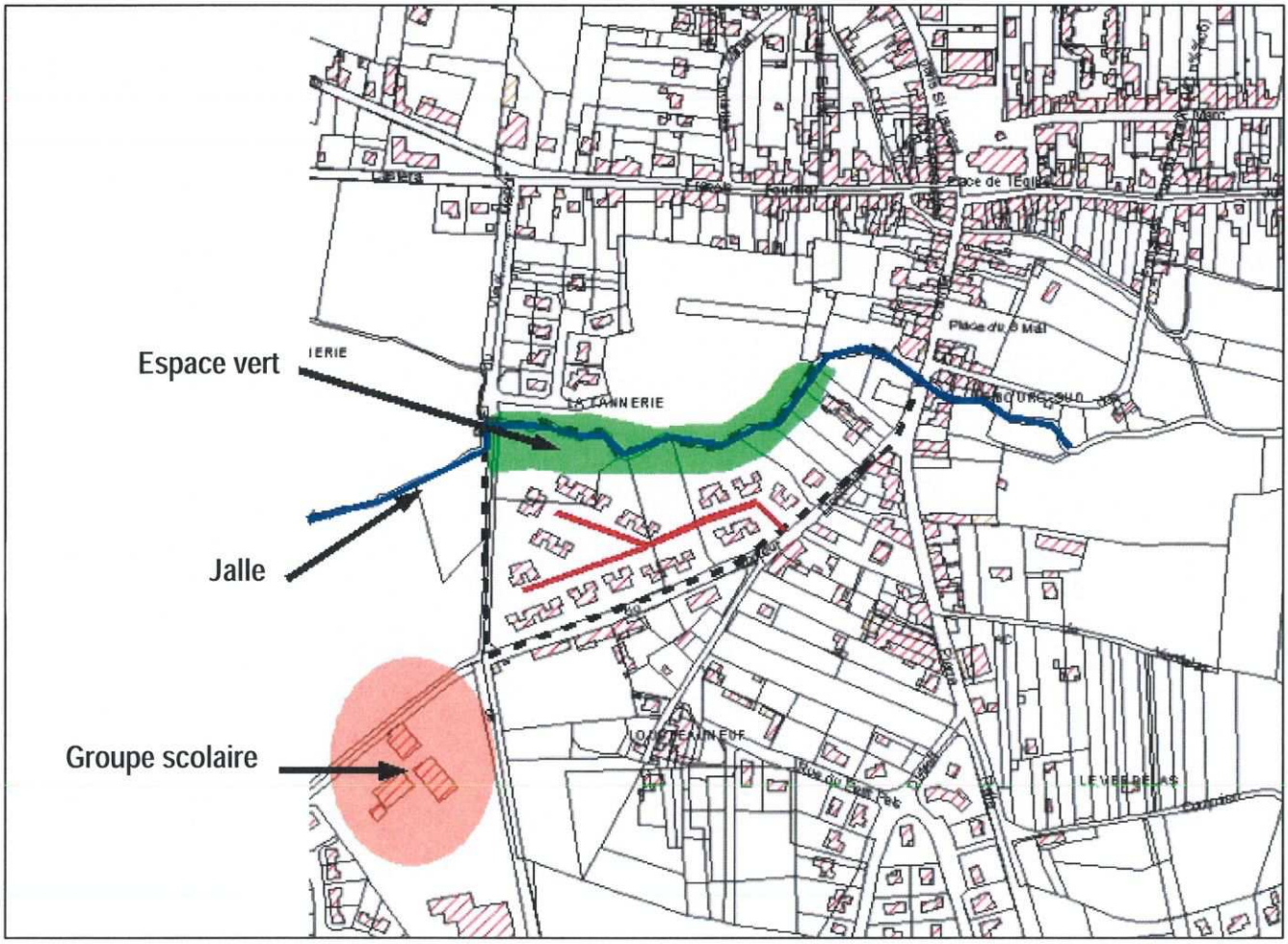
Volumes

Toitures

Jardins, clôtures et annexes

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Description urbaine - Le quartier de *La Prairie* est composé de bâtiments caractérisés par une très forte homogénéité des formes et couleurs. L'identité du quartier est liée à la présence de l'espace vert situé sur les rives de la Jalle de l'Horte. La limite Sud du quartier est constituée par la rue du Docteur Destouesse le long de laquelle les habitants peuvent bénéficier de la présence d'une boulangerie et de l'école. Le quartier est donc inévitablement touché par les projets concernant le groupe scolaire et son accessibilité.
Le quartier est également caractérisé par son réseau de cheminements piétons qu'il reste à valoriser pour en faire de véritables voies favorables aux déplacements doux.



Source : G2C Environnement et URBAM

→ *cf. illustration suivante*

Quartier La Garenne - Ouest

Espaces publics

Volumes

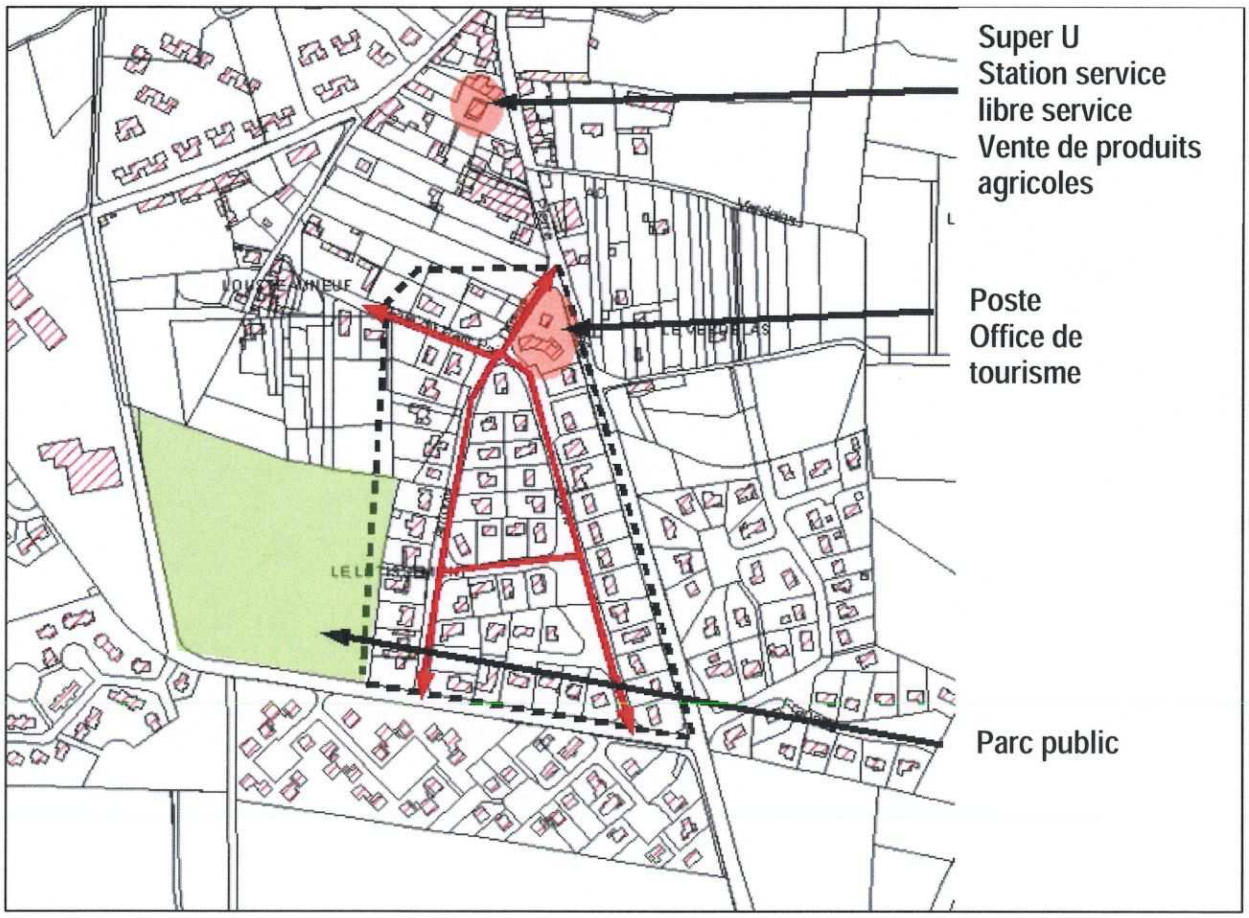
Toitures

Ouvertures

Jardins, clôtures et annexes

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Description urbaine - Le quartier des Garennes, dans sa partie Ouest, s'est établi selon un plan en « A » comportant deux axes assurant un double accès sur la rue Pierre de Coubertin et se rejoignant au Nord. Il s'agit d'un quartier bien inséré dans la trame urbaine communale. Les connexions avec le réseau de voirie sont nombreuses, la desserte est bonne.
C'est un quartier d'habitat à proximité duquel sont présents certains services publics (La Poste et le Trésor Public) et commerces (Super U).
Le bâti date de la fin des années 70, les volumes, proportions, toitures, ouvertures et couleurs sont variés, les constructions sont plutôt hétérogènes.
Les espaces publics sont traités sobrement, la voirie est large et rectiligne. C'est une ambiance minérale qui domine.



Source : G2C Environnement et URBAM

→ *cf. illustration suivante*

Quartier La Garenne - Est

Espaces publics

Volumes

Toitures

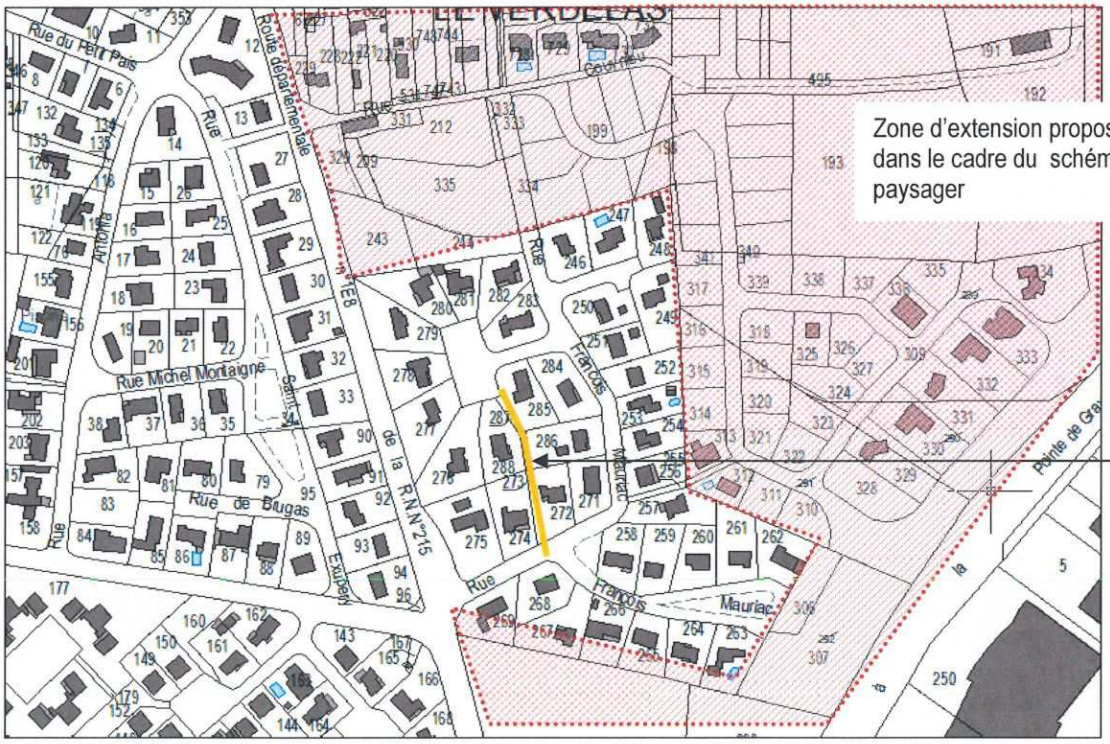
Ouvertures

Clôtures

Annexes

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux - 2001

Description urbaine - Le quartier des Garennes, dans sa partie Est, montre une certaine hétérogénéité du bâti, y sont présents des bâtiments aux volumes simples ou plus complexes, parfois en référence à l'architecture « ruralolandaise ». Néanmoins les hauteurs ne dépassent que rarement le R+1. La même diversité existe au niveau des toitures qui sont autant à deux pans qu'à quatre pans et peuvent parfois comporter des décrochés.
Les bâtiments sont situés en retrait par rapport à la voirie. Les clôtures en dur sont plutôt basses et souvent végétalisées.
Les espaces publics présents dans le quartier sont caractérisés par une absence de trottoirs mais l'existence d'un réseau de chemins piétonniers assure la liaison entre les différentes habitations et permet aux piétons d'éviter le passage le long de la voirie. Les espaces publics sont souvent végétalisés : aux intersections ou dans les impasses.
Le quartier est caractérisé par un réseau de voiries peu connecté à la trame communale. L'ensemble du trafic issu du quartier débouche sur un seul exutoire sur la voirie principale. De nombreuses voies sont en impasse. Le schéma d'aménagement urbain et paysager propose un développement urbain sur la partie Sud-Est du bourg à proximité du quartier. Un lotissement en 3 phases est en cours de réalisation, la 1ère tranche est commercialisée, la seconde en cours.



Source : G2C Environnement et URBAM

→ ***cf. Illustrations suivantes***

Quartier Le Hameau des Pins - Est

Espaces publics

Volumes

Ouvertures

Toitures

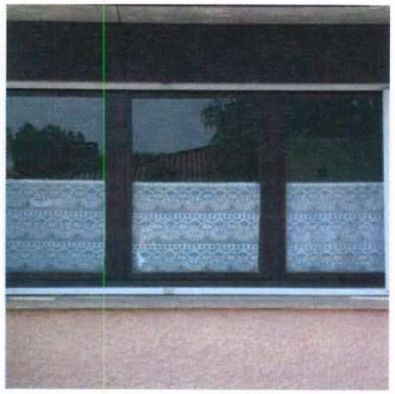
Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Quartier Le Hameau des Pins - Ouest

Espaces publics

Volumes et alignement

Ouvertures



Jardins, clôtures et annexes

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Quartier Les Sables - Ouest

Espaces publics

Volumes et alignement

Clôtures

Ouvertures

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Quartier Les Sables - Est

Espaces publics

Volumes

Jardins et clôtures

Toitures

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Description urbaine - Les quatre quartiers des Sables et du Hameau des Pins ont un fonctionnement et des caractéristiques quasi identiques.

Il s'agit là de quartiers construits dans les années 80 dans lesquels sont reproduits un modèle architectural type combiné. Les plans masse et trames ainsi obtenus sont très réguliers.

Le quartier Hameau des Pins, dans sa partie Ouest, est organisé autour d'un modèle de construction dont le plan s'appuie sur la base d'un carré ayant une toiture à quatre pans et combiné par deux ou trois.

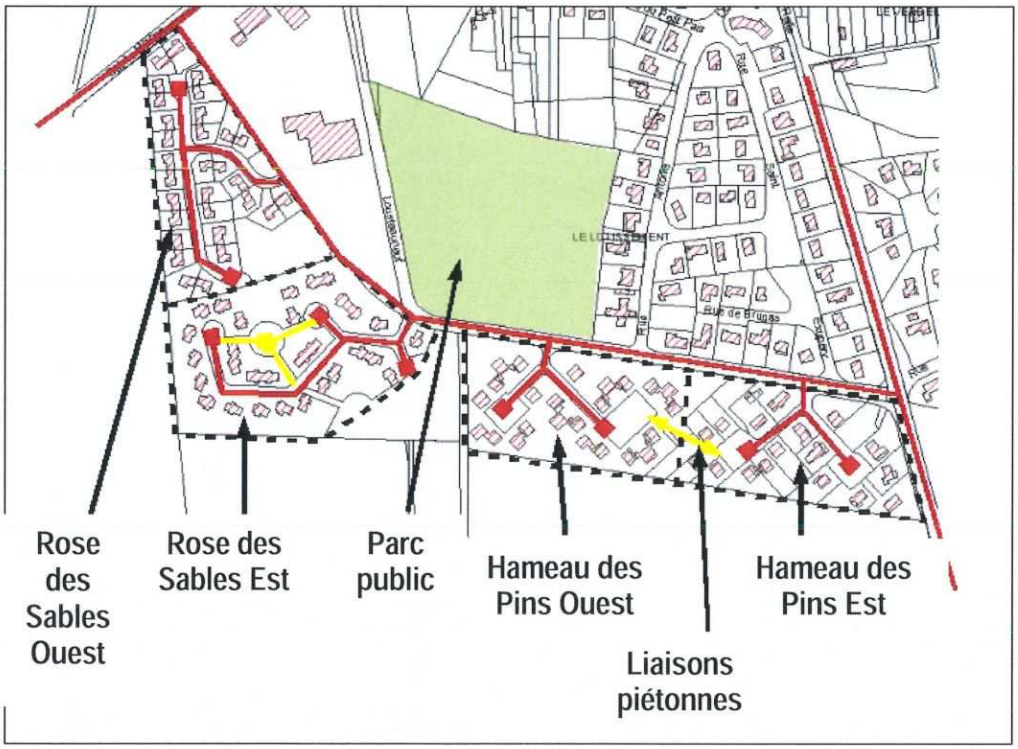
Le quartier des Sables est caractérisé par une combinaison de petites maisons au volume simple (pavé) alignées par deux le long de la voie de circulation et en retrait par rapport au bord de la voirie. Cette implantation dégage un espace de jardin à l'arrière des bâtiments en direction de la forêt.

Enfin, la partie Est (quartier La Rose des Sables) est basée sur une combinaison laissant apparaître un rythme de décrochés dans les volumes permettant alors de dégager un niveau supplémentaire pour les occupants.

Mis à part les spécificités architecturales de chacun de ces quartiers des traits communs apparaissent au niveau de leur morphologie et fonctionnement.

Chacun de ces quartiers n'est connecté qu'en un seul point au réseau de voirie général et apparaît ainsi comme une unité indépendante raccrochée à la trame urbaine par un seul point. A l'intérieur un système de « raquettes » ou d'impasses empêche de traverser le quartier. Les espaces publics sont peu traités le plus souvent la voirie est bordée de terre ou d'herbe. On note l'absence de trottoirs. Néanmoins il existe un réseau de chemins piétons (le plus marquant est celui des Sables – Ouest où il existe une place piétonne) important permettant de relier les habitations voire les quartiers (entre Sables-Ouest et Pins-Est).

Une des autres caractéristiques de ces quartiers réside dans le traitement des clôtures qui sont toujours basses et le plus souvent transparentes. Cette caractéristique donne de l'importance aux constructions qui contribuent réellement à l'identité du quartier et à un sentiment de proximité et de convivialité.



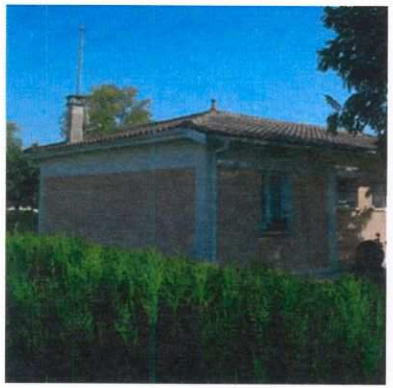
Source : G2C Environnement et URBAM

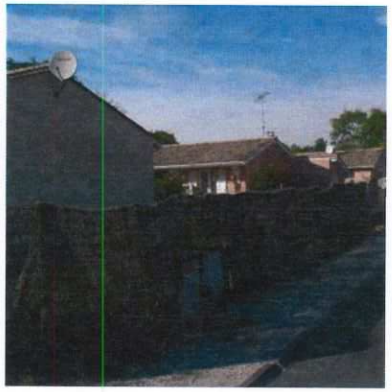
→ *cf. illustration suivante*

Quartier Les Trinitaires

Espaces publics

Volumes





Toitures

Ouvertures

Jardins et clôtures

Source : étude paysagère : Atelier Hervé Gastel – Bordeaux – 2001

Description urbaine - Le quartier des Trinitaires constitue l'une des toutes dernières opérations immobilières réalisée sur la commune.

L'implantation du quartier tire bénéfice de son site avantageux, localisé a proximité de la Jalle de l'Horte dont les abords ont été aménagés en espace vert public et du centre-bourg. La commune a cédé, sur ce secteur l'ensemble des bâtiments à réhabiliter ou à démolir au bailleur social Gironde Habitat. Ce dernier a ainsi réalisé l'ensemble des aménagements (41 logements locatifs, 8 lots de terrains à bâtir, 230 m² de locaux d'activités, voiries...). Il existe dorénavant un axe Est-Ouest qui traverse ce secteur, reliant la rue du Vieux Lavoir (en empruntant la rue R.Cassin) à la rue Camille Maumey.

Cet axe Est-Ouest :

- est délimité à l'Ouest par la rue du Vieux lavoir reliant les deux rives de la Jalle et constituant l'une des seules liaisons Nord-Sud de la commune. Cette rue permet, en outre, d'accéder au groupe scolaire.
- débouche à l'Est sur la rue Camille Maumey qui dessert le bourg communal.

Ce quartier exclusivement résidentiel caractérisé par des bâtiments souvent bas (R à R+1 maximum) et simples témoigne d'une diversité architecturale. Ils reprennent parfois certains volumes traditionnels landais : les grands pans de toiture des fermes ou le volume rectangulaire et la toiture à quatre pans des maisons de maître.

Source : geoportail.fr et données communales – Traitement : URBAM

Terrain des Trinitaires, vue sur l'arrière du front bâti de la rue Camille Maumey, avant l'opération de Gironde Habitat

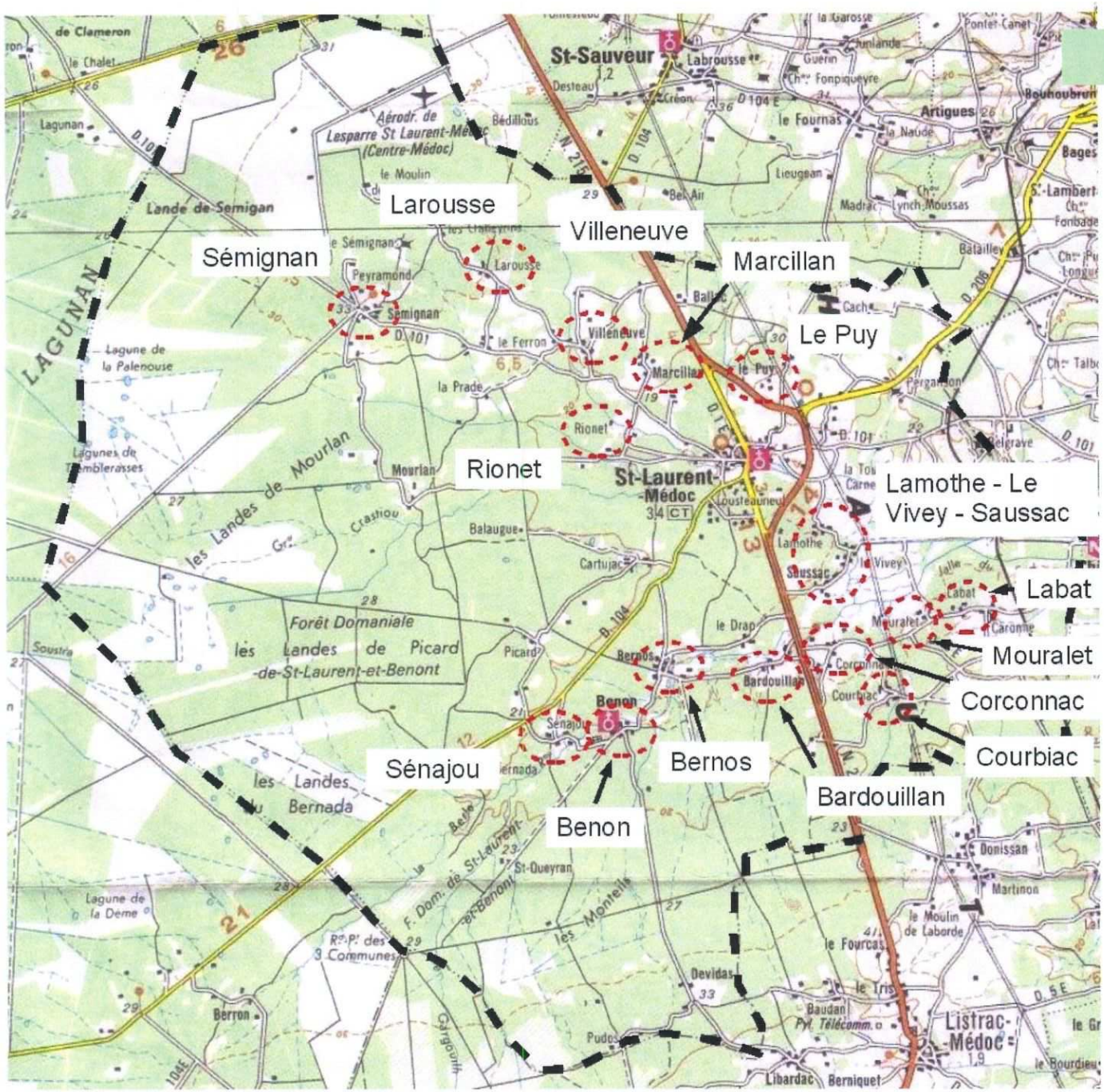
Les enjeux sur les extensions périphériques reposent :
- sur le développement des liaisons entre les quartiers (éviter les impasses, renforcer les cheminements destinés aux circulations douces,...),
- sur l'améliorer la qualité des espaces publics,
- sur la préservation et la valorisation les abords de la Jalle,
- sur la qualité des lisières urbaines et des entrées de ville à surveiller.

2.2.2 Hameaux

Tandis que la moitié de la population de SAINT-LAURENT-MEDOC habite le centre-bourg, l'autre moitié est répartie dans une multitude de hameaux de taille et de composition diverses.

→cf. illustrations suivantes

Les Hameaux



Source : G2C Environnement

Hameau Bardouillan

Identité paysagère
- Clairière forestière
- Paysage ouvert

Organisation urbaine
- Urbanisation le long de la voirie
- Habitat plutôt récent
- Belles clôtures en pierres
- Maillage viaire dense qui offre de bonne desserte des différentes zones bâties
- Tissu aéré présentant quelques dents creuses
- Bonne connexion du quartier aux liaisons routières de grande capacité mais route en mauvais état et étroite.

Enjeux
- Maintenir l'identité paysagère de la clairière en conservant des « zones tampon » ouvertes entre la forêt et la zone bâtie.
- Ne pas étendre l'urbanisation à proximité de la RD 1215 (pour des raisons paysagères, nuisances sonores, réglementaires,...).
- Préserver l'arbre remarquable

Source : G2C Environnement et URBAM

Hameau Bernos

Identité paysagère

- Grande diversité paysagère : nombreux jardins dans les habitations du noyau ancien, parc privé, grand espace public de peupliers, ripisylve de la Berle et forêt.
- Présence de constructions anciennes de qualité et de hangars en bois bien intégrés.

Organisation urbaine

- Tissu dense caractérisé par la présence de jardins clôturés de murs en pierre.
- Château de Bernos.
- Maillage viaire intéressant, important aux caractéristiques rurales et typiques.
- Espaces publics de qualité.

Enjeux

- Maintenir la végétation associée au ruisseau de la Berle.
- Valoriser les espaces naturels (champs de foire, fontaine,...).
- Maintenir l'architecture identitaire et l'utilisation de matériaux nobles.

Source : G2C Environnement

Hameau Benon

Identité paysagère

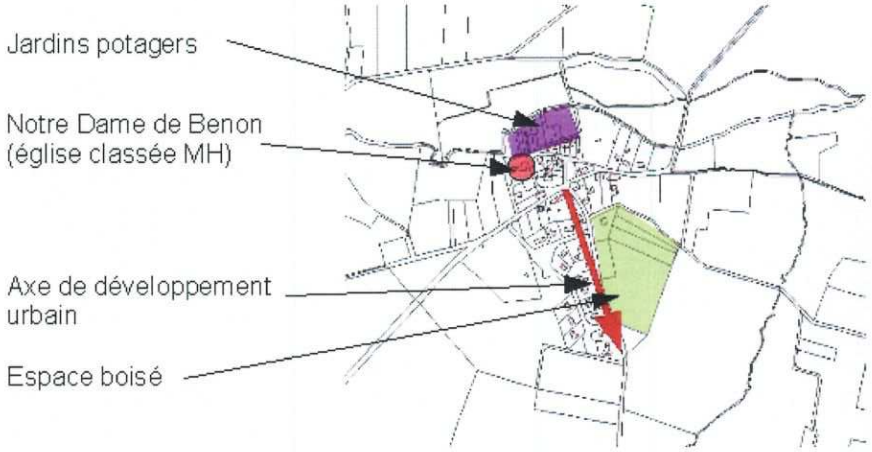
- forte présence de la forêt
- proximité de la Berle
- présence de jardins potagers en limite Nord du hameau, à proximité de l'église

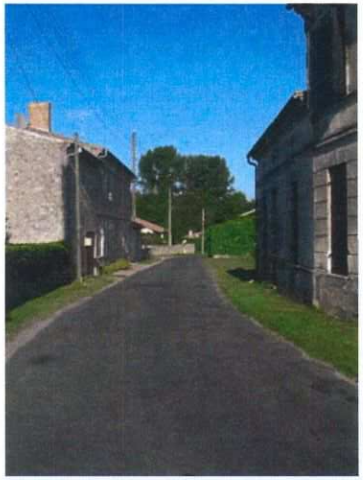
Organisation urbaine

- extensions urbaines récentes vers le Sud le long de la voirie, bien intégrées
- bâti ancien aligné sur la voie n'excédant pas R+1
- présence de l'église Notre-Dame de Benon (classé MH)

Enjeux

- maintenir les espaces ouverts autour de l'église et notamment les jardins en limite du ruisseau
- maintenir la bordure forestière à proximité de la route du Sud





Source : G2C Environnement et URBAM

Hameau Marcillan

Identité paysagère

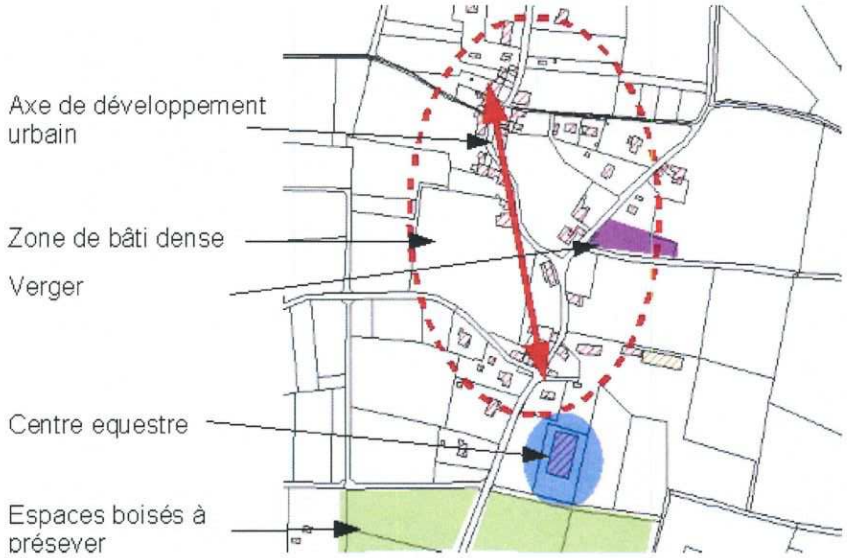
- forte présence de la forêt et diversité des formations végétales : vergers, potagers, arbres isolés
- qualité des clôtures : haies mixte, murs en pierre

Organisation urbaine

- bâti ancien implanté dans l'axe Nord-Sud
- le bâti récent s'intègre relativement bien

Enjeux

- maintenir l'identité paysagère jardinée
- maintenir la forme urbaine dense



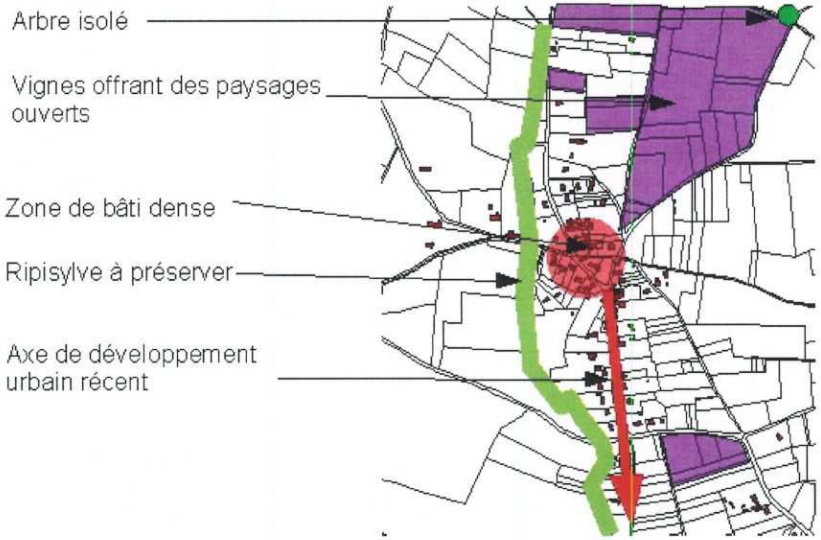
Source : G2C Environnement

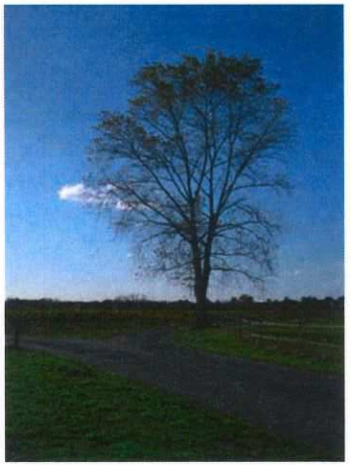
Hameau Villeneuve

Identité paysagère
- clairière forestière ouverte sur le vignoble au Nord
- proximité du ruisseau de Villeneuve au Sud

Organisation urbaine
- l'urbanisation s'étire au Sud
- noyau ancien dense et organisé autour d'une trame viaire structurée

Enjeux
- préserver la ripisylve du ruisseau
- préserver la qualité paysagère des espaces ouverts présents au Nord du hameau
- contenir l'urbanisation linéaire vers le Sud





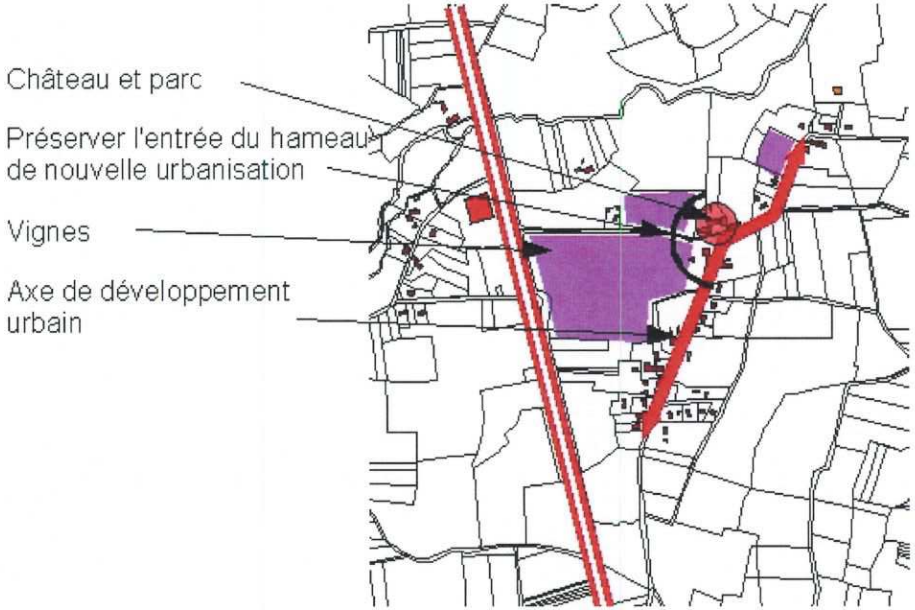
Source : G2C Environnement

Hameau Corconnac

Identité paysagère
- hameau viticole présentant une alternance de bois et de vignes

Organisation urbaine
- le bâti s'étire le long d'un axe Nord-Sud

Enjeux
- préserver l'entrée du hameau par la RN 215 (éviter l'urbanisation nouvelle qui la dénaturerait)
- limiter l'extension urbaine linéaire le long de l'axe Nord-Sud (mitage de l'espace)



Source : G2C Environnement

Hameau Lamothe – Le Vivey - Saussac

Identité paysagère

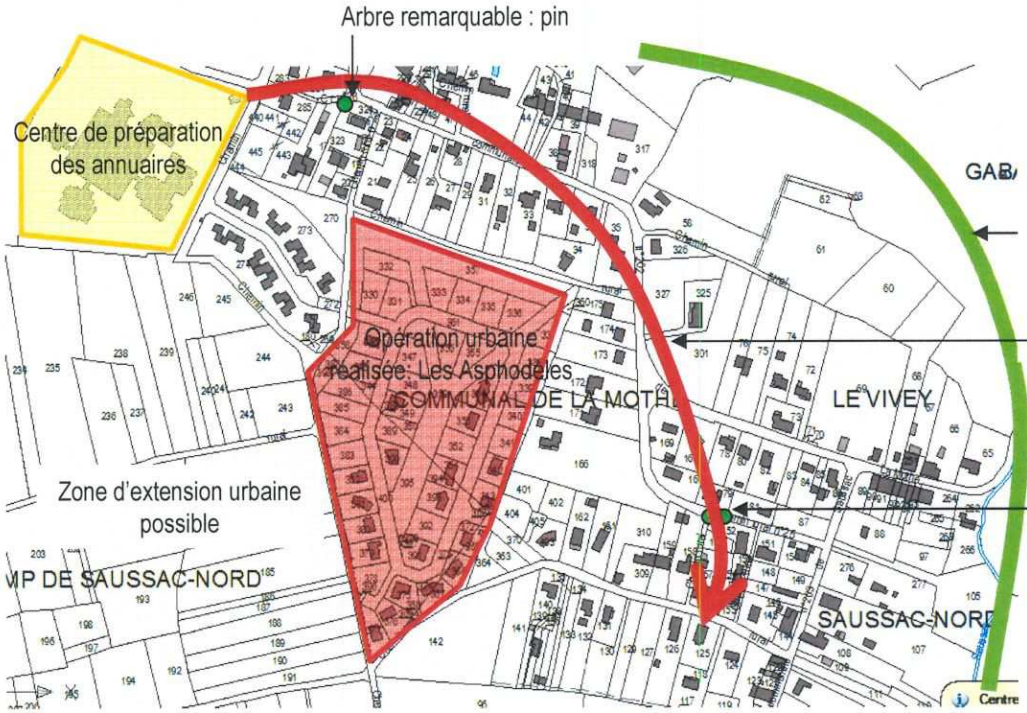
- la présence de la forêt est dominante
- présence de nombreux jardins
- arbres remarquables à préserver
- présence de quelques bâtiments de qualité

Organisation urbaine

- la zone bâtie s'étend derrière la zone d'activité
- l'urbanisation s'organise autour des trois noyaux anciens correspondant à chaque hameau
- le tissu bâti s'étire le long de la voirie et relie aujourd'hui les trois noyaux constituant un tissu urbain continu

Enjeux

- Lotissement en cours de réalisation « Les Asphodèles »
- éviter l'urbanisation linéaire le long de l'axe principal



Lisière forestière marquant la limite avec la zone humide et bocagère de la Jalle

Axe de développement urbain

Arbres remarquables : magnolias

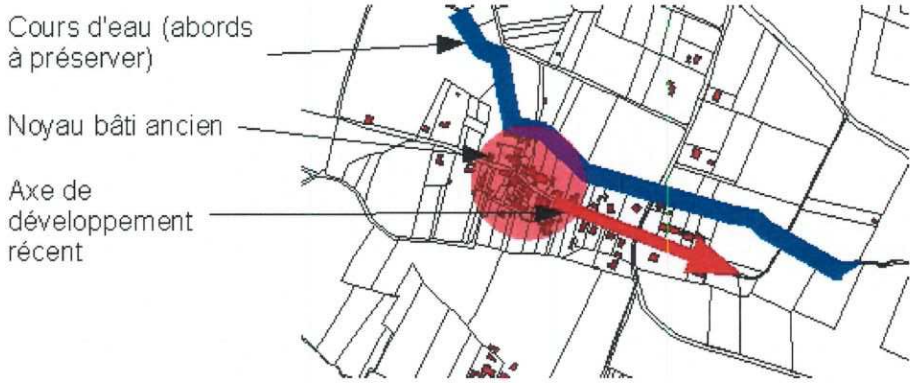
Source : G2C Environnement et URBAM

Hameau Rionet

Identité paysagère
- forte présence de la forêt
- paysage fermé

Organisation urbaine
- le bâti s'organise le long de la voie en suivant un axe Est-Ouest
- les nouvelles constructions se rapprochent du carrefour
- bâti bien rénové

Enjeux
- densifier le hameau en urbanisant prioritairement les parcelles vides
- contenir l'extension urbaine linéaire
- préserver les abords des cours d'eau



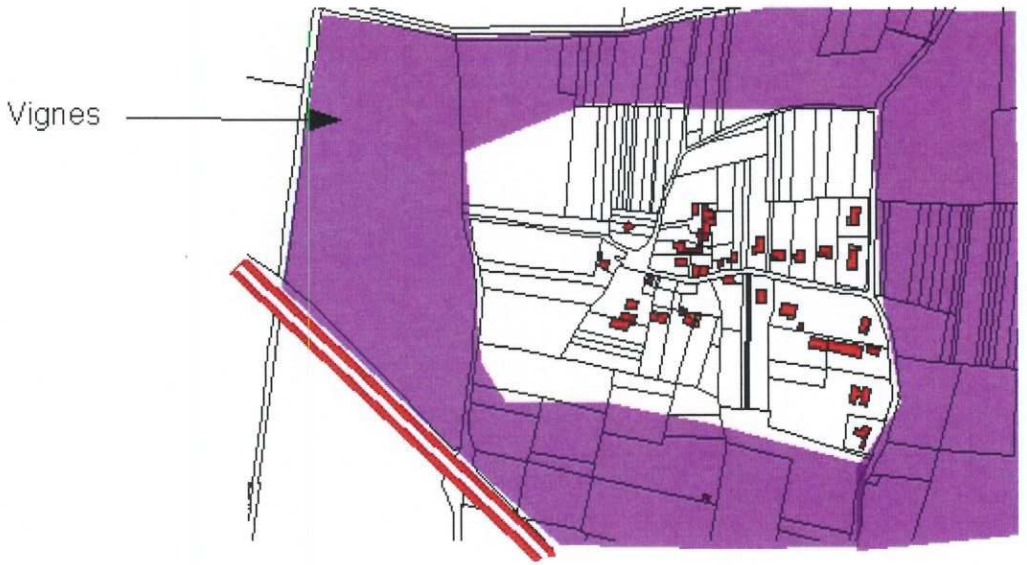
Source : G2C Environnement

Hameau Le Puy

Identité paysagère
- forte présence de la vigne

Organisation urbaine
- organisation regoupée autour de quelques maisons anciennes
- habitant récent sans caractère particulier

Enjeux
intégration paysagère de la subdivision de la DDE
préservation des bandes enherbées entre les voies et les vignes
accès au hameau par la RN, le carrefour est dangereux il semble indispensable de limiter l'urbanisation pour ne pas accentuer le trafic



Source : G2C Environnement

Hameau Mouralet - Labat

Identité paysagère

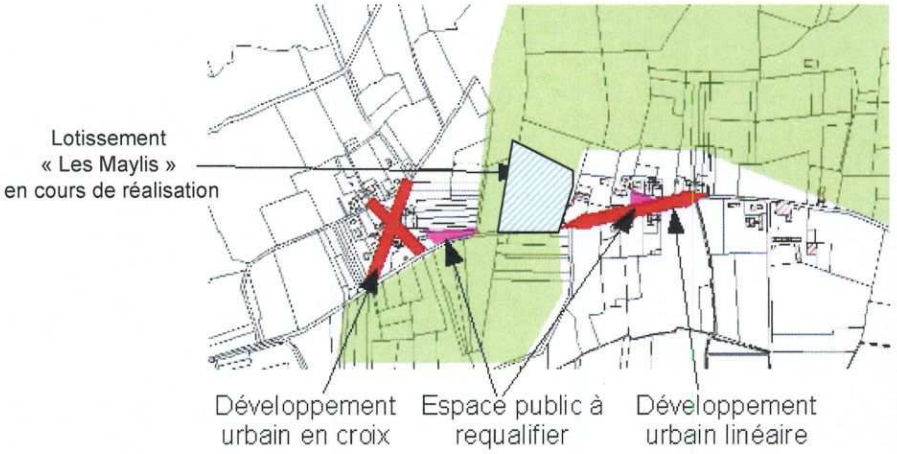
- les deux hameaux sont situés dans un interface entre lisière boisée et les espaces ouverts vers lesquels ils offrent des perspectives intéressantes

Organisation urbaine

- le hameau Mouralet suit un plan en forme de croix tandis que le hameau de Labat s'étire le long de la voirie
- le bâti souvent ancien, parfois délaissé et peu entretenu sur Mouralet

Enjeux

- requalification des espaces publics (en l'occurrence les « mini-places »)
- maintenir la forêt tampon pour éviter le développement linéaire : il ne reste qu'une mince bande de bois entre Labat et Mouralet.



Source : G2C Environnement et URBAM

Hameau Larousse

Identité paysagère

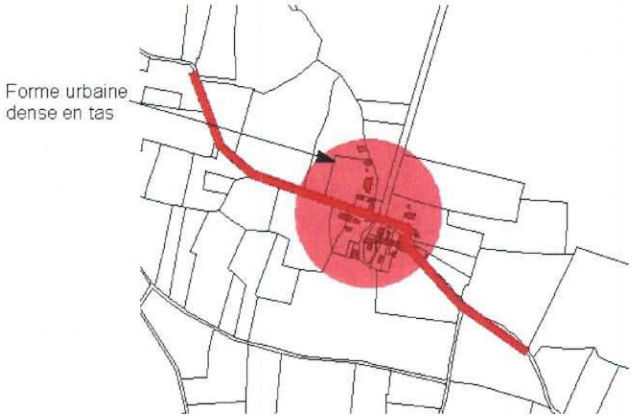
- paysage ouvert et pastoral
- l'agriculture est bien présente et sculpte le paysage
- quelques arbres de haut jet structurent le paysage

Organisation urbaine

- l'urbanisation est densément groupée
- bâti ancien et traditionnel en état moyen
- les constructions existantes sont principalement des exploitations agricoles
- peu de constructions récentes

Enjeux

- maintien des espaces agricoles ouverts
- préserver les abords des exploitations en activité de toute urbanisation nouvelle



Source : G2C Environnement

Hameau Sénajou

Identité paysagère

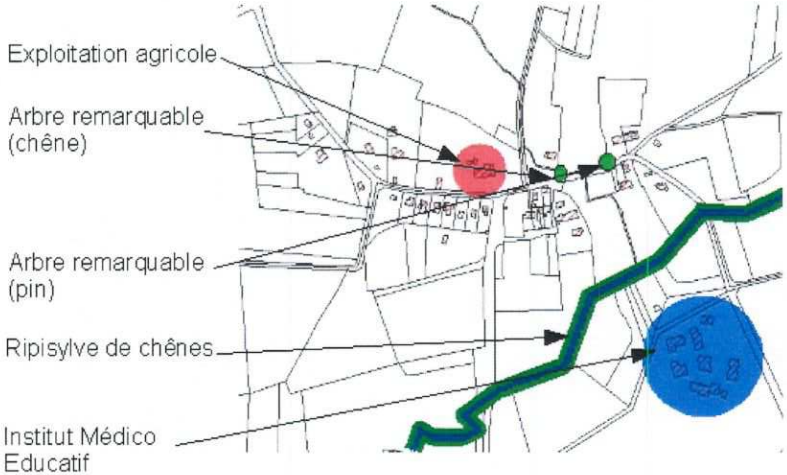
- le hameau s'inscrit dans une clairière forestière offrant un paysage ouvert et pacagé
- présence de beaux arbres isolés (pin parasol)
- ripisylve de chênes

Organisation urbaine

- l'urbanisation du hameau est très lâche
- l'implantation ancienne du bâti est située à l'Est du hameau (anciennes fermes), le bâti récent s'étend le long de la voirie en se dirigeant vers l'Ouest

Enjeux

- maintenir le développement urbain vers la RD 104
- préserver les espaces agricoles et les abords des exploitations de l'urbanisation nouvelle



Source : G2C Environnement

Hameau Courbiac

Identité paysagère

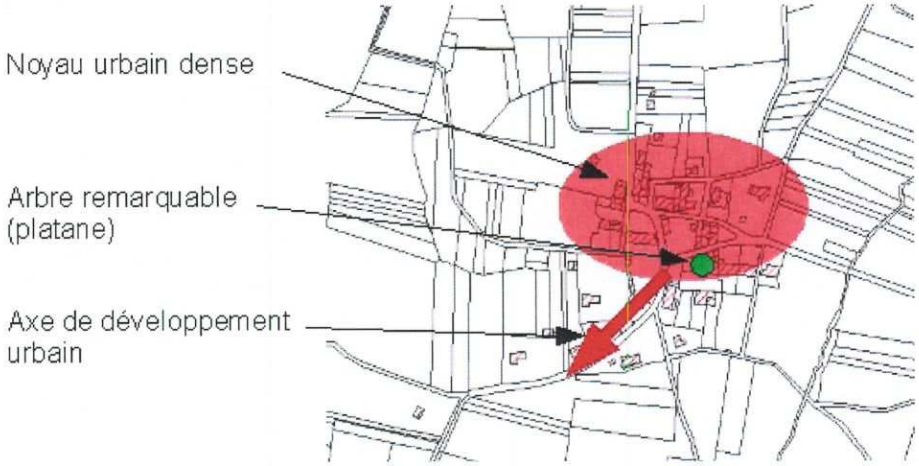
- hameau forestier
- présence de jolis murets en pierre, nombreux jardins, bâti ancien de qualité

Organisation urbaine

- le bâti ancien est présent dans la partie centrale du hameau, ailleurs le bâti s'étend le long de la voie légèrement en retrait

Enjeux

- préserver les caractéristiques rurales du hameau : jardins, murets, arbres isolés
- maintenir le tissu bâti en l'état



Source : G2C Environnement

Hameau Sémignan

Identité paysagère

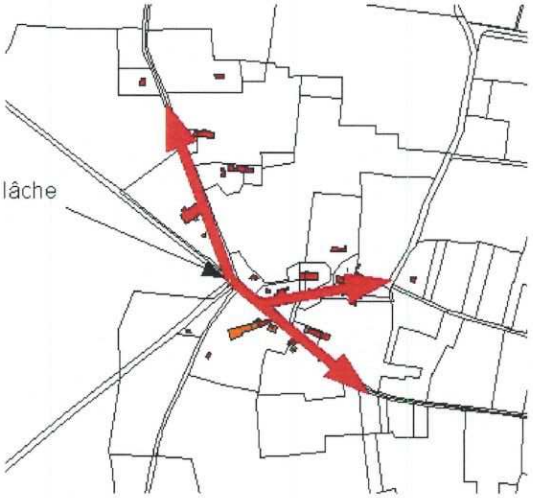
- paysage ouvert et cultivé
- présence de nombreux points noirs paysagers (ancien silo, élevage, signalétique,…)
- chênes remarquables à Biscarosse

Organisation urbaine

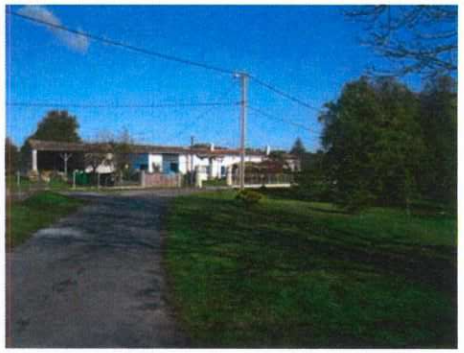
- le bâti est implanté au carrefour de voiries
- la zone bâtie est peu dense
- le bâti ancien est sans grande qualité
-le château est excentré de la zone bâtie et ne participe pas à l'organisation urbaine du hameau

Enjeux

- requalification des espaces publics
- le hameau est éloigné du bourg centre de Saint-Laurent-Médoc son développement ne profitera que peu à la vie communale



Organisation urbaine lâche autour d'un carrefour



Source : G2C Environnement

2.2.3 Zone d'activités

La zone d'activités située en bordure de la RD 1215 est très exposée au regard des automobilistes utilisant la RD 1215. Il s'agit d'un secteur stratégique de la commune au regard des enjeux économiques qu'il présente mais surtout, dans cette partie, de son impact paysager. Ainsi son analyse est basée sur les différents critères qui contribuent à son appréciation : les abords, les espaces publics et l'intégration des bâtiments.

Les abords - Depuis la déviation et dans sa partie Sud la zone d'activité apparaît comme étant plutôt bien intégrée au paysage. Le maintien des lisières boisées situées entre les bâtiments et la voirie assure cette intégration.

Cependant les limites ouest et nord zone de la zone d'activité sont fortement exposées visuellement. Les bâtiments d'activité sont particulièrement visibles, et leur impact visuel est amplifié par les supports d'affichage extérieur (publicité, pré-enseigne et enseigne) qui les accompagne.

La zone d'activité dans la partie Sud

L'entrée dans la zone d'activités

Les espaces publics - Le traitement des espaces publics (voirie et trottoirs) n'est pas homogène sur l'ensemble de la zone : une tranche est plutôt en mauvais état et peu traitée (pour les parties les plus anciennes : trottoirs en terre, pas d'enfouissement des réseaux) et une autre plus soignée (secteurs récemment urbanisés : mobilier urbain, traitement des revêtements,...).

Les espaces publics sont souvent peu soignés

Exemple d'espaces publics récents

L'intégration des bâtiments - La zone d'activité accueille une majorité d'entreprises liées à des activités de travaux qui génèrent le stockage de matériaux et de machines à proximité des bâtiments.
Un projet de discount alimentaire est en projet sur la friche tertiaire du CPA.
A noter également que le projet d'extension de la zone d'activités se situe partiellement en zone inondable couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.).
Les clôtures sont principalement des clôtures en grillage (hauteur de 2 mètres environ) qui laissent apparents ces éléments.
Le traitement des clôtures par des végétaux permettrait d'atténuer l'impact de ces activités.
Les couleurs utilisées pour la peinture des bardages métalliques des bâtiments sont parfois vives et d'autant plus agressives qu'elles sont situées en bordure de la RN 215.

L'enjeu paysager de la zone d'activité se justifie par trois arguments majeurs :

- L'importance que constitue ce secteur en terme de visibilité de la commune depuis la RN et donc au titre de l'amélioration de la qualité paysagère et de l'attractivité de la commune en général et de la zone d'activité en particulier.

- La fonction commerciale que remplit cette zone, et ce autant pour les professionnels que pour les particuliers (zone de lavage automatique, magasin Cobatri, concession tracteurs...). Ce qui contribue à en faire un véritable quartier de la commune à traiter avec autant d'attention que les autres.

- La fonction de liaison urbaine que cet espace constitue entre la RN et les hameaux habités de Lamothe-Le Vivey-Saussac, d'où l'intérêt de veiller à y réaliser un traitement qualitatif pour en faire un quartier de transition et intégrer à la zone urbaine de façon homogène.

Les clôtures transparentes laissent visibles les abords des bâtiments d'activités

Exemple de clôture permettant d'intégrer les bâtiments

Les enjeux sur les hameaux reposent :

- sur la maîtrise du développement des nouvelles constructions le long de la voirie et à proximité des grands axes de circulation,
- sur le choix d'une urbanisation des espaces interstitiels,
- sur la préservation et la valorisation des centres anciens ayant une forte valeur patrimoniale,
- sur la préservation des espaces naturels notamment des zones humides ainsi que des éléments isolés du patrimoine bâti et naturel (arbres isolés, jardins,...),
- sur le maintien des espaces ouverts agricoles,
- et sur l'amélioration de la qualité des espaces publics en conservant une certaines sobriété de traitement.

2.2.4 Entrées de ville

On accède à SAINT-LAURENT-MEDOC par deux points majeurs situés sur la RD 1215 : l'accès Sud depuis Castelnau-de-Médoc et l'accès Nord depuis Lesparre.

Les entrées secondaires sont :

- l'entrée Est : empruntée par les usagers du contournement et ceux allant travailler sur Pauillac ou Saint-Julien-Beychevelle ainsi que les scolaires (collèges et lycées)
- les entrées Ouest : qui sont les moins fréquentées.

→ *cf. Illustrations suivantes*

RD 1215 - Entrée Sud en provenance de Bordeaux

Localisation

Ambiance urbaine

L'entrée vers le bourg est progressive au rythme de divers évènements : sortie de la RD 1215, perception du garage, du panneau d'agglomération puis des premiers bâtiments et enfin du mobilier urbain.
On quitte un espace de circulation pour atteindre progressivement un espace de vie occupé et humanisé.

Eléments remarquables

- perception profond sur le bourg
- extension routière végétalisée
- forte présence de végétation arborée (à noter le bosquet à gauche, le bois de pins à droite qui masque les habitations) ; à reboiser
- qualité de l'intégration de la zone d'activités

Faiblesses et points noirs

- présence d'un bâtiment économique à l'entrée directement après la RD 1215

Enjeux

- préserver la végétation en place qui contribue à l'intégration du front bâti dans le paysage
- veiller à ne pas laisser se développer les bâtiments liés aux activités économiques

Vue large de l'entrée Sud

Bâtiment d'activité

L'entrée dans l'agglomération de Saint-Laurent-Médoc

Les pins contribuent à l'intégration du bâti

Source : étude paysagère – Atelier Hervé Gastel - Bordeaux - 2001

RD 1215 - Entrée Nord en provenance de Lesparre

Localisation

L'entée Nord dans Saint-Laurent-Médoc

Ambiance urbaine

L'entrée Nord est directement située à la sortie du contournement, elle en constitue le prolongement naturel. En quittant le contournement, l'automobiliste voit se succéder différents éléments urbains (le stade, le cimetière, la vue sur le clocher,...).

La connexion directe à la RN 113 confère à cette entrée une fonction d'accès quasi exclusivement réservée aux véhicules motorisés.

Paysage à dominante forestière.

Vue large de l'entrée Nord

Eléments remarquables

L'alignement de platanes entre le complexe sportif et le bord de la chaussée structure l'entrée et offre une transition vers une ambiance plus forestière.

Vue sur le clocher de l'église.

Faiblesses et points noirs

La configuration rectiligne de la voirie et la bonne visibilité n'incitent pas les automobilistes à réduire leur vitesse de circulation en entrant dans le bourg.

Présence de bâti dégradé qui nuit à la qualité de l'entrée.

Limitation de vitesse à 50km/h suite au déplacement de l'entrée de l'agglomération

Enjeux

Renforcer le caractère urbain de l'entrée afin de favoriser la diminution de vitesse. L'aménagement de cheminements piéton et cycliste pourra y contribuer (projet en cours).

Source : étude paysagère – Atelier Hervé Gastel - Bordeaux - 2001

RD 101 - Entrée Est

Localisation

Ambiance urbaine

Située juste après la RD 1215 il s'agit de l'accès principal pour les automobilistes venant de Pauillac.

Après les belles perceptions sur le front bâti en venant du Nord, c'est le premier accès au bourg qui invite l'automobiliste à passer par le bourg.

Eléments remarquables

- vue dégagée vers le Nord et vue sur le vignoble
- la haie située à gauche de l'entrée structure l'entrée et réduit l'impact des bâtiments d'activités
- l'alignement du bâti et la végétation bien présente marque l'entrée dans l'agglomération

Faiblesses et points noirs

- bâtiments d'activité peu intégrés et obstruant des éléments architecturaux identitaires
- affichage extérieur ayant un impact fort sur le paysage
- impact des réseaux aériens

Enjeux

- dépasser la logique fonctionnelle pour une logique esthétique favorisant la vocation d'appel et de vitrine de l'entrée
- enjeux d'attractivité du bourg
- c'est une porte du bourg qui doit jouer sa fonction d'accueil

Vue large de l'entrée Est par la RD 101

Vue Nord de l'entrée Est par la RD 101

Entrée Est par la RD 101

Source : étude paysagère – Atelier Hervé Gastel - Bordeaux - 2001

RD 104 - Entrée Ouest en provenance de Carcans

Localisation

Ambiance urbaine

L'automobiliste arrive à proximité du bourg après avoir traversé une zone forestière dense.
Les pins bordent la voie et masquent le front bâti.

Eléments remarquables

Bonne intégration du bâti dans la végétation.

Faiblesses et points noirs

L'entrée de ville ne présente pas d'élément portant atteinte au paysage. Cependant l'entrée d'agglomération est peu perceptible par l'automobiliste et n'incite pas à la réduction de la vitesse malgré la proximité du groupe scolaire.
Projet d'infrastructure vu avec les services du CRD.

Enjeux

Maintenir les formations végétales qui contribuent à l'intégration du tissu bâti.
Envisager l'aménagement et la sécurisation des abords de l'école.

Photo 1 Vue large de l'entrée Ouest par la RD 101

Bâti intégré dans la forêt de pins

Le groupe scolaire situé à l'entrée du bourg

Source : étude paysagère – Atelier Hervé Gastel - Bordeaux - 2001

RD 101 - Entrée Ouest en provenance d'Hourtin

Localisation

Ambiance urbaine

L'entrée dans le bourg est difficilement perceptible du fait de la présence de différents éléments urbains bien avant l'entrée dans le bourg (affichage, panneau d'agglomération, menuiserie,...).
Diverses formes de bâtiments (utilitaires et habitations) forment un tissu lâche au sein d'espaces non bâtis.

Eléments remarquables

L'ensemble du bâti présent est inséré dans une végétation variée composée d'essences locales.

Faiblesses et points noirs

L'entrée dans le bourg n'est pas clairement identifiée, ce qui nourrit un sentiment d'abandon des espaces concernés.
Sentiment renforcé par le manque de cohérence des espaces publics et la présence des réseaux aériens.
Présence de dépôt non maîtrisé. Pollution visuelle et technique.

Enjeux

Réaffirmer le statut d'entrée de ville de l'accès en renforçant la cohérence du tissu bâti et en requalifiant les espaces publics.

Vue large sur l'entrée Ouest

Entrée dans l'agglomération

Dépôt de matières plastiques

Source : étude paysagère – Atelier Hervé Gastel - Bordeaux - 2001

2.3 Fonctionnement urbain : déplacements et espaces publics

Comme souvent en milieu rural, c'est *le bourg qui fait fonction de « centre »* : il polarise en effet à la fois les équipements publics et de services, et donc les espaces publics, lieux de rassemblement, de stationnement,... nécessaires à son fonctionnement.

La traversée par un axe national et par 9 routes départementales, structurant l'armature urbaine, peut cependant constituer une gêne voire un certain risque pour les piétons qui circulent vers les équipements et une difficulté de hiérarchisation des déplacements.

Les places de l'église, Aymar Achille Fould, Choteau, place du 8 mai, place « espace Médoc » émaillent le centre-ville et de nombreuses places de stationnement facilitent l'achalandage du bourg. Il manque de signalétiques et non-respect de la zone bleue.

Les extensions du bourg proposent des espaces publics assez relictuels mais très végétalisés. Les carrefours sont aménagés et de nombreux cheminements piétons (à développer) facilitent la desserte piétonne et la transition d'un lotissement à l'autre.

Globalement ***les autres villages*** n'ont pas de stationnement ou d'aménagements d'espaces publics. Les villages sont traversés par des voies de desserte communale.

Les transports en commun : la gare SNCF la plus proche est celle de Pauillac. Une ligne de bus (TransGironde gérée par le Conseil Général de la Gironde) dessert la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC depuis Bordeaux jusqu'à la Pointe de Grave. De multiples arrêts sont possibles sur le territoire communal.

La RD 1215 (ancienne RN 215), seul axe structurant du Médoc, est une voie de desserte entre Bordeaux et la Pointe de Grave qui supporte un fort trafic. Face au caractère dangereux et nuisible de cet axe qui initialement traversait le centre-ville, un contournement par l'est a été réalisé et l'urbanisation le long de cet axe a été arrêtée. La zone d'activités s'est implantée le long de ce contournement avec la mise en place d'un accès sécurisé. La dangerosité demeure au carrefour de Beychevelle.

Les circulations « douces », tels les ***cheminements piétons et cycles*** n'existent que dans le cadre des extensions de bourg mais sont à valoriser afin d'en faire de véritables voies favorables aux déplacements doux. Un projet de concrétisation de liaison en utilisant l'ancien boviduc pourrait être concrétisé. Un circuit de randonnée balisé existe à l'est du bourg dans la partie viticole de la commune.

Analyse et enjeux

Le bourg-centre est organisé en quartiers qui ont chacun une identité urbaine et architecturale particulière et qui sont structurés autour de quatre axes principaux. De nouvelles polarités émergent suscitant des enjeux de déplacements et de circulation à l'intérieur des espaces bâtis.

Les hameaux présents sur le territoire communal sont situés le long d'axes de circulations radiaux. Certains contiennent des éléments architecturaux ou des ensembles urbains particulièrement intéressants (Bernos, Benon, ...) mais tous témoignent d'une occupation du sol ancienne caractéristique des forêts landaises. Ils sont soumis à une extension récente de leurs surfaces bâties qui génère des phénomènes de mitage de l'espace.

La zone d'activité accueille notamment des activités vitivinicoles ; cette spécificité lui confère une vocation intercommunale voire départementale (au titre de la politique de pôle d'excellence). Elle présente, en outre, un enjeu de liaison urbaine et d'accès aux hameaux habités de Lamothe, Le Vivey et Saussac.

La qualité de commune rurale dynamique n'est pas la seule caractéristique de SAINT-LAURENT-MEDOC, c'est aussi une commune devenue aujourd'hui excessivement résidentielle, ayant développé d'importantes extensions urbaines essentiellement au sud du bourg. Au-delà d'un contexte viticole

pérenne mais prégnant, elle a développé son positionnement sur l'axe majeur structurant le Médoc, au sein d'un territoire enclavé : du Médoc à la Pointe de Grave, entre littoral atlantique et estuaire de la Gironde.

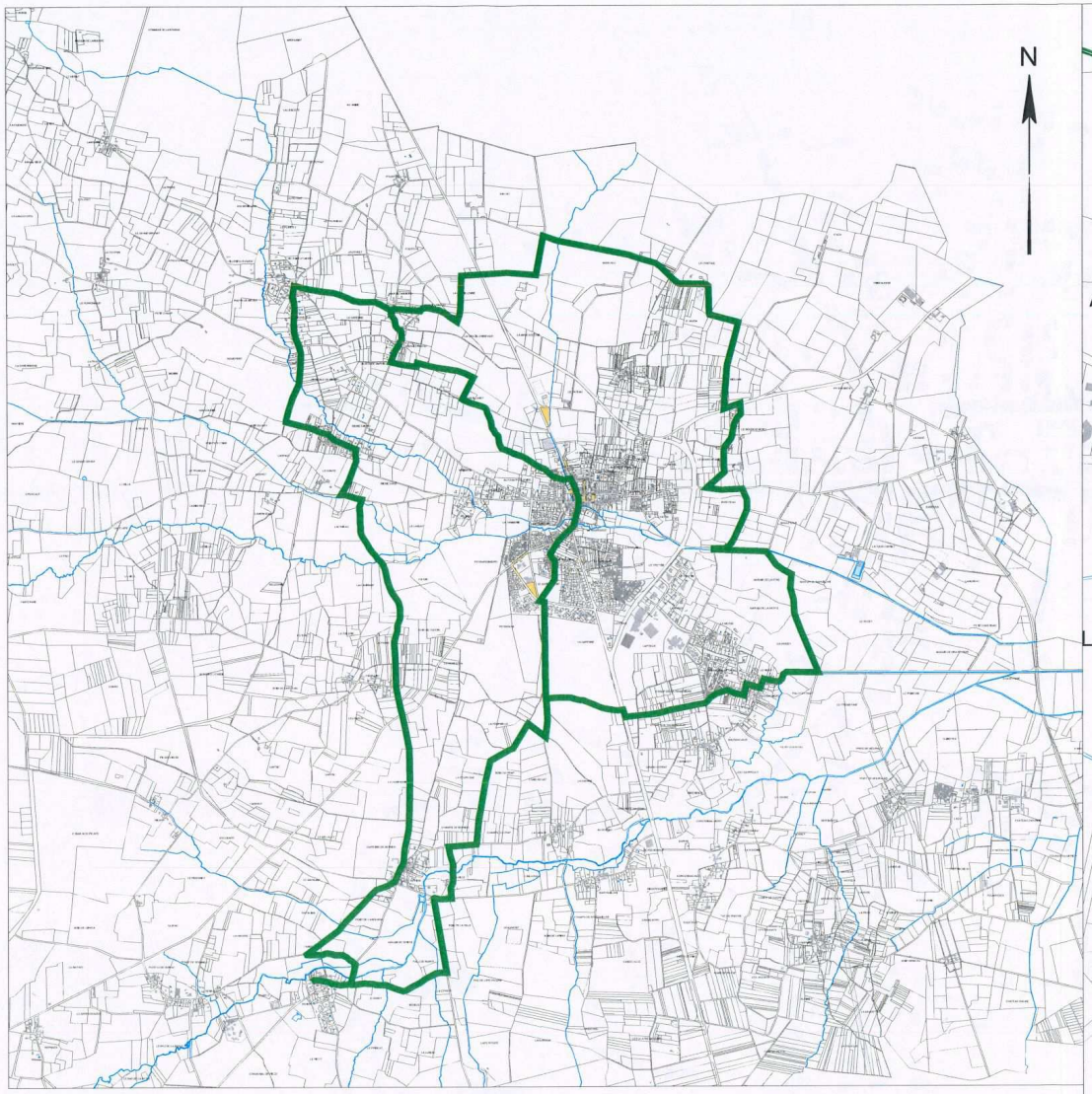
Cependant les contraintes liées à aux différentes routes départementales (sécurisation et linéarisation de l'urbanisation) sont apparues, générant de potentiels secteurs de « risque ». Par ailleurs des secteurs de contact entre urbanisation et milieux naturels et viticoles se sont développés surtout autour du bourg, de plus en plus étendu.

SAINT-LAURENT-MEDOC nécessite donc aujourd'hui une mise en valeur et une protection de ces espaces de vie, d'identité « naturelle » et rurale. Le développement urbain devra également intégrer le traitement des espaces publics de type stationnement, cheminements piétons et cycles, notamment au sein des pôles principaux d'habitat que sont le bourg et la majorité des hameaux développés.

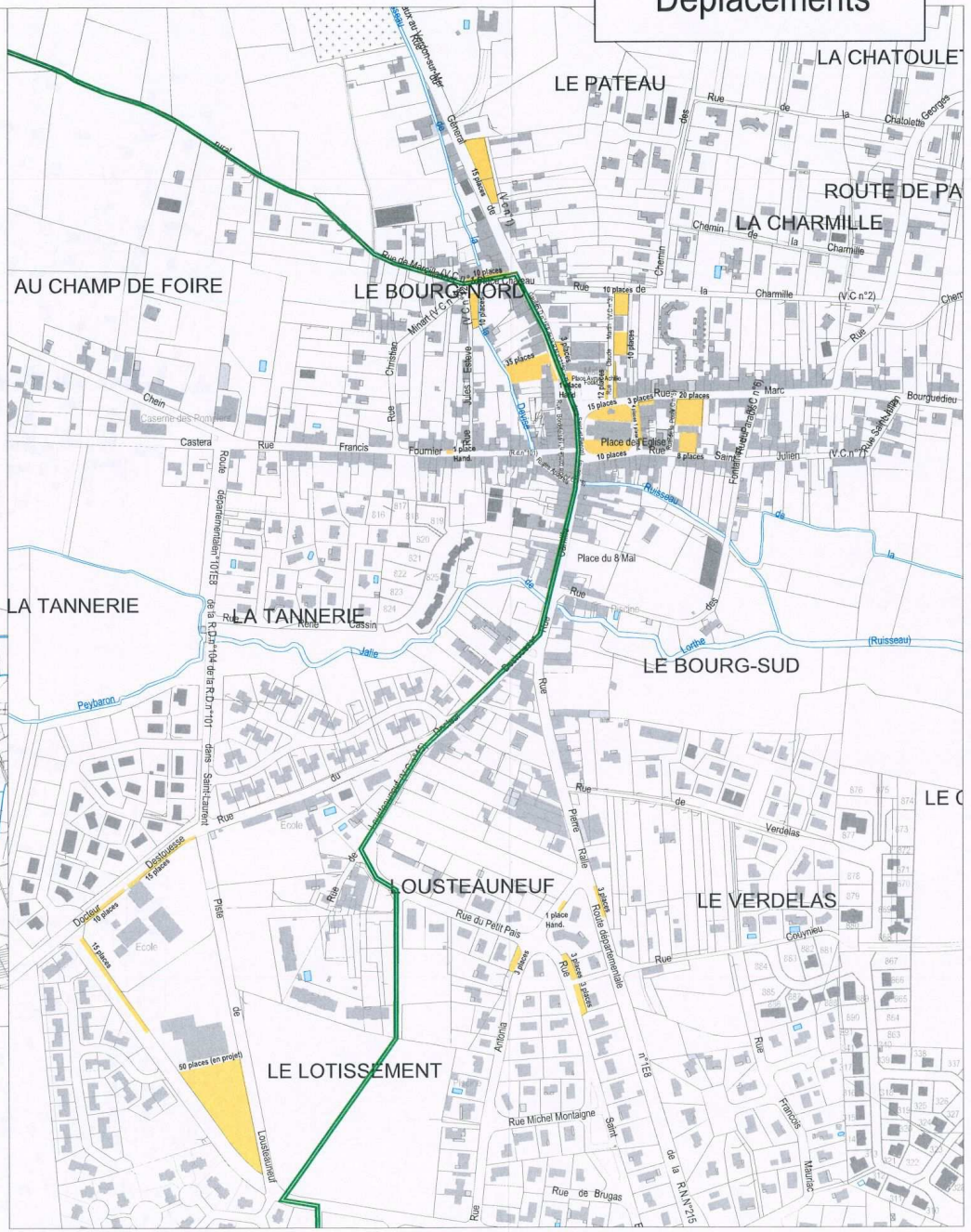
→ *cf. carte suivante*

Révision du POS et élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAINT-LAURENT-MEDOC

Déplacements



Chemins de randonnées
ECHELLE 1 / 40 000



Chemins de randonnées, stationnements
ECHELLE 1 / 5 000

LEGENDE

- Chemins de randonnées
- Stationnements

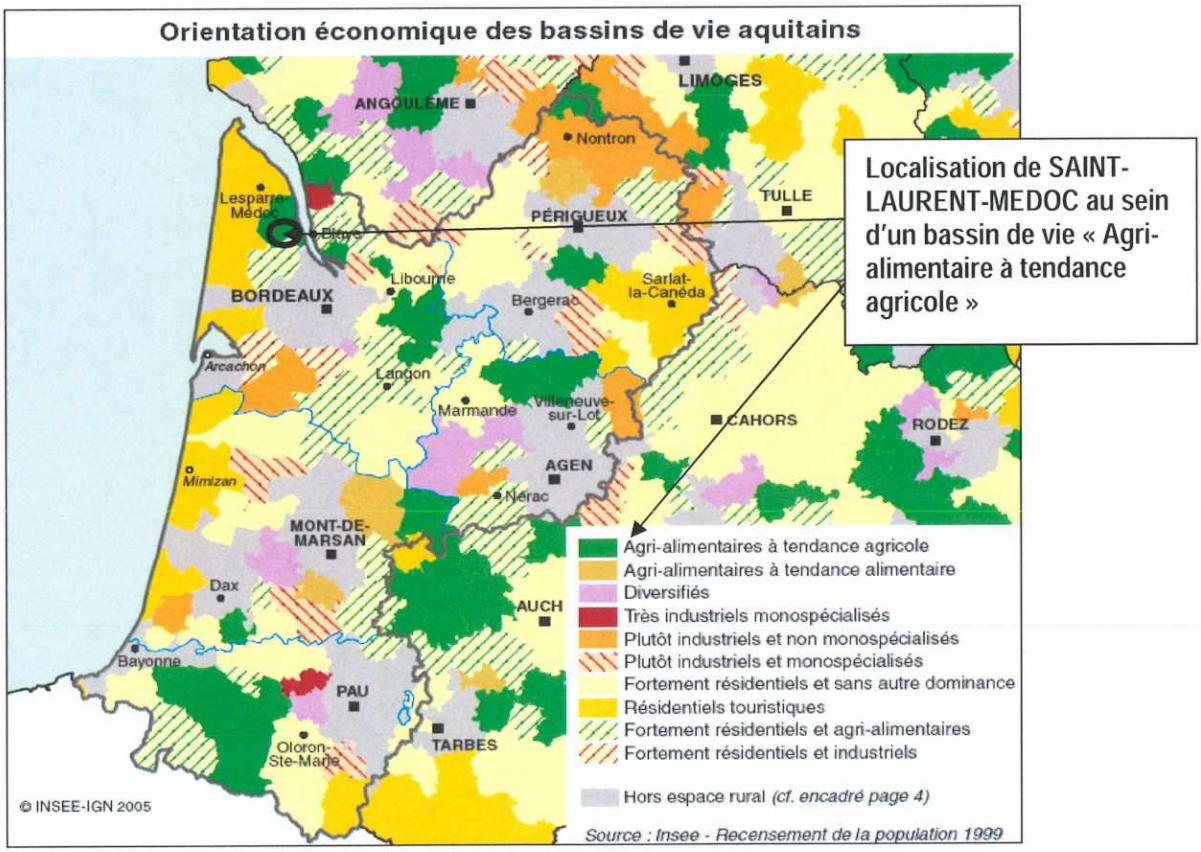
(Source : données transmises par la mairie)

Dossier : DU10-03
Date d'impression : Juin 2012

3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE

L'analyse de ces évolutions a permis de définir les enjeux du territoire qui ont servi de base à l'élaboration du projet de la collectivité. Ainsi, l'évolution de la démographie, des activités, des équipements communaux, de l'habitat et des logements permet de faire un point sur le dynamisme de la commune.

Arrondissement	Lesparre-Médoc
Canton	SAINT-LAURENT-MEDOC
Superficie	13 655 ha
Population en 2008 *(source INSEE 2008 sans double compte)*	3914 habitants
Densité de population *(source INSEE 2008 sans double compte)*	28,6 habitants/km²



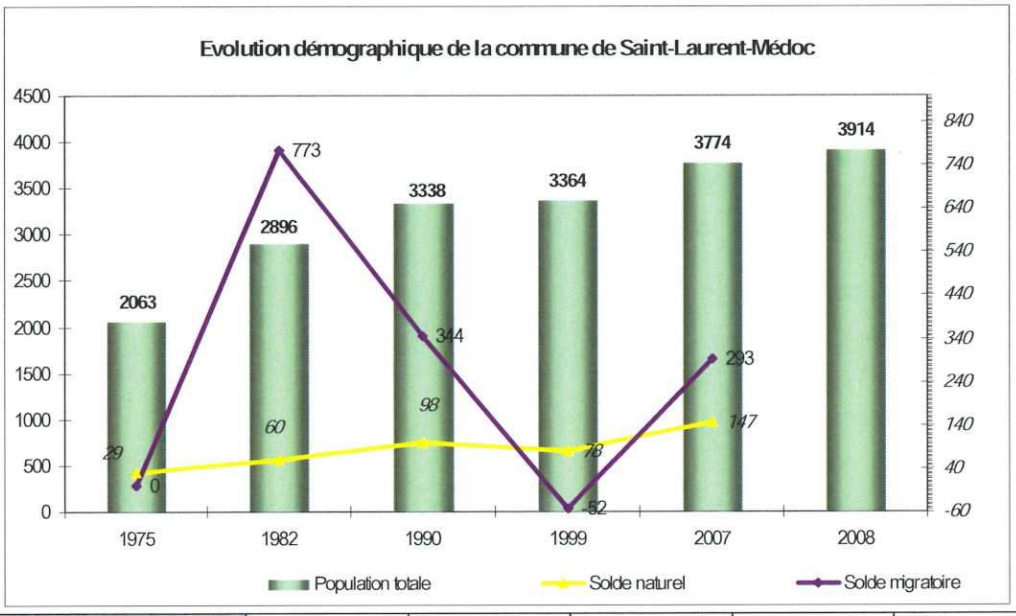
SAINT-LAURENT-MEDOC appartient au bassin de vie de Pauillac, qui conserve une orientation économique liée à l'activité agro-alimentaire (notamment viticole), comme le souligne la carte ci-dessus.

Les thématiques suivantes sont abordées : démographie, population active, activités, habitat et logements, équipements, permettant de faire le portrait de la commune et de comprendre son évolution.

3.1 Population totale : une évolution démographique continue

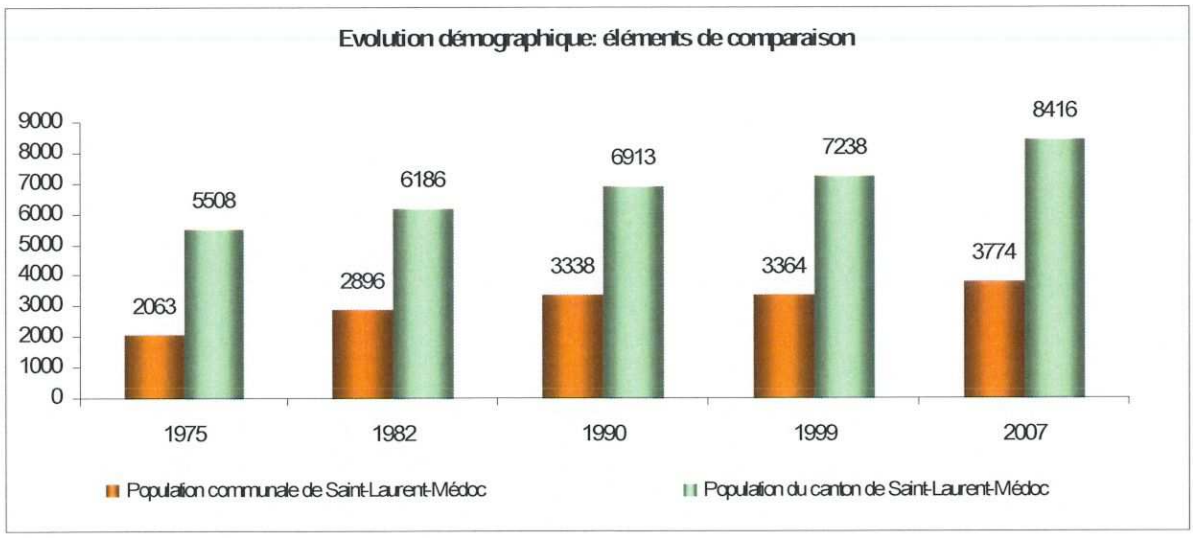
L'évolution de la population communale montre une augmentation progressive et régulière depuis 1975. En effet, la commune comptait 2034 habitants en 1975 et 3914 au dernier recensement général de la population de 2008 soit une progression de 92,4% ce qui correspond à un quasi doublement de la population de SAINT-LAURENT-MEDOC en 25 ans.

Cette croissance régulière de la population sur la période 1975 – 2008 est essentiellement due à un solde naturel positif (différence entre le nombre de naissance et celui des décès) mais également à un solde migratoire très positif, en dehors de la période 1990-1999 (différence entre la population qui s'installe dans la commune par rapport à celle la qui quitte).



Evolution démographique	1982	1990	1999	2007	2008
Population totale	2896	3338	3364	3774	3914
Solde naturel	60	98	78	147	NR
Solde migratoire	773	344	-52	293	NR

Depuis 1975, le solde naturel évolue, de façon régulière au contraire du solde migratoire qui connaît une évolution assez spectaculaire mais en « dent de scie ».



Source : INSEE-RPG-2007

L'évolution démographique positive se retrouve également à l'échelle cantonale.

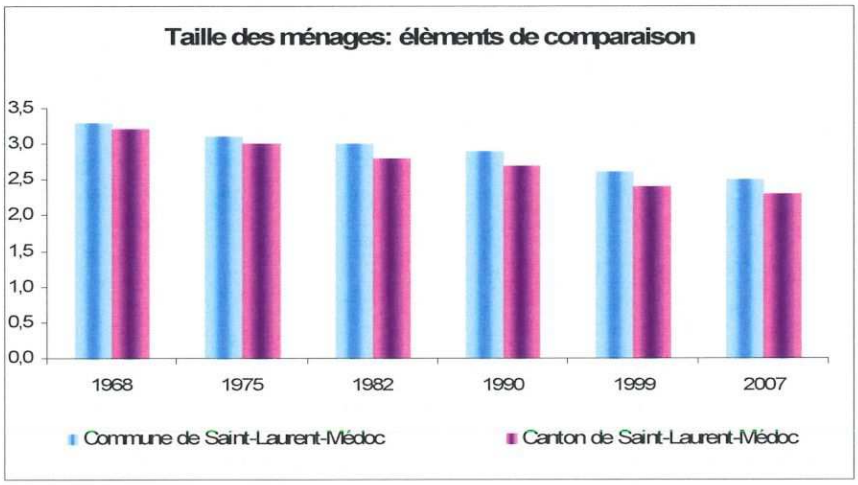
L'augmentation du nombre des ménages depuis 1999 (+217) est en lien direct avec l'augmentation de la population de 440 personnes. Ce sont les familles monoparentales et les ménages d'une personne (hommes seuls) qui ont le plus progressé sur la commune avec une augmentation de 2,8% et de 4% entre 1999 et 2007. Les couples avec un enfant ont beaucoup diminués : - 5,7%.

FAM T1 - Ménages selon la structure familiale

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2007	%	1999	%	2007	1999
Ensemble	**1 493**	**100,0**	**1 276**	**100,0**	**3 716**	**3 344**
Ménages d'une personne	354	23,7	272	21,3	354	272
- hommes seuls	182	12,2	104	8,2	182	104
- femmes seules	171	11,5	168	13,2	171	168
Autres ménages sans famille	34	2,2	24	1,9	86	48
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 106	74,1	980	76,8	3 276	3 024
- un couple sans enfant	443	29,7	376	29,5	894	804
- un couple avec enfant(s)	517	34,7	516	40,4	1 988	2 012
- une famille monoparentale	145	9,7	88	6,9	395	208

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires.

La taille des ménages a également évoluée, en diminuant à tous les échelons (communal ou cantonal). On assiste donc à un« desserrement des ménages ». Toutefois, l'indice des ménages de SAINT-LAURENT-MEDOC demeure important : 2,5.



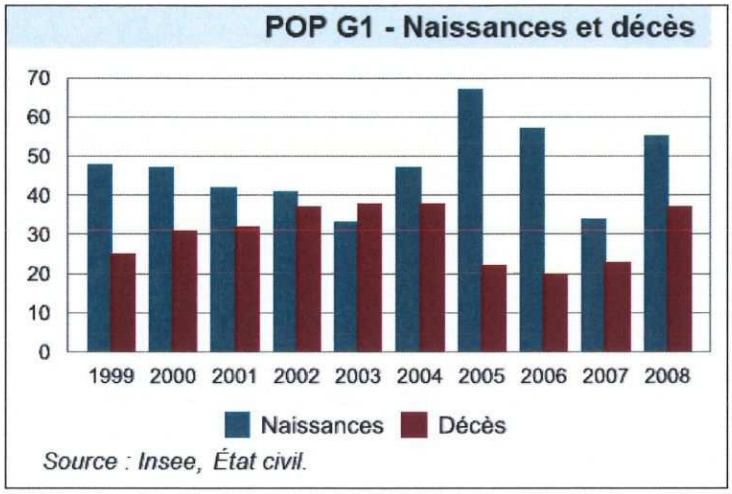
On assiste très certainement à un « renouvellement » de la population, souligné par les données sur l'ancienneté des logements. Ainsi, 32,5% des résidences principales étaient habitées en 2007 depuis moins de 5 ans, près de 50 % depuis moins de 10 ans.

Part des tranches d'âges dans la population totale							
	0-14	**15-29**	**30-44**	**45-59**	**60-74**	**75-89**	**90 et plus**
1990	22,7%	20,6%	26,5%	13,3%	11%	5,7%	0,2%
1999	18,8%	18,5%	23,5%	21,2%	12%	5,8%	0,2%
2007	20,9 %	14,6%	23,5%	21,1%	12,5%	7%	0,4%

Entre 1990 et 1999, on assiste à un certain « vieillissement » de la population communale, avec une augmentation de la part des 45-59 ans (qui reste la tranche de la population la plus importante), des 60-74 et des 75-89 et une baisse des 0-29 ans.

Entre 1999 et 2007, un léger renouvellement de la population se traduit par une augmentation des 0-14 ans, en lien avec un taux de natalité important depuis 2004 et une arrivée des 30-44 ans sur la commune (solde migratoire important). Toutefois, la part des plus de 60 ans augmente encore depuis 1999.

Néanmoins, malgré un indice de jeunesse traduisant une population communale jeune, la tendance démographique s'oriente doucement vers un certain vieillissement au regard de la décroissance de l'indice de jeunesse depuis 1982.



Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2007
En Gironde en 2007 :1,1 En France : 1,2	1,9	1,9	1,4	1,3

Analyse et enjeu

Ainsi, si la population « totale » de la commune augmente depuis 1975, il semble que d'importantes évolutions dans sa composition ont eu lieu. C'est ce que traduisent les données sur les logements, mais aussi sur la part des actifs/inactifs et l'âge des habitants.

La population communale est jeune et en voie de renouvellement ce qui traduit un indice de jeunesse supérieur à 1 et un solde naturel toujours positif depuis 1982.

La taille des ménages s'est réduite mais elle reste encore importante.

La commune, qui accueille donc des familles jeunes avec des enfants, doit pouvoir offrir des services et des équipements à ces nouveaux arrivants afin de ne pas devenir une « lointaine » banlieue de l'agglomération bordelaise et afin de garder son identité médocaine.

3.2 Population active liée essentiellement au pôle urbain de la CUB

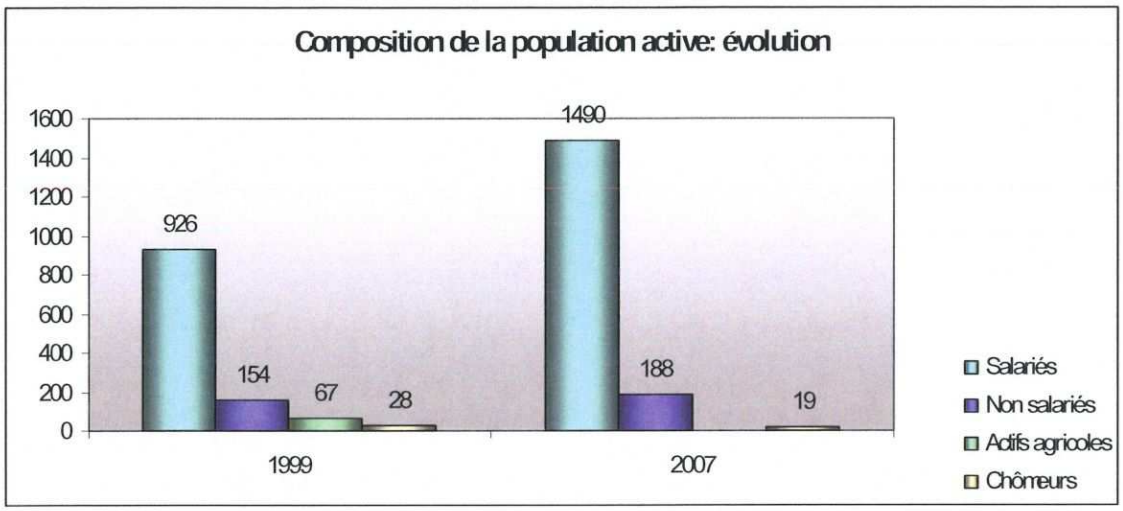
L'évolution de la population active permet également de relever les mutations démographiques que connaît la commune.

D'une part, on assiste à une progression constante et importante de la proportion des salariés habitant sur la commune, en parallèle de la progression du nombre d'habitants jusqu'en 2007. En effet, ils représentaient 85,9% en 1999 et 88,8% en 2007.

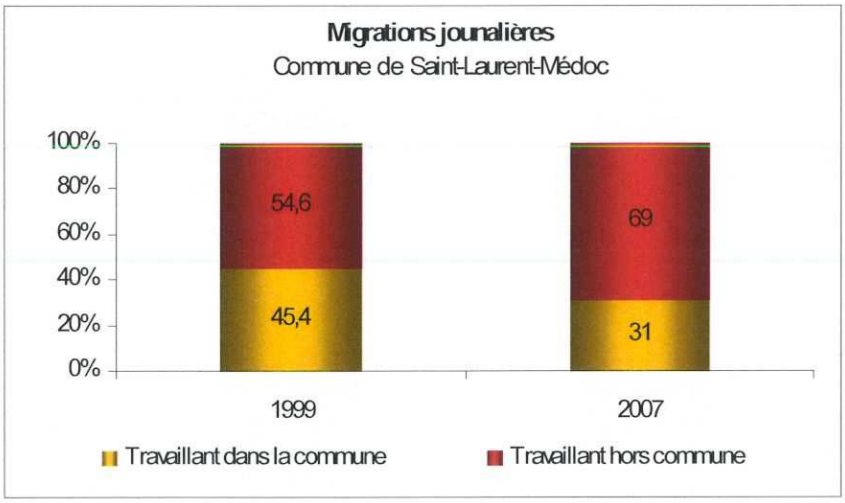
D'autre part, la part des non-salariés (artisans, exploitants agricoles, chefs d'entreprises, ...) augmente également entre 1999 et 2007 ce qui traduit une offre qualitative en matière d'emploi plus variée. Enfin, la part des chômeurs diminue sensiblement sur cette même période, avec 12,9% en 1999 et 10% en 2007.

Egalement, l'augmentation des « actifs ayant un emploi » (+176) au détriment des « inactifs » (retraités, élèves...) entre 1999 et 2007, montre une dynamisation de la population communale et l'installation de ménages ayant un emploi.

Le graphique ci-dessous nous montre une répartition de la population active plus affinée, entre salariés, non-salariés, salariés agricoles et chômeurs. Ainsi, même si le nombre des salariés augmente, engendrant une dépendance vers l'extérieur de la commune pour l'emploi, la part des salariés agricoles reste intéressante en 1999, du fait de l'orientation économique très spécifique de la commune.



	1999	2007
Salariés	926	1490
Non-salariés	154	188
Actifs agricoles	67	Non renseigné mais 33 exploitations agricoles sont présentes sur la commune
Chômeurs	28	19



Migrations journalières des actifs ayant un emploi	1999	2007
travaillant hors de la commune	794	1158
travaillant dans la commune	660	521

Les déplacements domicile - travail soulignent le positionnement de la commune dans l'aire d'attraction bordelaise. Le bassin d'emploi peut-être large : Lesparre-Médoc, Pauillac, Le Verdon mais essentiellement

la Communauté Urbaine de Bordeaux. Ces migrations journalières pour rejoindre les lieux de travail en dehors de la commune sont majoritaires à SAINT-LAURENT-MEDOC, avec, en 2007, 69 % des actifs ayant un emploi qui ont un travail en dehors de la commune, soit une augmentation notoire de 14,4% entre 1999 et 2007.

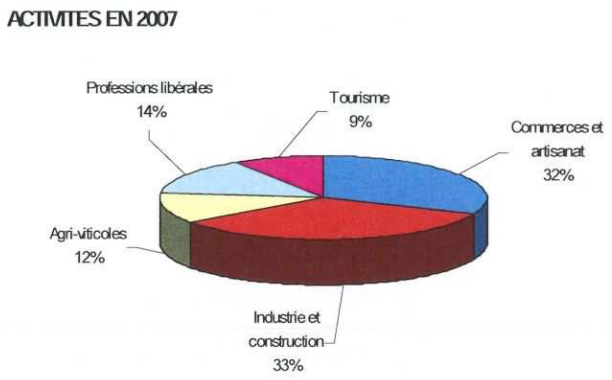
Analyse et enjeux

Les actifs occupés semblent être souvent les 30-59 ans. Certains seront, pour partie, à l'issue de la prochaine décennie, les « inactifs » de demain, avec un besoin en services de proximité plus importants (même si la commune est située à proximité de Pauillac et de Lesparre-Médoc). Les jeunes couples ou familles monoparentales ont très certainement des besoins spécifiques à remplir (écoles, équipements sportif et culturels, commerces,...). Ceci implique une réflexion à long terme sur les équipements spécifiques à ces populations à maintenir, à développer ou à créer.

Ainsi, même si le nombre des salariés augmente, engendrant une dépendance vers l'extérieur de la commune pour l'emploi, la part des salariés agricoles évolue peu, du fait de l'orientation économique très spécifique de la commune. De ce fait, la population active de SAINT-LAURENT-MEDOC connaît deux caractéristiques majeures qui influent sur sa composition : la proximité du large bassin d'emplois de la communauté urbaine de Bordeaux et la spécificité viticole du secteur Médocain.

3.3 Activités1 présentes sur la commune

Les activités en 2007	
Activités de commerces et d'artisanat	46
Activités liées à l'industrie et à la construction	49
Activités agricoles - viticoles	17
Professions libérales	21
Activités liées au tourisme	13
Total	*88*



Les activités présentes sur le territoire communal de SAINT-LAURENT-MEDOC sont, d'une part par les activités liées à l'industrie et à la construction et d'autre part liées aux commerces et à l'artisanat. Elles sont également empreintes par la spécificité viticole.

3.3.1 Activités non agricoles

Offre et répartition des commerces - La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC apparaît comme une commune faiblement équipée en services et commerces marchands par rapport aux autres communes du Pays Médoc.

→ *cf. tableau suivant*

[1] Source : relevé communal.

Répartition des activités dans les communes du Pays Médoc

Communes	Population	Commerces	% Commerces	Industries	% Industries	Services	% Services	Total
Grayan et l'hôpital	728	20	**40.82%**	11	**22.45%**	18	**36.73%**	49
Le Verdon sur Mer	1274	21	**46.67%**	6	**13.33%**	18	**40.00%**	45
Margaux	1338	20	**42.55%**	12	**25.53%**	15	**31.91%**	47
Le Porge	1507	21	**37.50%**	11	**19.64%**	24	**42.86%**	56
Carcans	1551	57	**52.78%**	11	**10.19%**	40	**37.04%**	108
Saint Estèphe	1799	21	**37.50%**	21	**37.50%**	14	**25.00%**	56
Vendays Montalivet	1827	63	**58.33%**	13	**12.04%**	32	**29.63%**	108
Listrac Médoc	1854	13	**32.50%**	14	**35.00%**	13	**32.50%**	40
Gaillan en Médoc	1915	19	**45.24%**	10	**23.81%**	13	**30.95%**	42
Hourtin	2324	40	**50.63%**	11	**13.92%**	28	**35.44%**	79
Soulac sur Mer	2720	64	**52.03%**	8	**6.50%**	51	**41.46%**	123
Arsac	2818	17	**33.33%**	11	**21.57%**	23	**45.10%**	51
Macau	2890	27	**38.57%**	18	**25.71%**	25	**35.71%**	70
Lacanau	3142	120	**43.96%**	19	**6.96%**	134	**49.08%**	273
Castelnau de Médoc	3165	40	**43.96%**	10	**10.99%**	41	**45.05%**	91
Ludon Médoc	3327	23	**39.66%**	18	**31.03%**	17	**29.31%**	58
Saint Laurent Médoc	3366	24	**31.58%**	19	**25.00%**	33	**43.42%**	76
Lesparre Médoc	4855	127	**55.22%**	26	**11.30%**	77	**33.48%**	230
Pauillac	5175	90	**49.18%**	36	**19.67%**	57	**31.15%**	183

Source : recensement INSEE 1999 / traitement CCI / Décembre 2000, in Etude préalable à une Convention d'Aménagement de Bourg / Juin 2004 / Cap Urbain

Les commerces présents offrent à la population la plupart des biens et services banaux (tabac, boulangerie, alimentation, soins à la personne,...) mais également certains biens et services spéciaux (toilettage, imprimerie, auto-école,...).

La commune témoigne d'une offre diversifiée mais peu attractive. « La majorité des habitants de la commune trouvent les commerces du centre-bourg conformes à leurs principales attentes, néanmoins un bon nombre d'entre eux considère également l'ensemble des commerces anciens et se remémore avec nostalgie « les temps d'hier » où la ville était plus dynamique, plus vivante ».

La concertation mise en place avec les commerçants dans le cadre de l'étude préalable à une Convention d'Aménagement de Bourg a permis de relever leur souhait de voir s'installer de nouveaux commerces et services qu'ils jugent manquant aujourd'hui et permettrait de donner davantage de dynamisme au centre bourg. Selon eux un pressing, cordonnier ou un opticien pourraient jouer ce rôle.

Les commerces présents sont répartis sur deux sites de la commune : le centre-bourg et la zone d'activité.

Dans le cœur du bourg quatre rues concentrent la majorité des établissements : rue Pierre Ralle, rue Camille Maumey, rue Saint-Julien et rue Marc Bourguedieu.

Cette répartition met en évidence deux pôles d'attractivité :

- La place de l'église, qui est le centre administratif et commercial ancien, accueille le marché hebdomadaire (vendredi matin). Celui-ci permet à une petite dizaine d'exposants de vendre des produits d'alimentation et des articles de quincaillerie. Ce pôle bénéficie d'une identité architecturale et urbaine qui favorise son attractivité. Cependant cette attractivité commerciale est amenuisée par la disparition progressive de locaux commerciaux en faveur de logements. Il existe des places de stationnement à l'Espace Médoc ; d'autres projets sont également réalisables.

- La place du 8 mai est principalement dévolue au stationnement pour les manifestations importantes (fête de la Trinité, cirques, etc...). Elle dispose d'un large espace libre et d'une situation centrale par rapport à l'implantation des quelques commerces présents. Cependant l'absence de traitement spécifique de l'espace public et d'un réseau d'assainissement adapté à l'accueil de commerçants ambulants est un handicap à son développement.

Ces deux pôles sont reliés par la rue Camille Maumey qui présente ainsi un enjeu majeur en termes d'attractivité commerciale du centre-bourg, elle est aujourd'hui l'objet d'attentions particulières en matière d'aménagement urbain afin de développer ce potentiel.

Enfin, la zone d'activités constitue également un pôle commercial à l'échelle de la commune mais les activités présentes sont très spécialisées et ne concernent qu'un segment très ciblé de consommateurs. Il s'agit, en effet, principalement de commerces destinés aux professionnels (vente de matériel agricole,...). Mais la présence d'activités destinées aux particuliers (centre de lavage, concessionnaires, garagiste,...) en font un lieu fréquenté qui génère une attractivité.

En dehors du bourg-centre l'activité commerciale est marginale, il n'y a donc pas d'attractivité en dehors du centre-bourg. Il en est de même concernant la répartition des activités artisanales qui, lorsqu'elles sont implantées dans les hameaux, sont surtout des activités artisanales.

Malgré cette importance relative d'établissements, le centre-bourg souffre actuellement d'un manque de dynamisme commercial. Ainsi la zone de chalandise des commerces de SAINT-LAURENT-MEDOC ne dépasse pas les limites du territoire communal. Les commerces du cœur de ville sont directement concurrencés par le supermarché localisé sur la rue Pierre Ralle et les grandes surfaces de Pauillac et Castelnau. Par ailleurs, on y constate une forte vacance de baux commerciaux.

→cf. carte des pôles commerciaux dans le centre-bourg.

Pôles commerciaux dans le centre-bourg

Source : G2C Environnement

La zone d'activité - La zone d'activité accueille aujourd'hui plus d'une vingtaine d'entreprises. Si la majorité des activités présentes exerce dans des domaines de production et de la construction, certaines activités commerciales sont également présentes. Celles-ci s'adressent essentiellement aux professionnels.

La zone d'activité de SAINT-LAURENT-MEDOC est un équipement de développement économique qui contribue à la capacité d'accueil offerte à l'échelle intercommunale en complément des zones de Cissac-Médoc et Pauillac.

Actuellement, la diversité des activités présentes sur la zone ne traduit aucune vocation particulière. Les principaux domaines d'activités présents sont ceux liés au bâtiment, à la mécanique automobile et à la viticulture.

La zone d'activités de SAINT-LAURENT-MEDOC dispose de caractéristiques lui permettant d'aspirer à un statut de pôle d'activité d'intérêt communautaire notamment au regard de son accessibilité et de ses possibilités de développement. Ainsi, le Schéma d'aménagement global de la Communauté de communes préconise de centrer sa vocation sur l'accueil d'entreprises de taille significative, non intégrables au tissu des centres bourg et venant conforter des secteurs déjà bien implantés comme le vin et le bâtiment.

Les activités touristiques - Connu surtout pour son vignoble, le Médoc se positionne incontestablement comme une destination touristique française s'appuyant sur la renommée de noms qui réveillent l'imaginaire de tout un chacun tels que Margaux et Pauillac. Les plages de la façade atlantique renforcent cette notoriété (Lacanau-Océan, Montalivet, Soulac-sur-Mer.

L'activité touristique s'appuie sur la présence de la vigne et de la forêt et de la situation transitoire de la commune entre littoral estuarien et atlantique.

Les sites touristiques que constituent les châteaux vinicoles ou les éléments patrimoniaux (tels que l'église Notre Dame de Benon, la Fontaine de Bernos) tout comme les sites d'hébergement sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Le territoire communal est traversé par des sentiers de randonnées inscrits au Plan Départemental de Randonnée :

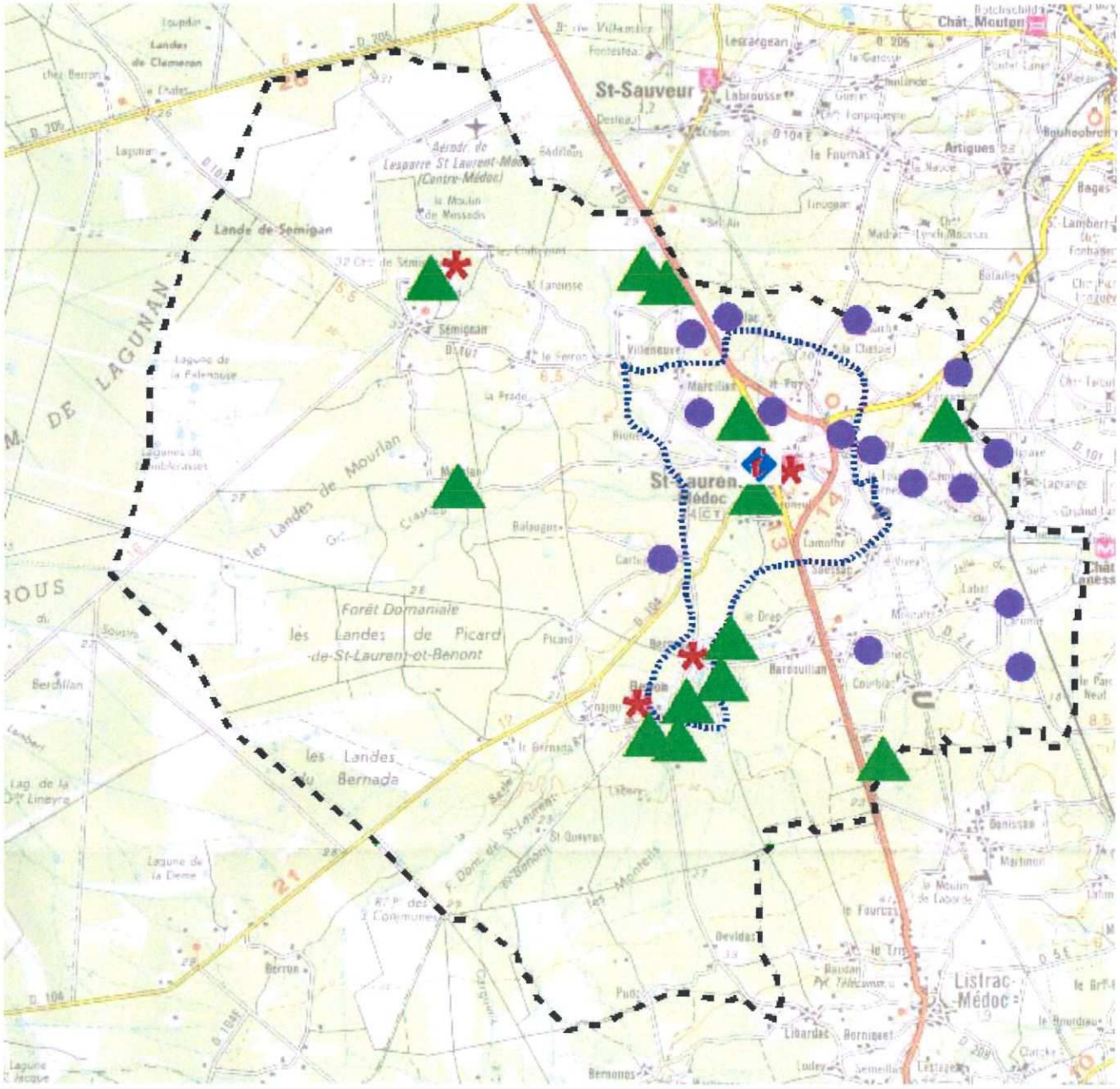
- une boucle permet de faire le tour du centre-bourg à travers vignes et forêt,
- des connections permettent de rejoindre les communes de St Julien de Beychevelle, Cussac-Fort-Médoc et Listrac-Médoc.

L'activité touristique de SAINT-LAURENT-MEDOC est, par ailleurs, caractérisée par la faible durée de séjour des touristes qui varie en moyenne de 15 jours sur la partie océanique à 2 jours sur la partie estuarienne.

Avec deux restaurants, un hôtel, un camping, une quinzaine d'hébergements ruraux, le tourisme équestre, le Rallye de la Fougère, les randonnées cyclistes et le réseau important de chemins forestiers encore peu exploité, le tourisme constitue un secteur économique représentatif dans la commune. SAINT-LAURENT-MEDOC depuis juillet 2010 possède d'un office de tourisme situé à l'entrée sud (ancienne perception). Elle dispose maintenant d'un espace d'accueil plus vaste. L'office de tourisme complète sa fonction d'information et de promotion par une fonction d'animation notamment en accueillant des expositions culturelles et en offrant des horaires d'ouverture élargie.

→ *cf. carte des équipements touristiques*

Equipements touristiques



- Elément du patrimoine bâti intéressant pour la visite
- Château viticole
- Hébergement touristique
- Syndicat d'initiatives
- Sentier de randonnée pédestre

Source : G2C Environnement

3.3.2 Activités agricoles

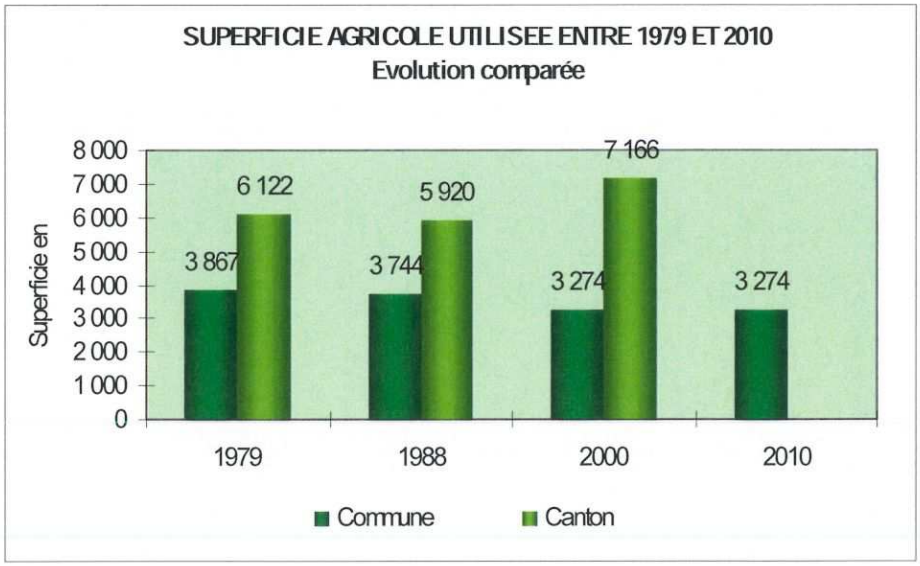
Dernières données de l'Agreste, recensement 2010 (quelques chiffres clés - Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire a réalisé fin 2010 - début 2011 un nouveau recensement agricole sur l'ensemble du territoire de la métropole, des départements d'outre-mer et des deux collectivités d'outre-mer de Saint-Barthélémy et Saint-Martin.

Le recensement de l'agriculture concerne toutes les exploitations agricoles, y compris les plus petites et fait actuellement état de quelques chiffres clés.

Concernant la commune de SAINT-LAURENT-MÉDOC, les résultats pour 2010 sont les suivants :

- Nombre d'exploitations agricoles professionnelles : 37 ;
- Superficie agricole utilisée des exploitations : 3274 ha ;
- Terres labourables : 2163 ha ;
- Superficie toujours en herbe : 506 ha ;
- Nombre de bovins : 207 têtes.

La SAU - En 2000 la surface agricole utilisée sur la commune était de 3 274 ha pour une superficie communale de 13 655 ha, soit 24% de la surface communale (*source : RGA, 2000*). En 2010, elle est identique (*source : relevé Agreste 2010*).



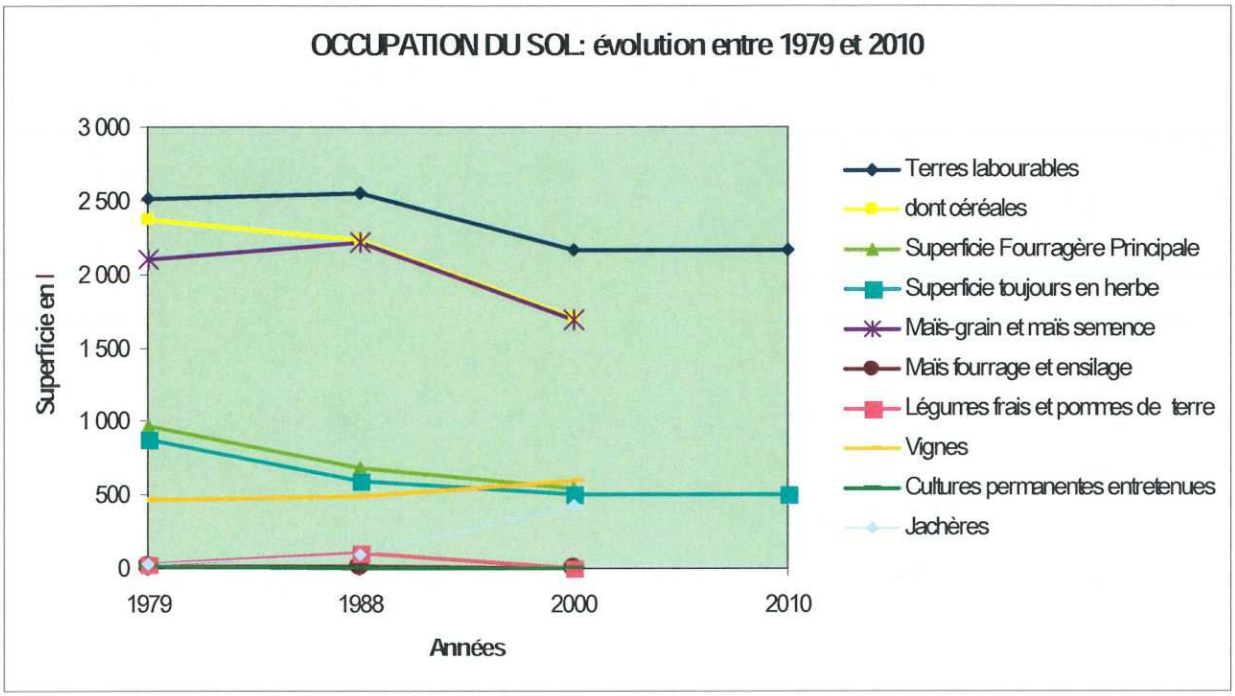
La SAU suit une tendance à la baisse depuis 1979 mais elle se maintient entre 2000 et 2010. En trente ans l'agriculture a perdu 593 ha (-15%). Au niveau cantonal, la SAU connaît entre 1988 et 2000 une progression de 1246 ha soit une augmentation de 17,4%.

Les superficies agricoles - L'agriculture communale est principalement orientée vers les cultures céréalières et la maïsiculture qui représentent respectivement 39.9% et 31.4% de la SAU en 2000 et 2010. La vigne ne représente que 11% de la SAU en 2000 et n'est donc que la troisième culture de la commune.

SAINT-LAURENT-MEDOC occupe une place importante dans l'agriculture médocaine : l'ensemble du canton et celui de Castelnau concentrent 70% de la surface en maïs du Médoc. Cette spécialisation ne tend pas s'amplifier sur la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC puisque les surfaces de maïs ont connu une baisse entre 1979 et 2000 en valeur absolue (- 405 ha) cependant leur poids est resté le même dans la SAU totale.

L'affectation de la SAU évolue peu au cours des trente dernières années, on remarque surtout :

- une hausse de la part des vignes – qui correspond à une augmentation de 139 ha,
- une réduction des surfaces fourragères – qui correspond à une perte de 429 ha,
- une croissance de la jachère dont les surfaces ont été multipliées par cinq en 12 ans (et treize en trente ans).



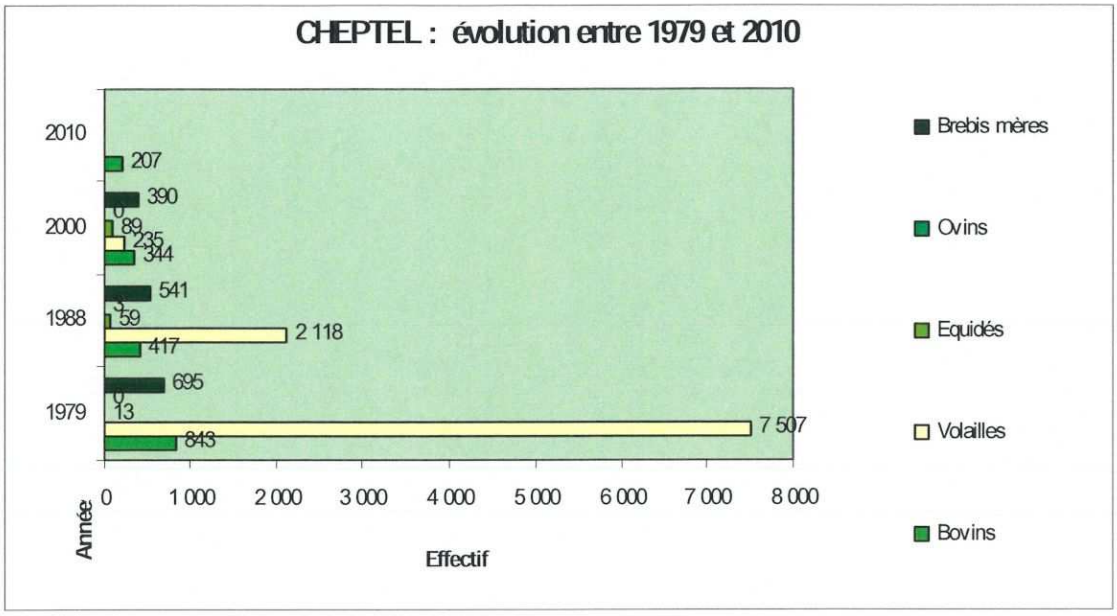
Ainsi la légère diminution de la SAU a surtout profité à la vigne et à la jachère qui sont les deux seuls modes d'occupation du sol dont les surfaces ont augmenté entre 1979 et 2000.

L'élevage - L'activité élevage est en recul continu sur la commune depuis les vingt dernières années.

Hormis l'élevage de volailles qui est exercé par la quasi-totalité des exploitations agricoles compte tenu de sa caractéristique d'agriculture d'auto consommation, le cheptel communal a subit une mutation de sa composition au cours des trente dernières années.

En 1979 l'élevage de bovins était le plus important tant en nombre de bêtes que d'exploitations exerçant cette activité ; en 2000, le cheptel le plus important est celui des brebis avec 390 têtes présentes sur la commune. C'est aussi l'activité d'élevage qui est suivie par le plus grand nombre d'exploitations (20 en 2000). Ce maintien de l'élevage de brebis est sans nul doute lié à la démarche qualitative développée par les éleveurs et à la reconnaissance par l'attribution de l'IGP « Agneau de Pauillac ».

→ cf. graphique suivant



La perte de vitesse de l'élevage de bovins s'est surtout exprimée entre 1979 et 1988. Entre 1988 et 2000, si la commune a perdu 16 exploitations sur les 28 qu'elle comptait en 1988, elle n'a pourtant perdu que 73 têtes de bétail. On note d'ailleurs que cette chute n'a que très peu affecté le cheptel de vaches. En 2010, l'Agreste recense 207 vaches, autant qu'en 2000.

Composition du cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Total bovins	47	28	**12**	843	417	**344**
dont total vaches	40	27	**11**	321	222	**207**
Total volailles	101	64	**13**	7 507	2 118	**235**
Vaches laitières	21	8	***c***	145	74	***c***
Vaches nourrices	21	21	**11**	176	148	**186**
Equidés	13	12	**11**	13	59	**89**
dont juments et ponettes de race lourde	...	3	**0**	...	3	**0**
Truies mères	0	0	**0**	0	0	**0**
Porcs à l'engraissement, verrats	6	3	***c***	7	3	***c***
Brebis mères	33	35	**20**	695	541	**390**
Chèvres	4	3	**0**	14	10	**0**

Les élevages sont majoritairement situés dans les hameaux ce qui présente l'avantage de maintenir les espaces ouverts à proximité des zones habitées. Dans la zone de marais il n'y a plus d'élevage installé, les parcelles pacagées diminuent au bénéfice de la polyculture.

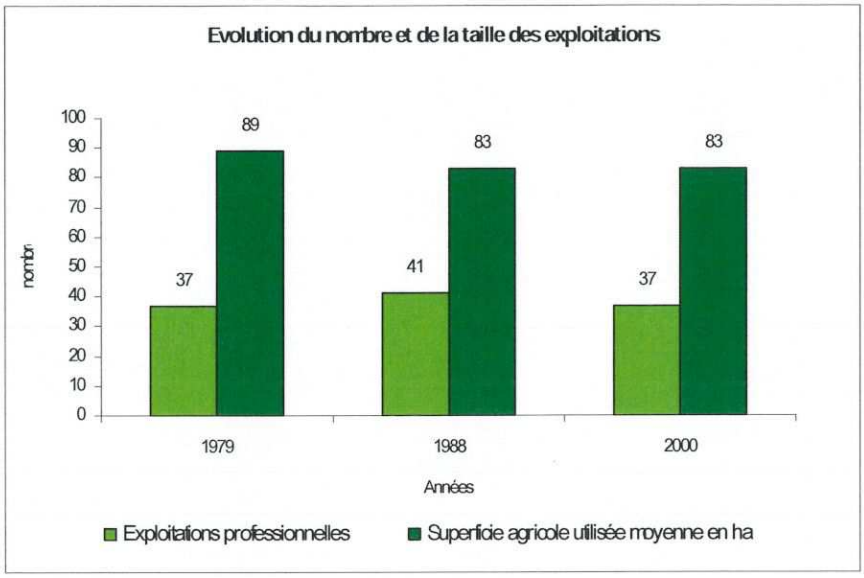
La taille des exploitations - Entre 1979 et 2000 le nombre d'exploitations agricoles a très nettement chuté, passant de 132 à 62 soit une perte de 70 exploitations en 20 ans.

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Exploitations professionnelles (2)	37	41	**37**	89	83	**83**
Autres exploitations	95	60	**25**	6	5	**9**
Toutes exploitations	132	101	**62**	29	37	**53**
Exploitations de 30 ha et plus	29	26	**22**	114	123	**132**

Ce sont principalement les plus grandes exploitations (celles de plus de 30 ha) qui absorbent les surfaces agricoles abandonnées par les exploitations non professionnelles.

→ *cf. graphique suivant*



Sur la période, cette diminution concerne exclusivement les exploitations non professionnelles, les exploitations professionnelles se maintiennent.

La sylviculture - L'exploitation de la forêt, qui recouvre 60% du territoire communal, subit un fort morcellement du parcellaire et une multiplicité des propriétaires. Cette caractéristique est un frein à la productivité de l'activité sylvicole qui demeure avant tout familiale. La sylviculture est peu professionnalisée et ne génère que très peu d'emplois sur le territoire.

Localement la filière de transformation est peu présente, les unités de traitement du bois les plus proches sont situées à Carcans et Listrac.

Répartition de la propriété forestière

	Ha	*%*
Forêt privée	5 890.02	69.6%
Forêt domaniale	692	8.2%
Forêt communale	1 880	20.2%
Total	8 462.02	100%

Répartition de la propriété forestière privée à SAINT-LAURENT-MEDOC (nombre de propriétaire et surface en ha)

0 à 1 ha		1 à 4 ha		4 à 10 ha		10 à 25 ha		25 à 100 ha		Plus de 100 ha		Total	
Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
579	158.72	230	495.44	106	667.25	84	1 318.32	48	2 328.05	6	922.24	1 053	5 890.02

Source : CRPF Aquitaine ; in Charte forestière Pays Médoc, 2003

Suite à la tempête de l'hiver 1999 et à la tempête Klaus de 2009, plus de 50% du massif a été sinistré par la tempête. Les conséquences directes sont de deux ordres :

- Impacts économiques : le prix du bois s'effondre.
- Impacts écologiques : sécurité (encombrement des pistes et risque d'incendie), engorgement des fossés et des crastes, attaque massive d'insectes (scolytes, ips, erodée, hylesines), déstabilisation du biotope des gibiers.

A plus long terme ce sinistre pose des difficultés sur toute la filière forestière locale (industrie de transformation et papetiers) qui va connaître des problèmes d'approvisionnement en bois du fait des replantations massives et de la durée de maturation (40 ans) des nouvelles pousses.

La tempête de 1999 a permis de faire évoluer les modes de gestion. La mobilisation des collectivités, dans le but de soutenir la filière et de la rendre plus efficace, a permis d'ériger de nouveaux outils et de renforcer les partenariats. Ainsi le Pays Médoc a élaboré une charte forestière pour l'ensemble des massifs de son territoire. A son niveau, la Communauté de communes du Centre Médoc envisage de

soutenir les activités sylvicoles par la création d'un pôle d'activité forestier. L'implantation d'un tel équipement permettrait :

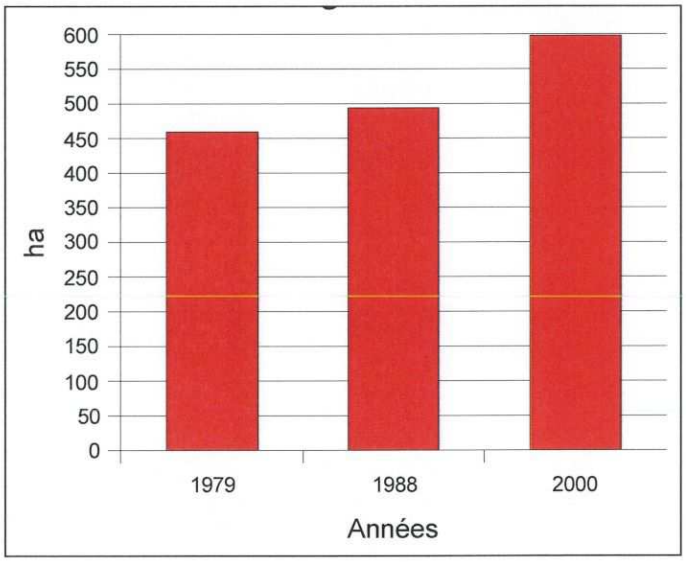
- de retrouver les conditions de production antérieures et redevenir une activité à part entière,
- de diminuer les risques d'incendie et phytosanitaires,
- de sauvegarder un paysage forestier très identitaire et de préserver les paysages médocains (tourisme),
- de créer de nouveaux emplois,
- de fonder des cursus de formation et d'insertion pour les habitants de la Communauté de communes.

Dans ce contexte de faible professionnalisation de l'activité et de remise en cause des pratiques de gestion, l'Office National de Forêt est devenu un partenaire incontournable des collectivités propriétaires. Aussi, les plans de gestion actuels arborent la gestion de la ressource dans une logique de développement durable et évoquent le rôle de la forêt en matière de gestion de l'eau, de défense incendie, de biodiversité et d'ouverture au public.

Le développement de la certification du bois témoigne, par ailleurs, d'une recherche qualitative de la production.

La viticulture - En 2000, la vigne occupe 598 ha et concerne 37 exploitations alors qu'en 1988 elle occupait 494 ha et 57 exploitations et en 1979, 459 ha et 86 exploitations.

Surfaces occupées par la vigne entre 1979 et 2000



Source : AGRESTE, RGA, 2000

Alors qu'au cours des vingt dernières années l'ensemble des surfaces agricoles a nettement régressé, la vigne est la seule culture qui voit les surfaces qui lui sont affectées croître. On constate également que cette tendance s'accompagne d'une diminution des exploitations concernées par cette culture et d'une concentration des terres.

Le développement de la viticulture se manifeste tant par la croissance des surfaces occupée, que par la recherche d'une amélioration qualitative de sa production. Ainsi la qualité demeure un gage de réussite permettant aux exploitations engagées dans une telle démarche de prospérer et de s'étendre. Néanmoins cette relative bonne santé de la viticulture (qui connaît par ailleurs des difficultés de commercialisation à l'échelle mondiale) ne prédétermine pas l'augmentation des surfaces classées AOC. Les professionnels

de la viticulture tiennent à affirmer la prédominance d'une logique de qualité sur une logique de quantité qui aurait pu exister auparavant.

→ *cf. carte suivante*

Département de la Gironde

Commune de SAINT-LAURENT-MEDOC
PLAN LOCAL D'URBANISME

Données agricoles

MISE EN ELABORATION DU PLU	ARRET DU PROJET DE PLU	APPROBATION DU PLU
5 Novembre 2003	03 Juillet 2012	

Echelle 1 / 20 000

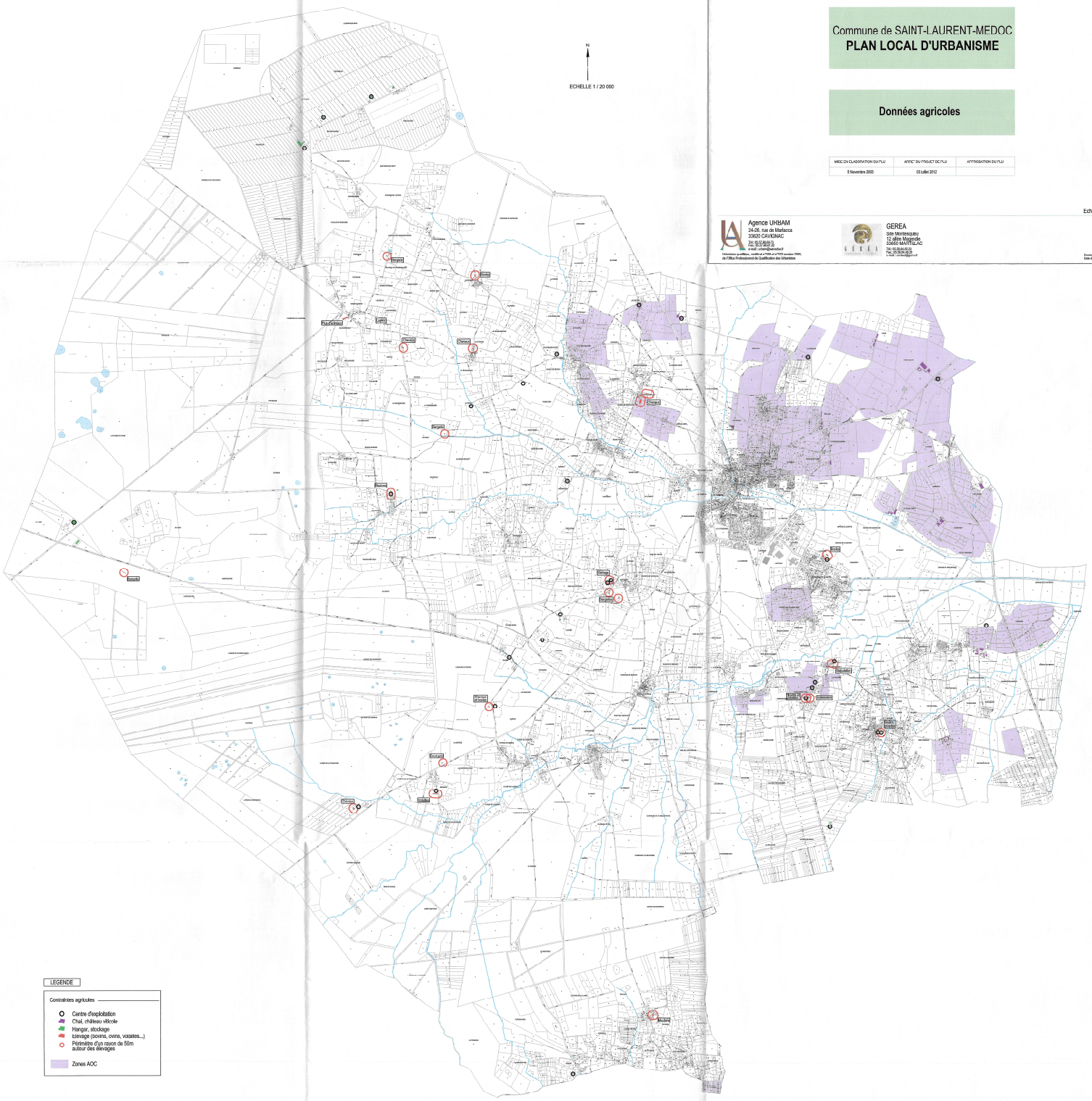
Agence URBAM
24-26, rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
Tél.: 05.57.68.09.72
Fax.: 05.57.68.81.35
e-mail : urbam@urbam.fr

GEREA
Site Montesquieu
12 allée Magendie
33460 MARTILLAC
Tél.: 05.56.64.60.15
Fax.: 05.56.64.36.25
e-mail : contact@gerea.fr

Fonds : DLVI 33
Date disponibilité : Juin 2012

N

ECHELLE 1 / 20 000


Pas d'Arnaud
Lagrès
Chemin
Chemin
Chemin
Bergeret
Bergeret
Chemin
Bergeret
Chemin
Chemin
Chemin

Stratégie de développement et projets

A l'échelle du Médoc, SAINT-LAURENT-MEDOC cumule une situation charnière entre Est et Ouest mais aussi entre Nord et Sud. La commune peut envisager un développement de son activité touristique en tentant de capter les flux touristiques liés aux stations balnéaires et au vignoble. Pour ce faire elle pourra proposer des activités complémentaires de découverte du patrimoine naturel et bâti et notamment des activités de pleine nature telle que la randonnée pédestre, cyclo et équestre.

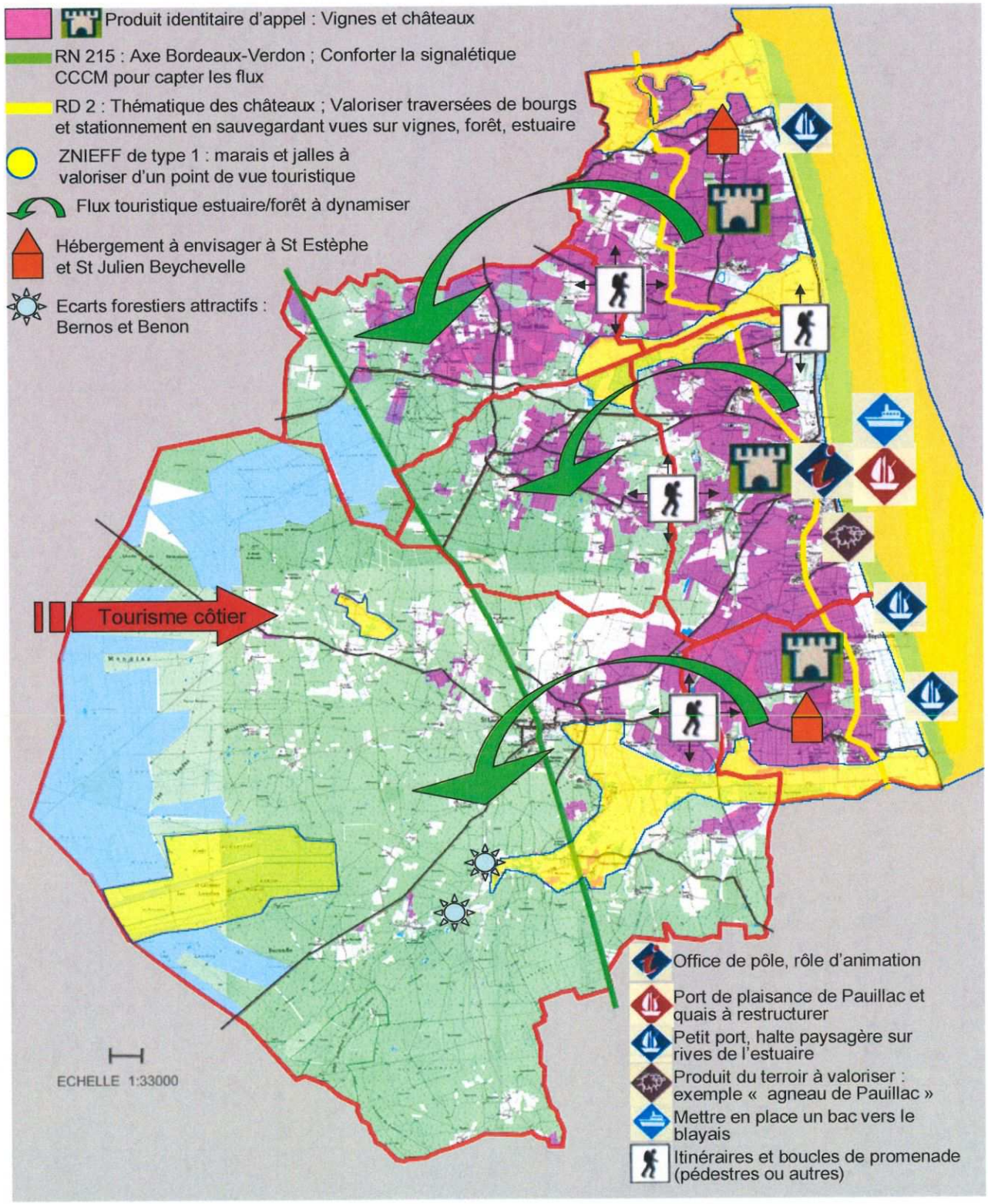
Cette offre devra s'appuyer sur des équipements adéquats tels que des itinéraires de randonnées pédestre ou équestre et une offre d'hébergement adaptée en quantité et en qualité.

La stratégie touristique développée par le Pays Médoc s'appuie sur la thématique de « l'Itinérance ». Il s'agit alors de développer une offre de produits touristiques basée sur la découverte mobile du territoire permettant de faire le lien entre les différents sites, paysages et espaces disponibles en Médoc. Un type de produit concerne particulièrement les activités de randonnées équestres de type « raid ». Dans ce cas SAINT-LAURENT-MEDOC dispose d'atouts favorables à l'accueil de ce type d'activités : situation centrale et stratégique à la jonction entre l'Est Girondin et l'Ouest Océanique, entre le Nord et le Sud du Médoc. La forte présence de la forêt et la présence d'une activité équestre assise et d'acteurs motivés en sont d'autres. Un tel projet permettrait à la commune de renforcer son activité touristique et son attractivité.

Cette stratégie est en cours de réalisation suite aux différentes réunions de travail menées à l'Office du Tourisme.

→ *cf. carte suivante*

CENTRE MEDOC - DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE



In : Schéma d'aménagement global de la Communauté de communes du Centre Médoc, 2004, PACT Habitat et Développement 33

Analyse et enjeux

SAINT-LAURENT-MEDOC témoigne d'une situation de l'emploi stable et favorable par rapport au contexte local. La population active travaille principalement dans les métiers de l'agriculture et de la fonction publique. Excepté pour la viticulture, l'avenir de ces secteurs étant menacé, il semble décisif pour la commune d'accueillir de nouvelles activités qui lui permettraient de maintenir le niveau d'emploi.

En étant fortement dépendant de pôles d'emplois extérieurs, de l'activité agricole (soumise aux enjeux européens), et des services publics SAINT-LAURENT-MEDOC témoigne aujourd'hui d'une faible capacité d'action directe sur le niveau d'emploi communal.

La grande majorité des établissements commerciaux sont concentrés sur l'axe Sud / Nord-Est et autour de la place de l'église. Cette répartition contribue à la définition d'un espace urbain commercial lisible à l'intérieur de la ville. Cependant le tissu commercial est moins important et moins dynamique que celui constaté dans les communes médocaines de taille équivalente.

La zone d'activité est le secteur d'accueil des activités économiques privilégié par les entrepreneurs cette tendance tend à lui affecter une vocation commerciale au détriment de l'attractivité du centre-bourg.

Les élus locaux souhaitent rééquilibrer la répartition des établissements commerciaux au bénéfice du centre-bourg.

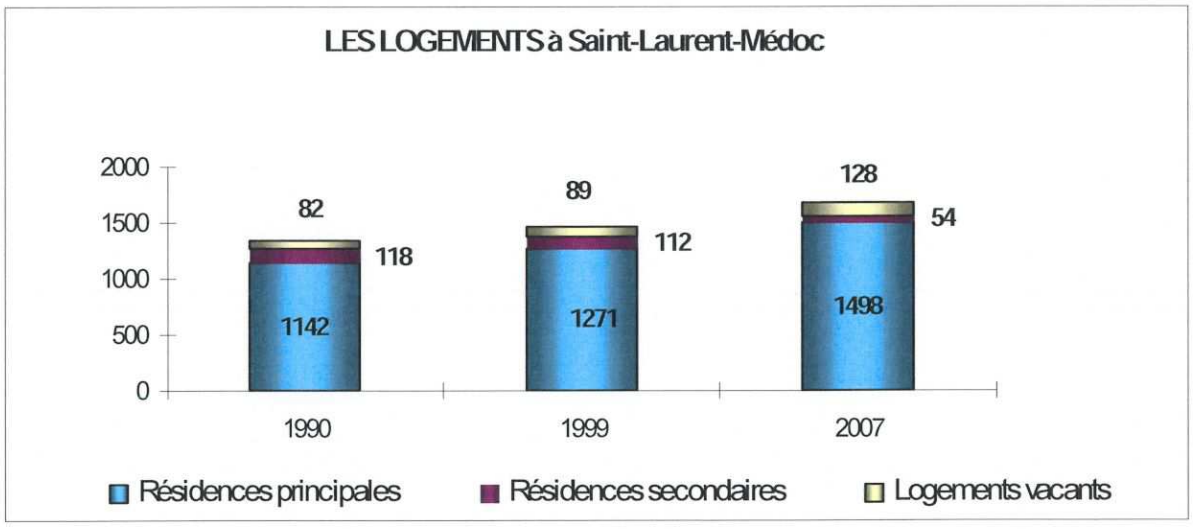
L'agriculture est une activité qui connaît actuellement d'importantes mutations structurelles. Elle occupe de moins en moins d'espace sur la commune.

Dans les domaines de l'élevage, de la sylviculture et de la viticulture on constate le développement des démarches qualitatives qui facilitent leur maintien sur la commune.

L'activité touristique est présente de façon diffuse sur l'ensemble du territoire.

3.4 Habitat et logements

Le nombre de logements a fortement augmenté entre 1990 et 2007 (+338), et en majorité les résidences principales (+356, soit +23,8% depuis 1990), soulignant la dynamique communale. La part du locatif reste faible et en diminution depuis 1990 ; elle connaît donc une perte de 54,2%. La part des logements vacants est, quant à lui, en augmentation de 46 logements, soit 36%, ce qui amène à penser que la commune possède un capital intéressant de logements à réhabiliter.

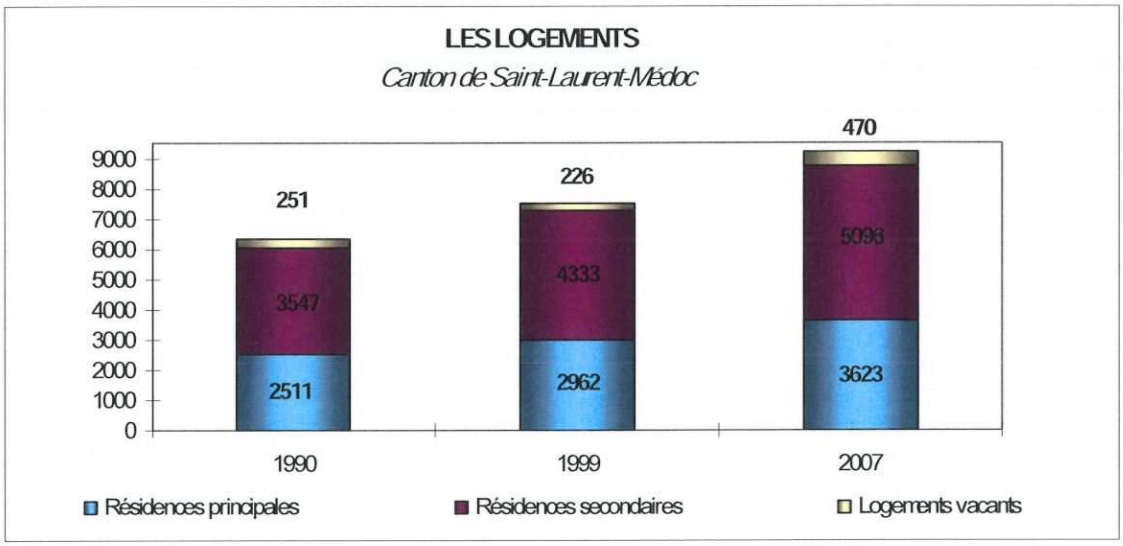


Source : INSEE-RGP-2007

	1990	1999	2007
Résidences principales	1142	1271	1498
Résidences secondaires	118	112	54
Logements vacants	82	89	128
Total	*1342*	*1472*	1680

Source : INSEE-RGP-2007

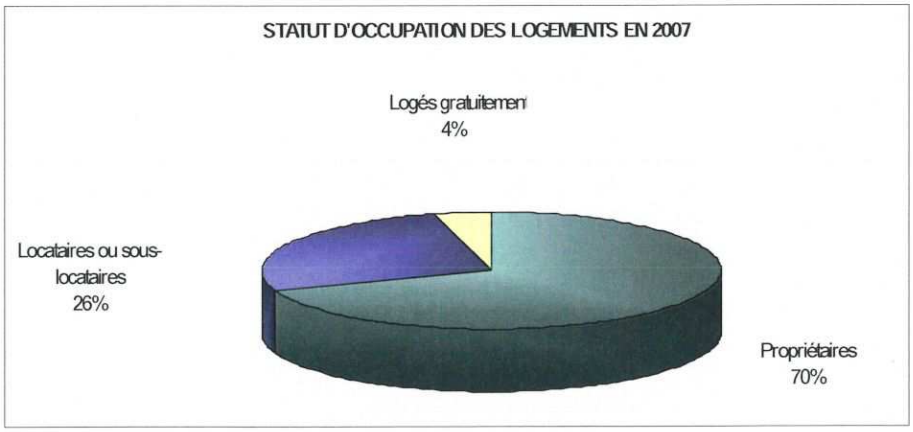
A l'échelle cantonale, il est intéressant de constater que les résidences secondaires représentent la part la plus importante du parc de logements de l'ensemble des 3 communes du canton (SAINT-LAURENT-MEDOC, Hourtin et carcans). La localisation des communes de Carcans et d'Hourtin en façade littorale et leur forte exploitation touristique explique cette répartition du parc de logements.



Source : INSEE-RGP-2007

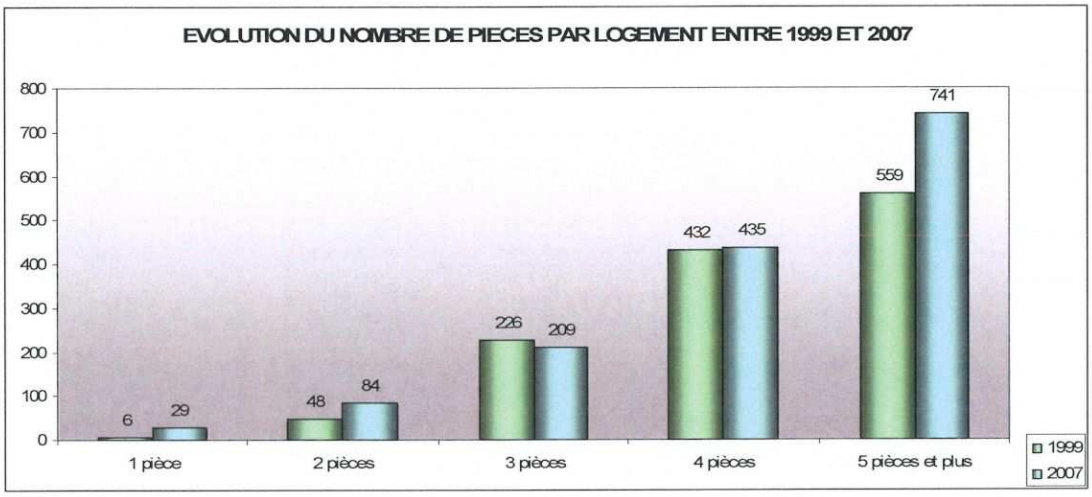
A SAINT-LAURENT-MEDOC en 2007, 70% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Ce taux a augmenté depuis 1999 (64,1%). Le parc semble donc se spécialiser et perdre en diversité de logements. Soulignons que la part de logements sociaux a diminué entre 1999 et 2007. En 1999, cette part était légèrement supérieure à la moyenne départementale : respectivement 13.8% et 12.7%. Cependant, ce taux a ensuite baissé entre 1999 et 2007 (6,8% en 2007), notamment sous l'effet de la vente de 70 logements sociaux sur les 175 existants en 1999.

Consciente des conséquences socio-démographiques d'une telle évolution, la municipalité a souhaité pallier à cette perte. Ainsi, près de 33 nouveaux logements sociaux sont en cours de construction au niveau du bourg et 3 en réhabilitation.



Source : INSEE-RGP-2007

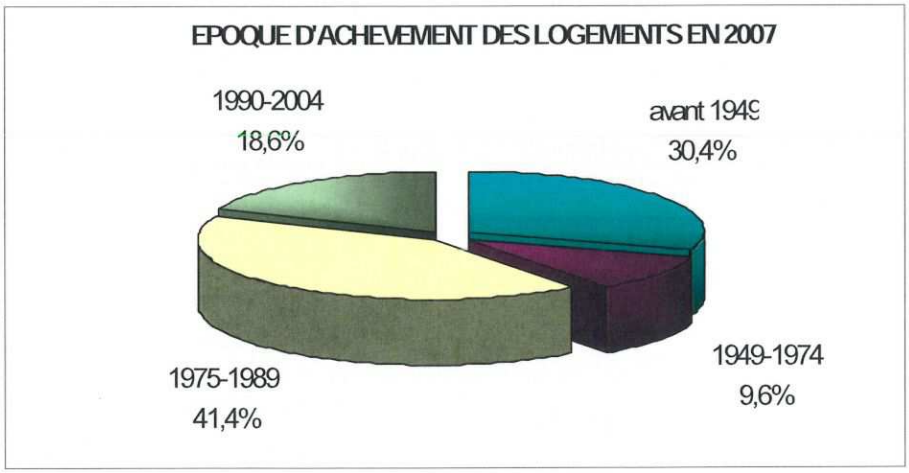
L'augmentation sensible du nombre de résidences principales s'accompagne d'un essor du confort, en témoigne l'augmentation du nombre de grands logements (5pièces et plus) et l'accroissement du nombre de résidences munies d'une salle de bain avec baignoire ou douche et d'un chauffage central (collectif ou individuel) ou individuel (tout électrique). L'offre en type d'hébergement évolue également au regard de l'augmentation du nombre de logements de 1 ou 2 pièces qui est en lien avec l'accroissement de 9,2% de la part des appartements sur la commune.



Source : INSEE-RGP-2007

En 2007, le parc immobilier de SAINT-LAURENT-MEDOC est assez récent. Le parc est en effet composé à 18,6% de logements construits après 1990. Cette part a augmenté de manière significative entre 1999 et 2007, avec un gain de 227 résidences principales. Ainsi, le parc de logements de la commune connaît un certain rajeunissement sur la dernière période intercensitaire, du fait notamment d'un rythme de construction soutenu.

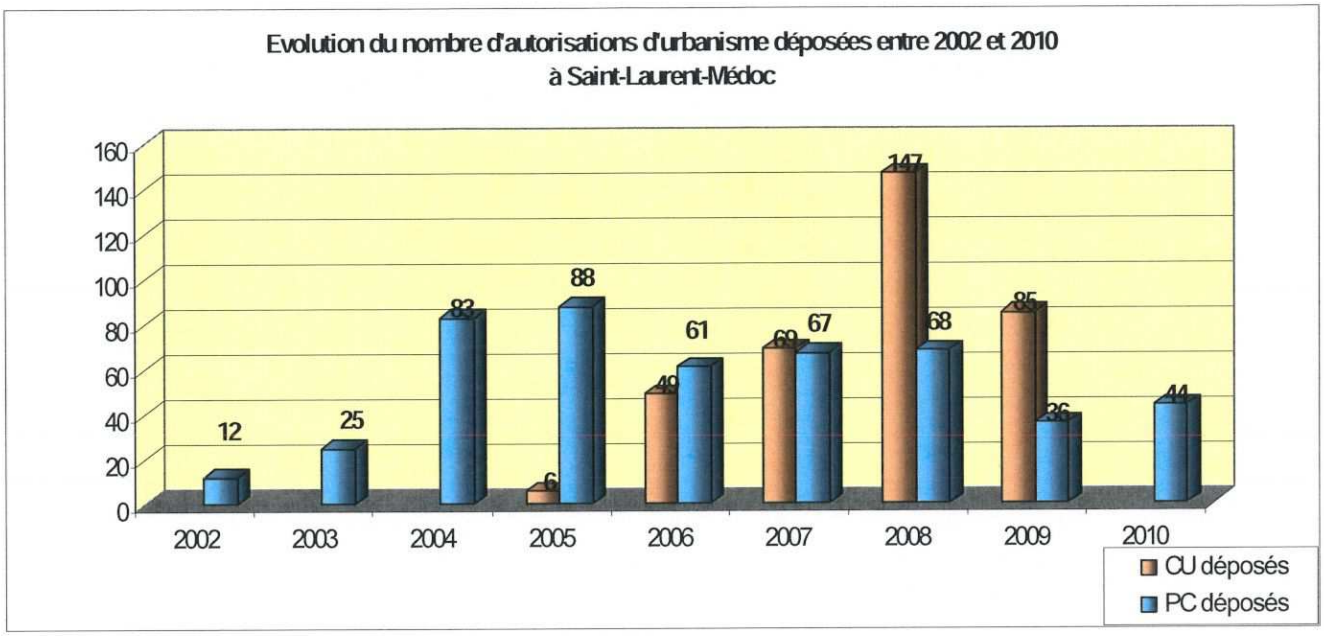
On note toutefois que près de 30% du parc actuel (30,4%) a été construit avant 1949.



Source : INSEE-RGP-2007

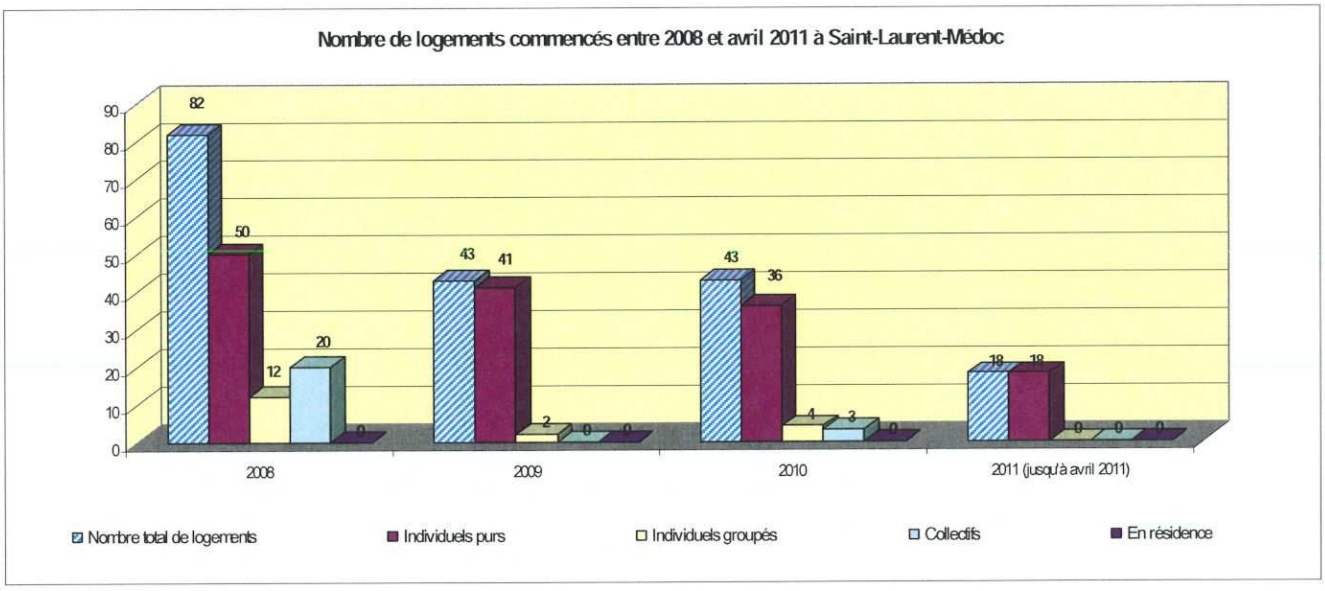
Depuis 2002, la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC a connu un rythme de la production important avec une moyenne de 54 permis de construire délivrés par an. Le rythme s'est surtout envolé depuis 2004 avec entre 2004 et 2010 une moyenne de 64 par an.

Le nombre important de certificats d'urbanisme déposés est également très important et témoigne d'une attractivité de la commune pour les populations.



Sources : statistiques.developpement-durable.gouv.fr et données communales

Le nombre de logements commencés depuis 2008 sur la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC traduit également l'engouement des populations pour ce secteur du Médoc. Toutefois, on remarque que ce sont les logements individuels purs ou groupés qui s'implantent en majorité sur la commune au détriment des logements collectifs. Depuis 2008, l'important engouement tend à se réguler.



source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Analyse et enjeux

Depuis 1968, le parc de logements n'a cessé de croître, amenant le nombre de logement au double en près de 40 ans. La période 75-82 a été la période de plus forte croissance voyant le parc gagner près de 340 nouveaux logements.

Les résidences principales sont de plus en plus importantes par rapport aux résidences secondaires et aux logements vacants. La demande de logements est de plus en plus soutenue.

Le parc de logements relativement équilibré est en train de connaître une modification profonde avec la diminution du poids des logements locatifs et l'arrivée d'appartements.

Le rythme des nouvelles constructions semble s'accélérer de façon très importante depuis 2004.

La commune a besoin de 12 à 40 logements pour maintenir la population communale à son niveau. De plus, elle souhaite poursuivre la croissance démographique, pour atteindre près de 4500 habitants en 2020, et ainsi permettre la construction de 192 à 227 nouveaux logements d'ici à 2020.

3.5 Équipements, services, associations : des équipements communaux nombreux et diversifiés

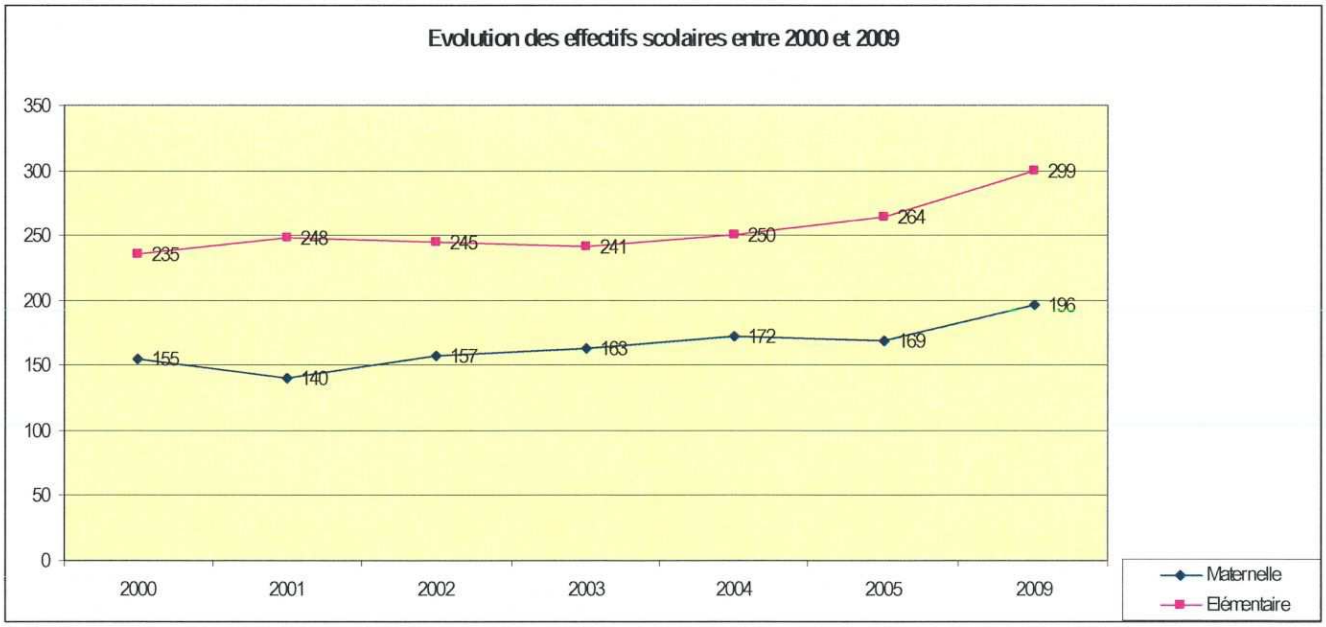
Equipements collectifs communaux – La commune dispose d'équipements au service de la population diversifiés, qu'ils soient :

- public : une mairie, 2 églises, une Poste.
- scolaires : le groupe scolaire de SAINT-LAURENT-MEDOC compte actuellement 8 classes de maternelles et 12 classes en élémentaire.

En 2004, la commune a décidé de réhabiliter entièrement le bâtiment afin d'y réaliser des travaux de réfection de la toiture mais aussi de prévoir la création d'une huitième classe de maternelle à l'intérieur des bâtiments existants.

Entre 2000 et 2005, les effectifs n'ont cessé de croître passant de 235 en 2000 à 264 en 2005 pour les classes primaires et de 155 en 2000 à 169 en 2005 pour les classes maternelles.

En 2009, les effectifs scolaires ont sensiblement augmenté par rapport à 2005.



Source : Données communales

Le groupe scolaire comprend un restaurant scolaire.

Les élèves de collège ou de lycées sont majoritairement scolarisés à Pauillac (collège, lycée polyvalent et professionnel).

- sportifs : 2 terrains de football, 3 terrains de tennis extérieurs, 1 terrain de tennis couvert, 1 salle multisport (hand, basket,...), 1 salle d'arts martiaux, 1 salle de danse et de tennis de table, 1 boulodrome, 1 mur d'entrainement.

- socio-culturels : 1 salle des fêtes, 1 maison des associations, 1 skate parc, 1 bibliothèque, 1Office du Tourisme.

Enfin, la commune est concernée par la mise en œuvre du schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage. Une aire d'accueil était prévue sur le territoire communal à *Perganson*, en complément de l'aire de Pauillac. A ce jour, le projet est géré par la Communauté de Communes Centre Médoc.

La note de cadrage de l'Etat prévoit en effet la réalisation d'une aire de petit passage à SAINT-LAURENT-MEDOC conformément au schéma départemental des gens du voyage. L'aménagement de cet espace relève des compétences de la Communauté de Communes du Centre Médoc, il devra être d'une capacité de 8 emplacements soit une surface d'environ 2 400 m².

Transports - La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'a pas de réseau de transports en commun.

Elle est desservie par la ligne d'autocar n°703 Bordeaux – Lesparre du réseau Trans-Gironde géré par le Conseil général de la Gironde.

Six arrêts sont présents sur la commune : Bourg, La Poste, Hameau des Pins, Saussac, Bardouillan et Quatre Moulins.

En semaine six allers-retours sont prévus sur cette ligne. La ligne de car permet de relier SAINT-LAURENT-MEDOC au réseau SNCF en desservant la gare de Lesparre.

La gare la plus proche est celle de Pauillac (ligne Bordeaux – Pointe de Grave).

Analyse et enjeux

La commune propose des équipements et des services en lien avec son statut de commune « rurale à vocation péri-urbaine ». La proximité des communes médocaines de Pauillac, de Lesparre et de la CUB, par un réseau routier structurant, facilite le quotidien de la population.

Toutefois, si la commune souhaite se développer, elle devra être en mesure de proposer des services et équipements plus nombreux et plus variés.

4. RESEAUX

4.1 Adduction d'eau potable

L'exploitation des eaux d'Alimentation en Eau Potable est affermée à la Lyonnaise des Eaux France.

Le système d'alimentation en eau potable de SAINT-LAURENT-MEDOC comprend trois sites de production (deux forages situés dans la Zone d'activité et un dans le bourg) et un réservoir sur tour de 500 m³ (réservoir de Sieujan) ; il alimente la quasi-totalité de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC et également une station de déferrisation située dans la zone d'activités.

Les hameaux de *Pudos* et *Devidas* sont alimentés en eaux par la Générale des Eaux mais le gestionnaire du réseau est la Lyonnaise des Eaux.

Les forages du Bourg et de la Zone d'Activités1 disposent d'une délimitation de périmètres de protection immédiate et rapprochée (arrêté du 30/10/1984), tout comme le forage Zone d'Activités 2 (arrêté du 06/12/1994).

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC dispose d'une capacité de production d'eau potable de 5 300 m³/j, répartis entre les trois sites de production (ZA1 : 1 800 m³/j ; ZA2 : 2 600 m³/j ; bourg : 900 m³/j).

Le Schéma directeur d'alimentation en eau potable réalisé par la Lyonnaise des Eaux en mai 2004 propose deux scenarii d'évolution de la population communale à 10 ans :

- hypothèse basse : augmentation de 23% de la population communale constatée en 1999 soit : 4 131 habitants
- hypothèse haute : augmentation de 43% de la population communale constatée en 1999 soit : 4 806 habitants.

En prenant en compte l'ensemble de la consommation d'eau communale (y compris les entreprises, la consommation liée aux équipements collectifs,...) le Schéma directeur évalue les besoins, à horizon 10 ans et en jour de pointe, entre 2 200 m^3/j (hypothèse basse) et 2 500 m^3/j (hypothèse haute).

En matière de qualité de l'eau produite et distribuée, les analyses effectuées par la DDASS de Gironde font état d'une qualité de l'eau distribuée conforme à la consommation (certains sites présentent néanmoins des taux en germe à 36°C très légèrement supérieure à la limite recommandée).

Les forages d'alimentation en eau potable génèrent des périmètres de protection. Les différents points de captages sont repérés sur le plan cadastral communal ci-après.

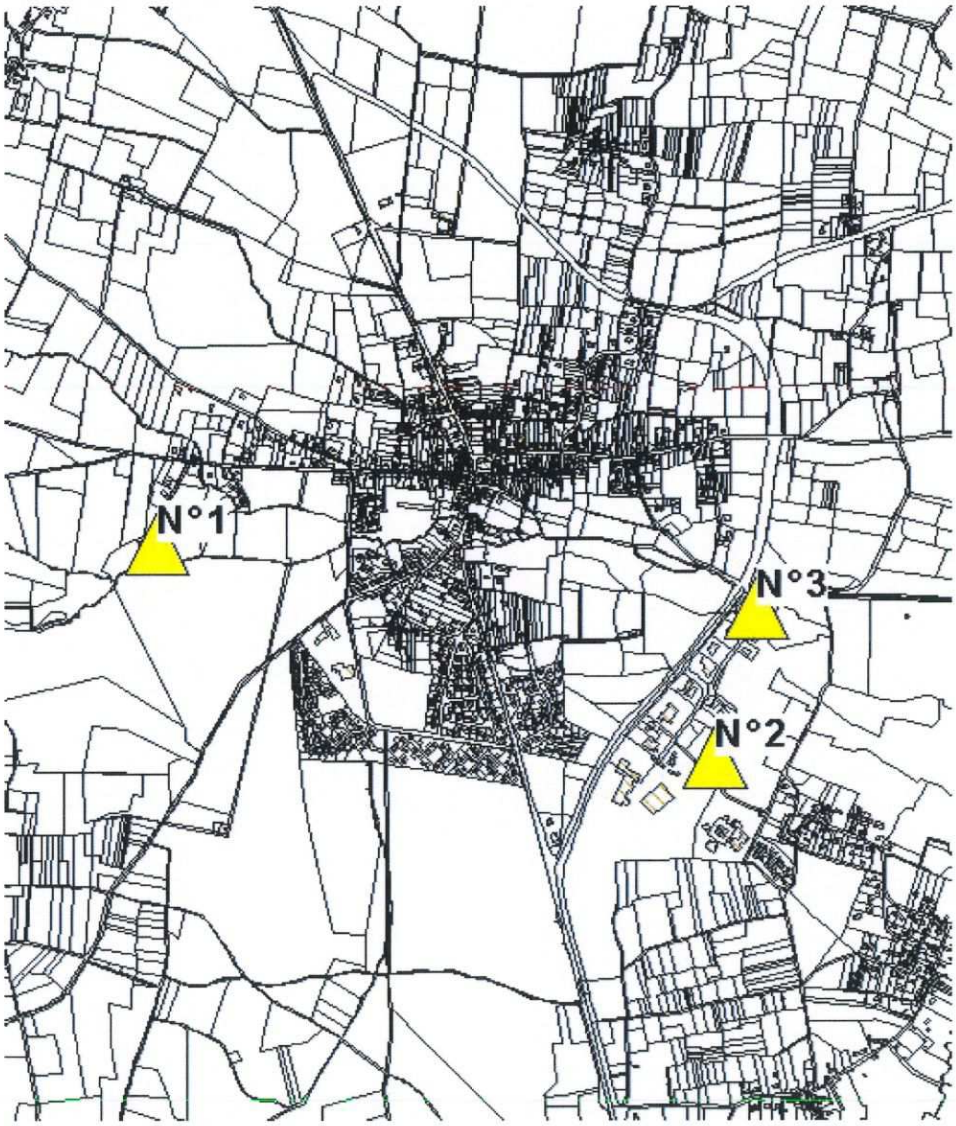
Ceux-ci sont définis comme suit :

- le forage du bourg (N°1) génère un périmètre immédiat délimité par une enceinte clôturée d'un carré de 15 mètres de côté (arrêté préfectoral du 20/10/1984) ;
- le forage de la zone d'activité (N°2) génère un périmètre immédiat délimité par une enceinte clôturée de forme trapézoïdale de dimensions 29 x 27 x 16 x 35 mètres (arrêté préfectoral du 20/10/1984) ;
- le forage de la zone d'activité (N°3) génère des périmètres de protection immédiate et rapprochée confondus englobant la parcelle 172 de la section AZ du plan cadastral communal.

Toutes activités et tous dépôts ou installations autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau seront rigoureusement interdits.

→ *cf. carte suivante*

Localisation des forages d'alimentation en eau potable



Source: G2C Environnement

4.2 Défense incendie

En 2009, le SDIS comptabilisait 56 poteaux et bornes incendie répartis de l'ensemble du territoire.

Certains d'entre eux ne sont pas conformes ; ils sont situés :

- Lieu-dit Sieujan devant le Château,
- Rue du Général De Gaulle (à l'entrée du stade),
- Lotissement Le Bidaou face au n°6 bis, lieu-dit Benon,
- Cartujac, entrée du Domaine.

En 2012, au lieu-dit « Villeneuve », une bâche incendie va être mise en place sur la parcelle n° 221 afin de renforcer la protection incendie sur le territoire communal.

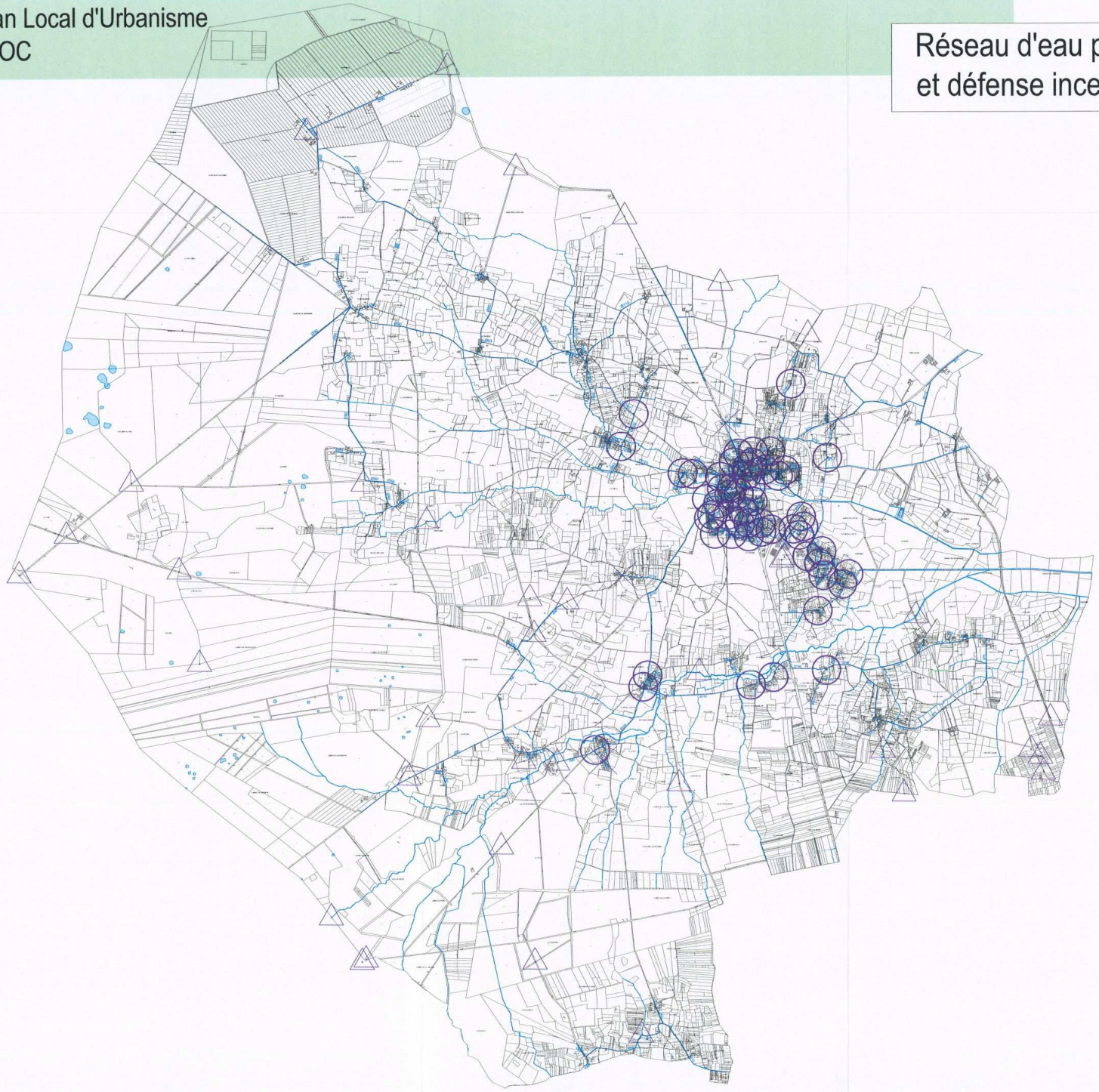
→ *cf. carte suivante*

Révision du POS et élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAINT-LAURENT-MEDOC

Réseau d'eau potable et défense incendie

N

ECHELLE 1 / 55 000



LEGENDE

Réseaux

Réseau d'eau potable
(Source : SUEZ, Lyonnaise des Eaux, mise à jour du 30/03/2010)

Défense incendie

Hydrants conforme

Hydrants non conforme

Points d'eau, Réserves, Forages...
(Source : SDIS 33 mise à jour du 16/12/2009)

4.3 Assainissement des eaux usées

La commune a la compétence en matière d'assainissement collectif. La gestion du système de collecte et de traitement des eaux usées est assurée par la Lyonnaise des eaux.

Seul le bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC est équipé d'un assainissement collectif. Le réseau long de 21,39 km est de type séparatif. 11 postes de refoulement sont présents sur le réseau, tous équipé de télésurveillance. Le réseau desservait en 2010, 1001 abonnés.

Le traitement des effluents urbains est assuré par une station d'épuration d'une capacité de 3000 Eq.hab implantée à la limite Est du Bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC dont l'exutoire est la Jalle de l'Horte. La cuverie de la société Rotshchild a une convention de déversement avec la commune. Pour l'année 2010, les déversements de la société Rotschild ont représenté 21 % en moyenne de la charge hydraulique arrivant à la station et 50 % de la charge organique. A partir de novembre 2010, la cuverie s'est dotée de son propre ouvrage de traitement des eaux usées, elle ne déverse plus ses effluents dans le réseau urbain.

L'Institut Médico-Educatif de *Sénajou* possède une petite station d'épuration pour son propre usage.

La station d'épuration fonctionne selon le principe des boues activées en aération prolongée. Les bilans réalisés par l'exploitant et le SATESE montrent une bonne qualité du traitement et un respect des normes de rejet.

Deux phénomènes occasionnels tendent à perturber le bon fonctionnement de l'installation :

- les rejets industriels en provenance de la cuverie Rothschild qui provoquent des surcharges occasionnelles en matière organique et en matières en suspension (arrêté en novembre 2010),
- l'arrivée d'eaux parasites en provenance des nappes (les mois d'hiver) qui accroissent artificiellement les débits en entrée de station jusqu'à la capacité maximale puis à la mise en by-pass d'effluents non traités dans le milieu naturel.

Malgré ces phénomènes ponctuels la station d'épuration est jugée comme ayant de bons rendements épuratoires. L'installation pourrait être optimisée si les entrées d'eaux parasites étaient réduites.

Selon le Schéma directeur d'assainissement de 2004 la station pourrait ainsi voir se raccorder 1 300 à 1 800 Eq.hab. supplémentaires.

En matière d'assainissement autonome et dans le cadre de l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement, un échantillon d'installations autonomes a été visité (soit 80 logements).

En résumé il ressort de ces enquêtes les points suivants :

- 55% des installations sont non conformes,
- les tranchées filtrantes sont le mode de traitement prédominant (46%),
- de nombreux systèmes, même si ils sont conformes, ne fonctionnent pas bien, en particulier pour des problèmes de mauvaises infiltrations (couche d'argile ou d'alios) ou des problèmes de remontée de la nappe,
- selon les secteurs et en fonction de l'âge de la construction, de la place disponible et de la nature du sol, on peut s'attendre à devoir réhabiliter de 60 à 100% des installations autonomes existantes.

Les enquêtes montrent également que la grande majorité des exploitations viticoles sont dépourvues de système de traitement ou de pré-traitement des eaux issues de la production.

Les perspectives indiquées par le Schéma directeur d'assainissement 2004 sont fonction des souhaits de la collectivité, des contraintes du milieu naturel et des perspectives d'extension urbaine

indiquées par l'étude paysagère. La municipalité a retenu un scénario favorisant l'assainissement collectif raccordé sur les ouvrages de traitements existants. Ainsi :

- raccordement sur la station d'épuration du bourg : *le Puy, Sieujean – Le Bouscat, Lamothe – Le Vivey – Saussac Nord, Marcillan, Rionet* ;
- raccordement sur la station d'épuration de l'Institut Médio-Educatif : *Bernos, Benon, Sénajou* ;
- assainissement semi-collectif pour une partie du hameau de Mouralet
- assainissement autonome pour le reste des hameaux de la commune.

En 2012, seul le raccordement au réseau collectif du secteur de « Le Vivey » est envisagé par la collectivité, et ceci à échéance de 10 ans.

→ cf. carte du réseau d'assainissement collectif en annexe du présent rapport

4.4 Electricité

Le réseau de fourniture d'énergie électrique est géré par EDF. La commune adhère, par ailleurs au syndicat intercommunal d'électrification du Médoc.

Le réseau électrique communal subit quelques problèmes de qualité de l'électricité fournie (sous forme de micro coupures). La plupart des dysfonctionnements constatés sont des conséquences de la tempête de 1999.

Pour pallier ces faiblesses de réseau, EDF a récemment implanté deux transformateurs dans le centre bourg.

La majorité des problèmes sont relevés au niveau des hameaux de la commune et notamment ceux situés à l'Ouest de la commune desservis par le réseau Ouest. EDF envisage des travaux de réhabilitation et de renforcement du réseau, le programme des travaux pour l'année 2005 sera connu à partir d'octobre 2004.

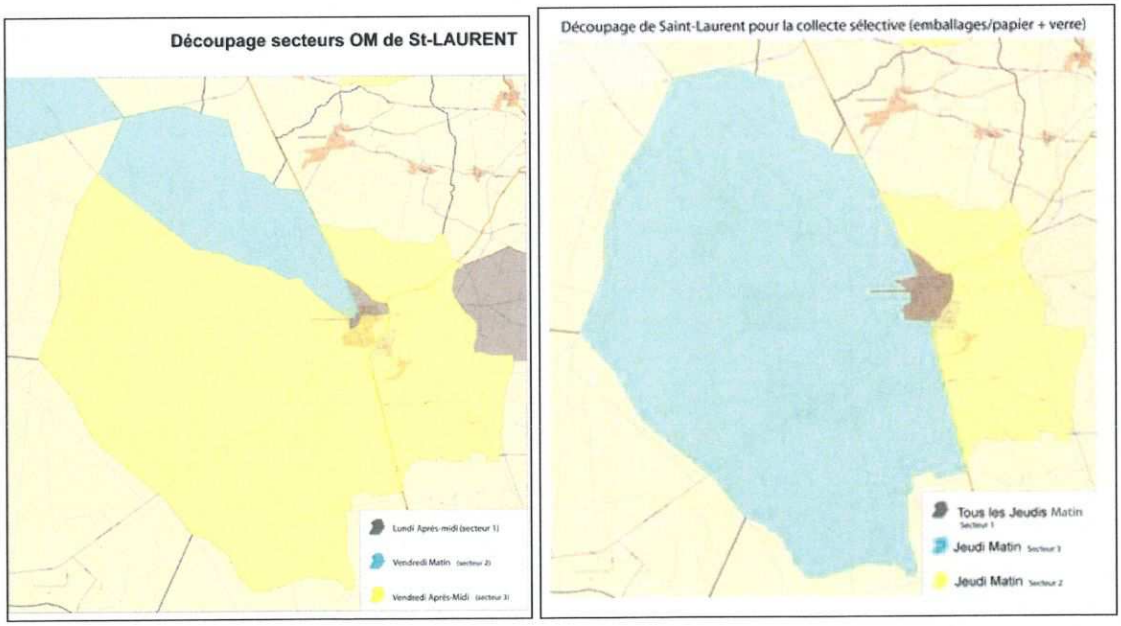
→ cf. carte du réseau d'électricité en annexe du présent rapport

4.5 Collecte des déchets

La collecte et la gestion des déchets sont gérées par le SMICOTOM. Le ramassage des déchets ménagers et du tri sélectif s'effectuent par des bacs roulants aux couleurs différentes et en « tri en porte à porte ».

Une déchetterie ainsi qu'un centre de tri sont présents sur la commune.

Le centre de stockage le plus proche est celui de Naujac-sur-Mer.



Source : SMECOTOM.fr

4.6 Gaz

La quasi-totalité du centre bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC est desservi par le réseau de gaz de ville. La municipalité envisage l'extension de ce réseau au cours de l'année 2004 ce qui permettra d'accroître le nombre de logements raccordés.

Le gestionnaire du réseau est Gaz de Bordeaux.

→ ***cf. carte du réseau de gaz en annexe du présent rapport***

4.7 ADSL

Concernant le passage de la fibre optique sur le territoire, un projet est en cours avec Gironde Numérique.

Analyse et enjeux

La commune possède des réseaux dégageant des capacités suffisantes en approvisionnement et en traitement.

Concernant l'assainissement, le Schéma d'eau potable évalue les besoins communaux à 10 ans (pour 4806 habitants) à 2500m³/j pour capacité d'alimentation de 5300m³/j. Or la station d'épuration a une capacité de 4500 EqH.

5. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan d'Occupation du Sol de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC définit plusieurs zones qui sont la traduction spatiale des objectifs d'aménagement de la commune.

5.1 Présentation du Plan d'Occupation des Sols (POS)

Régi par une réglementation issue de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, précédent la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », le Plan d'Occupation du Sol de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC a été approuvé le 5 janvier 1981 (la dernière modification datant du 21 décembre 2000).

Les objectifs de l'aménagement du territoire communal affichés dans le POS étaient les suivants *(source : rapport de présentation du POS, révision approuvée le 1er juin 1995)* :

- l'enrichissement du dispositif de protection des paysages,
- la protection du patrimoine viticole,
- la suppression d'une servitude d'alignement.

→ ***cf. tableau suivant*** *(issu de la modification du 26 mars 1998 et du rapport de présentation de 1995).*

	Zone	Définition (extrait du POS modifié de 1998)	Localisation et Superficies des zones	Superficie libre à la construction
Zones urbaines	**Zone UA**	Zone d'urbanisation ancienne du centre-ville	Zones localisées au-niveau du centre bourg. Superficie totale de la zone : 21,96 ha, soit 0,16 % de la surface totale de la commune.	7,44 ha
	Zone UB	Extension du noyau ancien du bourg	Zones localisées en extension des zones UA du bourg. Superficie totale de la zone : 46 ha, soit 0,34 % de la surface totale de la commune.	22,16 ha
	Zone UBa	Extension du noyau ancien du bourg, en attente d'assainissement collectif	Zones localisées en extension des zones UA et UB du bourg (*Lorthe, Le Pateau...*). Superficie totale de la zone : 15,43 ha, soit 0,11 % de la surface totale de la commune.	
	Zone UBb	Extension du noyau ancien du bourg correspondant aux installations sportives, sociales et éducatives	Zones localisées au nord du bourg (*Le Plateau*) au centre du bourg Superficie totale de la zone : 4,20 ha, soit 0,03 % de la surface totale de la commune.	
	Zone UC	Zone d'urbanisation ancienne éclatée en divers hameaux	Zones localisées *Palus de Haut, La Planque* Superficie totale de la zone : 41,40 ha, soit 0,30 % de la surface totale de la commune.	76,19 ha
	Zone UCa	Secteur où les écarts étaient difficiles à assainir dans de brefs délais	Zones localisées à *Rionet nord, Villeneuve ouest, Marcillac, Sénajou nord et sud, Bardoulan, La Hille, Bernos, Benon, Courbiac, Moralet, Labat,...* Superficie totale de la zone : 110,58 ha, soit 0,90 % de la surface totale de la commune.	

	Zone	Définition (extrait du POS modifié de 1998)	Localisation et Superficies des zones	Superficie libre à la construction
Zones urbaines	**Zone UCb**	Secteur réservé aux activités hospitalières ou éducatives	Zone localisée à *Labat* Superficie totale de la zone : 3,05 ha, soit 0,02 % de la surface totale de la commune.	
	Zone UD	Secteur dévolu aux installations de l'aérodrome	Zone localisée au nord de la commune au niveau du site de l'aérodrome. Superficie totale de la zone : 133,13 ha, soit 0,97 % de la surface totale de la commune.	
	Zone UF	Zone urbaine ferroviaire	Zone localisée à l'est du bourg et du territoire communal. Superficie totale de la zone : 13,13 ha, soit 0,10 % de la surface totale de la commune.	
	Zone UY	Secteur d'activités industrielles et artisanales	Zone localisée en bordure est de la déviation de la RD 1215 Superficie totale de la zone : 36,15 ha, soit 0,26 % de la surface totale de la commune.	
	Zone UYa	Secteur d'une ancienne carrière	Zone localisée à *La Rose Perganson* Superficie totale de la zone : 15,23 ha, soit 0,11 % de la surface totale de la commune.	
Zones naturelles	**Zone 1NA**	Zone correspondant aux zones non équipées destinées à l'urbanisation future à court et à moyen terme	Zones localisées à Benon, Lorthe, La Tannerie Superficie totale de la zone : 49,32 ha, soit 0,36 % de la surface totale de la commune.	49,32 ha

	Zone	Définition (extrait du POS modifié de 1998)	Localisation et Superficies des zones	Superficie libre à la construction
	Zone 2NA	Zone correspondant à une zone non équipée destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou équipement touristique	Zone localisée au nord du bourg au *Plateau* Superficie totale de la zone : 5,28 ha, soit 0,04 % de la surface totale de la commune.	
	Zone NAy	Zone correspondant à des terrains non équipés à réserver par le P.O.S. pour l'extension de la zone d'activité.	Zone localisée au Marais de Lhorte Superficie totale de la zone : 4,34 ha, soit 0,03 % de la surface totale de la commune.	
	Zone NB	Zone recouvrant des espaces peu denses (pavillonnaire) de la commune	Il s'agit de 17 secteurs du territoire communal de type hameau ou village Superficie totale de la zone : 94,09 ha, soit 0,69 % de la surface totale de la commune.	54,58 ha
	Zone NC	Zone correspondant à une grande partie par un massif forestier	Zones localisées sur l'ensemble du territoire Superficie totale de la zone : 11677,05 ha, soit 85,51 % de la surface totale de la commune.	
	Zone NCa	Zone correspondant à la forêt domaniale classée en Espace Boisé à Conserver. Le reste de cette zone était consacré pour l'essentiel à la viticulture.	Zone située à *Saint-Queyan* Superficie totale de la zone : 191,13 ha, soit 1,40 % de la surface totale de la commune.	
	Zone NCc	Zone permettant l'exploitation des carrières.	Zones localisées à *Bayron, Sénajou ouest* Superficie totale de la zone : 33,95 ha, soit 0,25 % de la surface totale de la commune.	

	Zone	Définition (extrait du POS modifié de 1998)	Localisation et Superficies des zones	Superficie libre à la construction
	Zone NCh	Zone correspondant aux zones où ont déjà été repérés des vestiges archéologiques, tumulus, etc...	Zones localisées à la *Plaine du Jonc, Marcillan* Superficie totale de la zone : 57,65 ha, soit 0,42 % de la surface totale de la commune.	
	Zone ND	Zone correspondant aux principaux sites naturels de la commune tels que les marais, qu'il convenait de protéger.	Zones localisées au nord de la commune, *Plaine du Jonc, Le Landot, le long des ruisseaux de la Grande Berle, dit Craste de Gargouil, du Sargeat, Merlich, La Tannerie* Superficie totale de la zone : 751,54 ha, soit 5,50 % de la surface totale de la commune.	
	Zone NDa	Secteur correspondant à un futur parc public.	Zone localisée au Lotissement Superficie totale de la zone : 3,56 ha, soit 0,03 % de la surface totale de la commune.	
	Zone NDh	Secteur correspondant aux zones comportant des vestiges archéologiques, tumulus etc...	Zone localisées en limite nord de la commune *Commun de Larousse* Superficie totale de la zone : 5,15 ha, soit 0,04 % de la surface totale de la commune.	
	Zone NDk	Secteur pouvant accueillir des activités de camping	Zone localisée à *Fourton* (entre *au Maine* et *Bellac*) en limite nord de la commune Superficie totale de la zone : 4,68 ha, soit 0,03 % de la surface totale de la commune.	

Des emplacements réservés ont également été inscrits dans le POS révisé ; il s'agissait de :

- L'élargissement d'emprise par une voirie de désenclavement de la zone 1NA.
- L'élargissement à 10 mètres de la rue du Verdelais plus voie de désenclavement de la zone 1NA.
- L'élargissement à 8 mètres de la rue Marcillanet.
- L'agrandissement du plateau d'évolution sportive.
- La création d'une voie de désenclavement de la zone 1NA.
- La création d'une voie de désenclavement de la zone 1NA.
- L'élargissement de la voirie.
- L'agrandissement du cimetière.
- La création d'une voie piétonne.
- L'acquisition d'une parcelle pour mise en valeur au lieu-dit *Benon* du patrimoine.
- La création d'un fossé.

5.2 Zones définies au Plan en fonction de ces objectifs

La zone UA était l'emprise du bourg ancien. La construction s'y est fait en ordre continu et semi-continu. Le groupement d'habitations, de services publics, des commerces et autres constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel et indispensable de l'habitation et des fonctions urbaines, devaient y être maintenu, développé et créé.

La zone UB correspondait à l'extension du noyau ancien du bourg. Elle était essentiellement constituée de lotissements et d'ensembles d'habitations pavillonnaires en rez-de-chaussée ou avec un seul étage. Dans cette zone, il était possible d'accueillir habitat, commerces, services et toutes constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel et indispensable de l'habitation et des fonctions urbaines.

Il existait un secteur UBa où la construction était à prévoir, en attente du réseau d'assainissement collectif et des dispositifs individuels.

Le secteur UBb correspondait aux installations sportives, sociales et éducatives.

La zone UC correspondait à l'urbanisation ancienne éclatée en divers hameaux, dont certaines étaient assez importants. La desserte par les réseaux n'y était pas toujours suffisante.

Le secteur UCa correspondait aux écarts qu'il n'était pas possible d'assainir dans des délais prévisibles.

Le secteur UCb était réservé à des activités hospitalières ou éducatives.

La zone UD qui correspondait exclusivement aux installations de l'aérodrome tel qu'il était prévu au plan d'équipement aéronautique.

La zone UF est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain et rural. Elle comprend le domaine public des Chemins de Fer les emprises des gares y compris les emplacements concédés aux clients de Chemin de Fer.

La zone UY regroupait les terrains situés en bordure est de la déviation de la RD 1215 et qui avait pour vocation de recevoir des industries et des activités artisanales.

Le secteur UYa, situé à la Rose Perganson, était constitué d'une ancienne carrière et était destiné dans l'avenir, à recevoir une installation de tri et de traitement des déchets.

La zone 1NA comprenait des terrains non équipés à réserver par le Plan d'Occupation des Sols pour l'urbanisation future de l'agglomération, les terrains qui étaient susceptibles de convenir pour réaliser des opérations d'ensemble telles que des lotissements de plus de 10 lots, groupement d'habitation.

La zone 2NA correspondait à une zone non équipée destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou équipement touristique). Cette zone ne pouvait être ouverte que par révision du P.O.S., Zone d'Aménagement Concerté, etc...

La zone NAy comprenait des terrains non équipés à réserver par le P.O.S. pour l'extension de la zone d'activité. Les terrains ne pouvaient être utilisables que par le biais d'opérations d'ensemble de lotissement.

La zone NB correspondait aux écarts peu denses pour l'essentiel pavillonnaire de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC.

La zone NC était constituée pour une grande partie par un massif forestier qu'il convenait de réserver pour l'exploitation sylvicole ou agricole.

Le secteur NCa correspondait à la forêt domaniale classée en Espace Boisé à Conserver. Le reste de cette zone était consacré pour l'essentiel à la viticulture.

Le secteur NCc était réservé à l'exploitation des carrières.

Le secteur CNh correspondait aux zones où ont déjà été repérés des vestiges archéologiques, tumulus, etc...

La zone ND correspondait aux principaux sites naturels de la commune tels que les marais, qu'il convenait de protéger.

Le secteur NDa correspondait à un futur parc public.

Le secteur NDh correspondait aux zones comportant des vestiges archéologiques, tumulus etc...

Le secteur NDk pouvait accueillir des activités de camping.

5.3 Evolution du Plan d'Occupation des Sols

L'évolution des zones de développement urbain, d'activités, d'équipements, ou encore de protection de l'activité agricole, viticole, forestière et des milieux naturels, est plus ou moins marquée sur la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC. Cette évolution est fonction des changements des modes d'habiter et des pratiques des habitants, de la pression foncière plus ou moins fluctuante, des mutations des espaces agricoles et forestiers notamment. Ainsi, par type de zone classée au POS[1], les remarques suivantes peuvent être formulées.

Les zones UA et UB – Ces zones U correspondent à toutes les formes urbaines bâtis de la commune, à l'exception des bâtiments agricoles ou assimilés (centres anciens groupés et denses, les hameaux dispersés, et le développement linéaire du bâti le long des voies). Ainsi, un certain nombre de secteurs se sont développés en densification de l'existant et en extension des noyaux urbains anciens par la forme pavillonnaire majoritairement.

La zone UC – Ces secteurs, en prolongement des zones UA et UB ou dans les hameaux et villages de l'ensemble du territoire, ont sensiblement évolué. Les espaces libres de construction se sont bâtis, densifiant l'existant.

La zone UD - Ce secteur a été aménagé afin d'y recevoir un aérodrome, comme prévu initialement au Plan d'Occupation du Sol.

La zone UF - Cette zone n'a pas évolué du fait de son classement et de ses contraintes.

La zone UY- Cette zone d'activités excentrée par rapport au bourg a été localisée dans un secteur accueillant déjà des entreprises. De nouvelles entreprises s'y sont installées mais il demeure encore des espaces vacants.

La zone INA – Ces secteurs se sont bien développés, que se soit au-niveau du bourg ou dans le village de *Benon*.

La zone 2NA – Cette zone, destinée au développement futur de l'agglomération, n'a pas évoluée.

La zone NAy – Cette zone n'a pas évoluée.

La zone NB – Tous les secteurs de la zone NB ont accueilli de nouvelles constructions qui a non seulement densifié le bâti déjà présent mais a également « étalé » l'urbanisation.

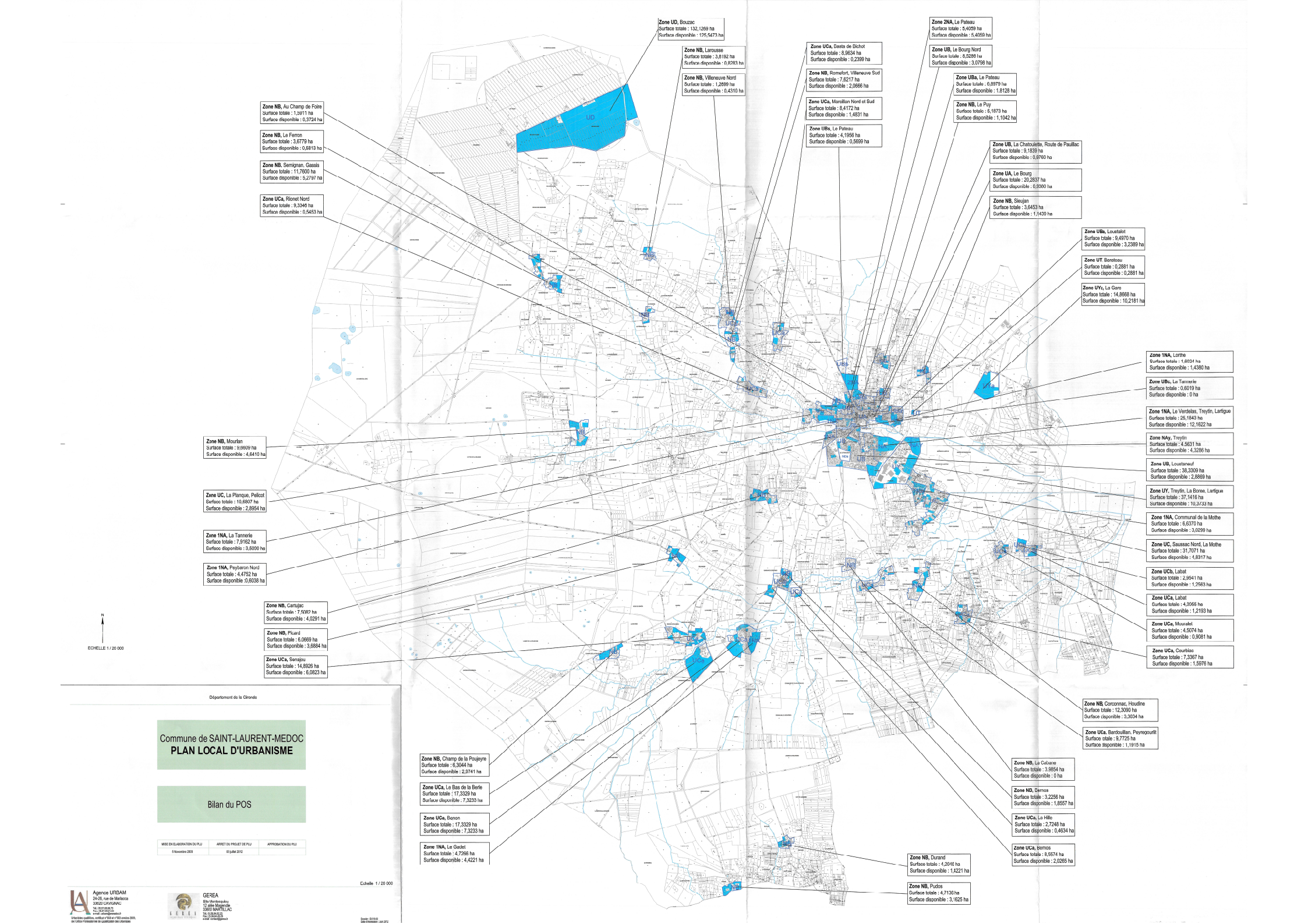
Les zones NC et ND - Ces zones qui correspondent aux secteurs « naturels inconstructibles » et aux secteurs agricoles, viticoles et forestiers gardent toujours aujourd'hui leur vocation. Elles n'ont que peu évoluées, hormis quelques bâtis liés aux constructions existantes, liées à l'activité agricole (sylviculture, viticulture essentiellement).

Ainsi, le Plan d'Occupation du Sol a permis une évolution qui a renforcé la fonction d'accueil des populations (explosion du nombre des nouvelles constructions à vocation d'habitation) et la fonction « économique » (développement des zones d'activités) de SAINT-LAURENT-MEDOC ; situation

[1] Plan d'Occupation des Sols.

géographique communale d'autant plus prisée et valorisée par son accessibilité intéressante, depuis l'agglomération de Bordeaux, en terme de desserte des voies départementales et anciennement nationale.

→ *cf. carte suivante*

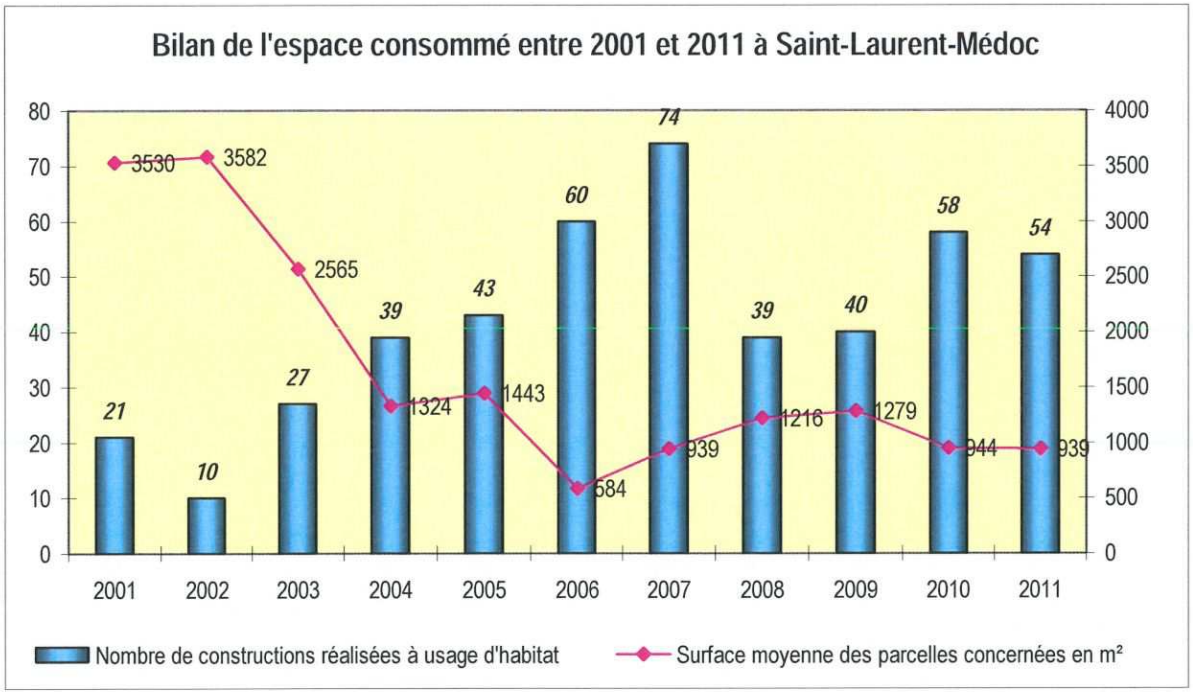

Zone UD, Bouzac
Surface totale : 132,1269 ha
Surface disponible : 125,5473 ha
Zone NB, Larousse
Surface totale : 3,8192 ha
Surface disponible : 0,8083 ha
Zone NB, Villeneuve Nord
Surface totale : 1,2699 ha
Surface disponible : 0,4310 ha
Zone UCa, Dasta de Dichot
Surface totale : 8,9634 ha
Surface disponible : 0,2399 ha
Zone NB, Romefort, Villeneuve Sud
Surface totale : 7,6217 ha
Surface disponible : 2,0666 ha
Zone UCa, Morcillon Nord et Sud
Surface totale : 8,4172 ha
Surface disponible : 1,4831 ha
Zone UBa, Le Pateau
Surface totale : 4,1956 ha
Surface disponible : 0,5699 ha
Zone 2NA, Le Pateau
Surface totale : 5,4059 ha
Surface disponible : 5,4059 ha
Zone UB, Le Bourg Nord
Surface totale : 8,5286 ha
Surface disponible : 3,0798 ha
Zone UBa, Le Pateau
Surface totale : 6,8979 ha
Surface disponible : 1,8128 ha
Zone NB, Le Puy
Surface totale : 5,1873 ha
Surface disponible : 1,1042 ha
Zone UB, La Chatouillette, Route de Pauillac
Surface totale : 9,1839 ha
Surface disponible : 0,9760 ha
Zone UA, Le Bourg
Surface totale : 20,2837 ha
Surface disponible : 0,8860 ha
Zone NB, Sleujan
Surface totale : 3,6453 ha
Surface disponible : 1,1439 ha
Zone UBa, Loustalot
Surface totale : 9,4970 ha
Surface disponible : 3,2389 ha
Zone UT, Boreteau
Surface totale : 0,2881 ha
Surface disponible : 0,2881 ha
Zone UYc, La Gare
Surface totale : 14,8668 ha
Surface disponible : 10,2181 ha
Zone NB, Au Champ de Foire
Surface totale : 1,2911 ha
Surface disponible : 0,3724 ha
Zone NB, Le Ferron
Surface totale : 3,6779 ha
Surface disponible : 0,6813 ha
Zone NB, Semignan, Gassis
Surface totale : 11,7600 ha
Surface disponible : 5,2797 ha
Zone UCa, Rionet Nord
Surface totale : 9,3346 ha
Surface disponible : 0,5453 ha
Zone NB, Mourlan
Surface totale : 9,9609 ha
Surface disponible : 4,6410 ha
Zone UC, La Planque, Pellcot
Surface totale : 10,6807 ha
Surface disponible : 2,8954 ha
Zone 1NA, La Tannerie
Surface totale : 7,9162 ha
Surface disponible : 3,5090 ha
Zone 1NA, Peybaron Nord
Surface totale : 4,4752 ha
Surface disponible :0,6038 ha
Zone NB, Cartujac
Surface totale : 7,5092 ha
Surface disponible : 4,0291 ha
Zone NB, Picard
Surface totale : 6,0669 ha
Surface disponible : 3,6884 ha
Zone UCa, Senajou
Surface totale : 14,8926 ha
Surface disponible : 6,0823 ha
Zone 1NA, Lorthe
Surface totale : 1,6034 ha
Surface disponible : 1,4380 ha
Zone UBc, La Tannerie
Surface totale : 0,6019 ha
Surface disponible : 0 ha
Zone 1NA, Le Verdelas, Treytin, Lartigue
Surface totale : 25,1843 ha
Surface disponible : 12,1622 ha
Zone NAy, Treytin
Surface totale : 4,5631 ha
Surface disponible : 4,3286 ha
Zone UB, Loustaneuf
Surface totale : 38,3309 ha
Surface disponible : 2,8669 ha
Zone UY, Treytin, La Bonne, Lartigue
Surface totale : 37,1416 ha
Surface disponible : 10,3733 ha
Zone 1NA, Communal de la Mothe
Surface totale : 6,6370 ha
Surface disponible : 3,0299 ha
Zone UC, Saussac Nord, La Mothe
Surface totale : 31,7071 ha
Surface disponible : 4,8317 ha
Zone UCb, Labat
Surface totale : 2,9541 ha
Surface disponible : 1,2563 ha
Zone UCa, Labat
Surface totale : 4,3066 ha
Surface disponible : 1,2193 ha
Zone UCa, Mouralet
Surface totale : 4,5074 ha
Surface disponible : 0,9081 ha
Zone UCa, Courbiac
Surface totale : 7,3367 ha
Surface disponible : 1,5976 ha
Zone NB, Corconnac, Houdine
Surface totale : 12,3090 ha
Surface disponible : 3,3004 ha
Zone UCa, Barrdoullan, Peyregourlit
Surface totale : 9,7725 ha
Surface disponible : 1,1915 ha
Zone NB, Champ de la Poujeyre
Surface totale : 6,3044 ha
Surface disponible : 2,9741 ha
Zone UCa, Le Bas de la Berle
Surface totale : 17,3329 ha
Surface disponible : 7,3233 ha
Zone UCa, Benon
Surface totale : 17,3329 ha
Surface disponible : 7,3233 ha
Zone 1NA, Le Gadet
Surface totale : 4,7266 ha
Surface disponible : 4,4221 ha
Zone NB, La Cabane
Surface totale : 3,9854 ha
Surface disponible : 0 ha
Zone ND, Bernos
Surface totale : 3,2256 ha
Surface disponible : 1,8557 ha
Zone UCa, La Hillo
Surface totale : 2,7248 ha
Surface disponible : 0,4634 ha
Zone UCa, Bernos
Surface totale : 8,5574 ha
Surface disponible : 2,0265 ha
Zone NB, Durand
Surface totale : 4,2046 ha
Surface disponible : 1,4221 ha
Zone NB, Pudos
Surface totale : 4,7136 ha
Surface disponible : 3,1625 ha
N
ECHELLE 1 / 20 000
Département de la Gironde
Commune de SAINT-LAURENT-MEDOC
PLAN LOCAL D'URBANISME
Bilan du POS
MISE EN ELABORATION DU PLU
5 Novembre 2003
ARRET DU PROJET DE PLU
03 juillet 2012
APPROBATION DU PLU
Echelle 1 / 20 000
Agence URBAM
24-26, rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
Tél. : 05.57.68.68.70
Fax : 05.57.68.68.69
e-mail : urbam@wanadoo.fr
Urbanistes qualifiés, certifiés n°009 et n°003 années 2009, de l'Office Professionnel de qualification des Urbanistes
GEREA
Site Montesquieu
12 allée Magendie
33600 MARTILLAC
Tél. : 05.56.64.05.05
Fax : 05.56.64.05.06
e-mail : contact@gerea.fr
Dossier : 09 R 43
Date d'impression : Juin 2012

5.4 Bilan de l'espace consommé entre 2001 et 2011 pour la construction à usage d'habitat

En prenant en compte le nombre de constructions réalisées et la surface moyenne des parcelles concernées, il est possible de constater une tendance à la réduction de la consommation de l'espace communal sur les dix dernières années à SAINT-LAURENT-MEDOC.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre de constructions réalisées à usage d'habitat	21	10	27	39	43	60	74	39	40	58	54
Surface totale des parcelles concernées en m²	74132	35827	69281	51661	62064	35042	69536	47420	51187	54804	50731
Surface moyenne des parcelles concernées en m²	3530	3582	2565	1324	1443	584	939	1216	1279	944	939

Source : registres communaux et permis de construire



Source : données communales

Entre 2001 et 2011, ***465 constructions neuves à usage d'habitat*** ont été réalisées. ***601685 m²*** (60,17 ha environ) de superficies communales ont été consommées. Entre 2001 et 2011, la surface moyenne consommée évolue de ***3530 m² en 2001 à 939 m² en 2011***, ce qui montre une tendance nette à la diminution de la superficie parcellaire moyenne par construction depuis 2001. La surface moyenne consommée a néanmoins diminué irrégulièrement avec :

- des phases d'accroissement de la taille des parcelles accueillant une habitation entre 2001 et 2002, entre 2004 et 2005 et entre 2007 et 2009,
- et des périodes de diminution de la taille des parcelles accueillant une habitation entre 2002 et 2004 et depuis 2009.

En moyenne, sur la période 2001 – 2011, la superficie consommée par construction à usage d'habitation est de **1 668 m² environ**.

5.5 Bilan de l'espace consommé entre 2001 et 2011 pour la construction à usage d'activité

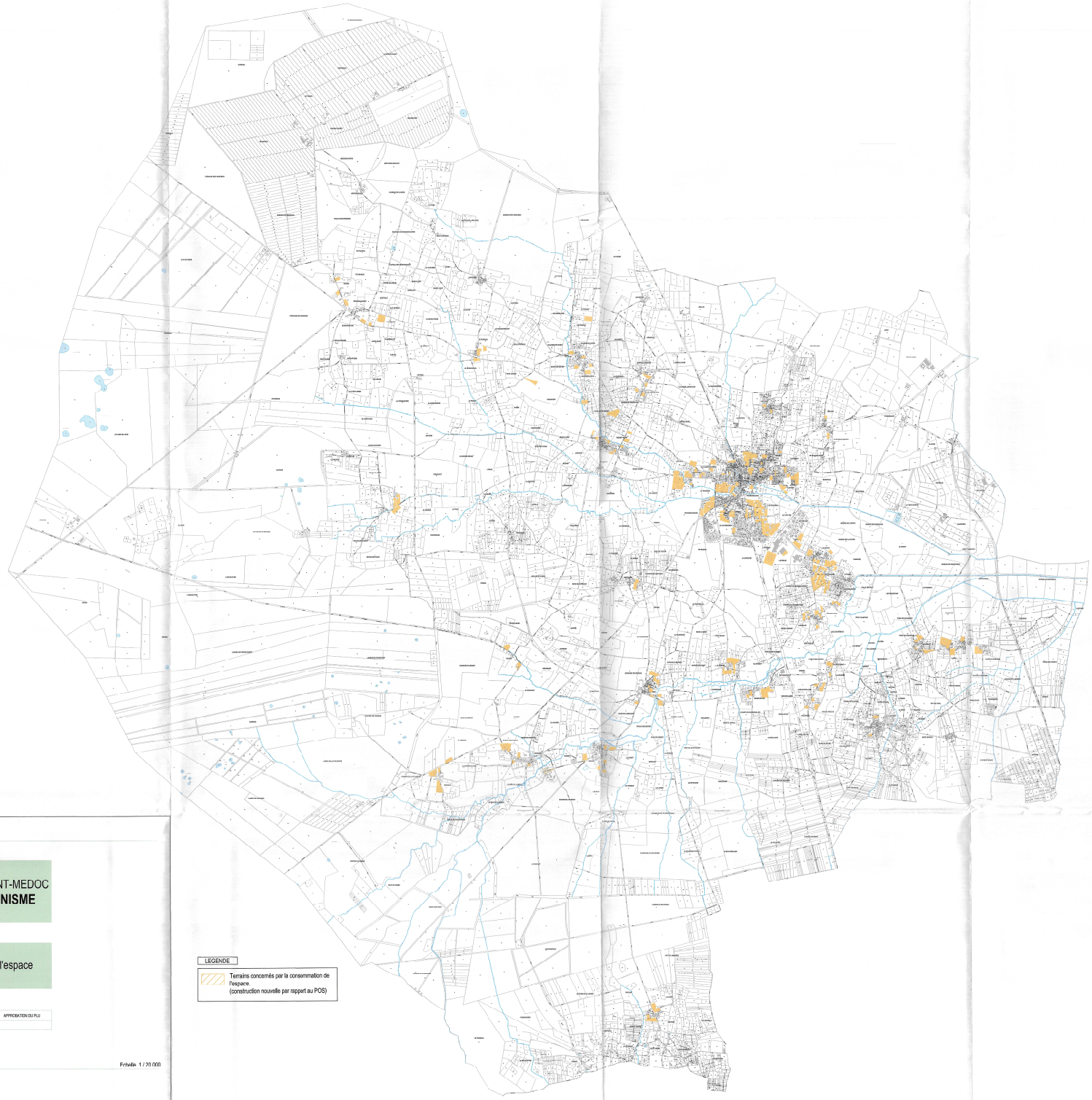
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre de constructions réalisées à usage d'activité économique	6	2	1	0	1	4	0	0	1	1	2
Superficie totale des locaux concernés en m²	28176	6048	12129	0	2740	8895	0	0	24485	5698	107
Surface moyenne des parcelles concernées en m²	4696	3024	12129	0	2740	2223	0	0	24485	5698	53

Source : données communales

Concernant les constructions réalisées à usage d'activités économiques, le rythme est assez régulier mais témoigne de l'attractivité communale pour les entreprises. Ainsi, en dehors des années 2004, 2007 et 2008, au moins une construction à usage d'activité a été réalisée. Entre 2001 et 2011, 18 constructions ont été réalisées consommant un total de ***88 278 m²*** soit 8,8 ha environ.

En moyenne, sur la période 2001 – 2011, la superficie consommée par construction à usage d'activité est de **5 004 m² environ**.

→ *cf. carte suivante*



N

ECHELLE 1 / 20 000

LEGENDE

Terrains concernés par la consommation de l'espace.
(construction nouvelle par rapport au POS)

Département de la Gironde

Commune de SAINT-LAURENT-MEDOC
PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan de la consommation de l'espace

MISE EN ELABORATION DU PLU	ARRET DU PROJET DE PLU	APPROBATION DU PLU
5 Novembre 2003	03 juillet 2012	

Echelle 1 / 20 000

Agence URBAM
24-26, rue de Marbeuf
33620 CAVIGNAC
Tél.: 05.57.68.80.73
Fax.: 05.57.68.81.70
e-mail : urbam@urbam.fr
Urbanistes qualifiés, certifiés n°1058 et n°1053 années 2008, de l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes

GEREA
Site Montesquieu
12 allée Magendie
33650 MARTILLAC
Tél.: 05.56.64.60.25
Fax.: 05.56.64.46.25
e-mail : contact@gerea.fr

Dossier : 2012-03
Date d'expression : Juin 2012

6. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

6.1 Atouts et contraintes

Le diagnostic de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC a donc fait émerger des atouts et des contraintes qu'il s'agit de mettre en avant pour définir les enjeux de son devenir dans le cadre de la définition d'un **projet de territoire**.

THEMES	ATOUTS	CONTRAINTES
DEVELOPPEMENT URBAIN	Un pôle urbain bien desservi : le bourg et ses extensions au sud Un patrimoine bâti riche et des quartiers préservés au bâti souvent réhabilité Des équipements collectifs au sein du bourg Une proximité des agglomérations du Médoc et de Bordeaux	Une tendance à la linéarité de l'urbanisation contemporaine autour du bourg le long des axes routiers mais également dans les hameaux Des quartiers ou villages soumis aux spécificités ou contraintes du territoire : vignes, zones humides et massif boisé, axes de communication
DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	Une progression démographique régulière et régulière liée aux soldes naturel et migratoire Une population assez jeune, dont la composition comprend une assez forte proportion des 35-49 ans	Une pression difficile à maîtriser, liée à la proximité de l'agglomération bordelaise
HABITAT	Un parc de logements assez diversifié entre accession et locatif	Un nombre de logements locatifs à développer Une domination du pavillon dans les constructions récentes, bâti contemporain parfois mal intégré au milieu Un risque de glissement vers une commune très résidentielle Une augmentation des logements vacants
ACTIVITES	Une diversification des activités artisanales, de commerces et de services Une activité viticole pérenne Une zone d'activités bien intégrée	Des commerces et services de proximité à développer
EQUIPEMENTS	Une offre en équipements correspondant aux besoins de la population	Une nécessaire adaptation future à la progression démographique : équipements scolaires, de loisirs, touristiques

6.2 Analyse : une mutation vers une commune péri-urbaine ?

Le bâti « traditionnel » est garant d'un cadre de vie agréable, préservé la plupart du temps de constructions récentes, aux principes d'implantation contemporains. Il en est de même pour la qualité de l'ensemble des hameaux et du Bourg, qui se distinguent des extensions du bourg et des nouveaux lotissements par leur densité, et qui ont su conserver un bâti souvent réhabilité.

Ces secteurs sont cependant soumis à une double pression : pression foncière et pression viticole ou agro-forestière qui ont guidé peu à peu un développement urbain « étiré ». L'enjeu, pour ses pôles, est à distinguer. Il s'agit tout d'abord de permettre les conditions de densification au regard des équipements qui

composent le bourg et de leur potentiel de développement. Il s'agit par ailleurs pour les hameaux, de conforter leur positionnement au sein du territoire, mais de prendre en compte un certain nombre de contraintes auxquelles ils sont confrontés : sécurité des déplacements, véhicules et piétons et pour partie zones humides et feux de forêts.

Par ailleurs, le Plan d'Occupation des Sols a permis de conforter l'ensemble des villages, mais donné lieu à une progression de formes urbaines « pavillonnaires » opportunistes en construction libre au détriment de regroupements organisés des constructions, en dehors du bourg. Les extensions urbaines au sud du bourg en témoignent, créant des « poches » de bâtis contemporains sans réelle connexion avec le centre-bourg. Les hameaux ont également conforté l'organisation éparpillée des constructions.

Le fonctionnement urbain est aujourd'hui nettement attaché à l'utilisation de la voiture, du fait de la liaison étroite à l'agglomération bordelaise par la RD1215, à Pauillac, à Lesparre et au Verdon.

Dépendante d'une zone d'attraction plus large en terme d'emplois, de services, SAINT-LAURENT-MEDOC a su maintenir un cadre de vie attractif permettant l'implantation d'équipements et d'activités. Cependant la commune doit s'adapter aujourd'hui aux mutations d'un développement démographique plus soutenu et maintenir un cadre de vie adapté à la réalité naturelle et économique du territoire communal.

Les enjeux suivants peuvent donc se dégager :

→ ***Enjeu de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale de la commune rurale,***

→ ***Enjeu de limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'urbanisation nouvelle,***

→ ***Enjeu de gestion des déplacements au sein de la commune,***

→ ***Enjeu de développement des équipements en fonction du développement démographique,***

→ ***Enjeu de renforcement d'un pôle de vie aux fonctions diversifiées, offrant une alternative à l'image de commune « dortoir ».***

6.3 Evaluation des besoins

6.3.1 En matière d'aménagement de l'espace

L'organisation d'un développement urbain futur doit prendre en compte les polarités urbaines existantes, car elles concentrent les équipements collectifs ou les accueilleront prochainement (assainissement), mais également les contraintes à l'urbanisation du territoire recensées.

A SAINT-LAURENT-MEDOC, il s'agit dans un premier temps de **stopper l'extension linéaire de l'urbanisation contemporaine dans les hameaux et au niveau des entrées de bourg** et dans un second temps de **limiter l'urbanisation de mitage des espaces naturelles et agricoles, afin d'améliorer la lisibilité des zones bâties et de favoriser une organisation de la structure urbaine de la commune, autour des équipements et des services**.

Des espaces publics sont à définir et à mutualiser entre les différents quartiers anciens et nouveaux du bourg, notamment pour améliorer le stationnement dans le centre, pour enrichir le réseau de liaisons piétonnes et vélos et surtout mettre en place un lien plus prégnant entre les différents quartiers de SAINT-LAURENT-MEDOC.
Ainsi, la politique communale en matière d'aménagement de l'espace est de confirmer le bourg comme centre incontournable de la commune et de lisser les identités des quartiers et villages anciens.

Concernant l'évolution démographique, qui impacte sur l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser :

Pour maintenir sa population de 2008, SAINT-LAURENT-MEDOC produira environ 261 logements d'ici à 2022 (période 2008-2022).

L'objectif démographique retenu par la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est d'atteindre une population d'environ **4 500 habitants à l'horizon 2022**, soit environ 586 habitants de plus qu'en 2008. Sur la période 2008 – 2022, 341 logements seront construits, soit un rythme de construction de 24 logements nouveaux par an.

Cet objectif se justifie par une volonté dynamiser le centre-ville de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC en proposant une offre en logements proches des lieux de vie existants.

➔ *Cf. annexe 1 du présent rapport*

6.3.2 En matière de développement économique

L'économie du territoire communal est orientée vers **de multiples secteurs** :

- elle inclut, en premier lieu, des secteurs agro-viticoles et sylvicoles importants : au nord-est du bourg pour l'activité viticole, en limite ouest du territoire communal pour les cultures céréalières, au sein du territoire communal, sous forme de clairières, pour la polyculture et l'élevage et principalement sur la moitié ouest du territoire pour la sylviculture ; secteurs qu'il est essentiel de pérenniser,
- elle se caractérise, par ailleurs, par un tissu d'activités touristiques qu'il est important de préserver et de dynamiser : d'une part en permettant le développement de l'accueil en gîtes ruraux et chambres d'hôtes, d'autre part en reconnaissant les sites d'activités touristiques existants sur le territoire communal (camping et site festif du champ de foire à « Benon »),
- elle repose également sur un tissu d'activités artisanales, réparti sur le territoire communal, à reconnaître et à pérenniser,
- elle accueille une vaste zone d'activités économiques à caractère mixte (industrie, artisanat et commerce) aux lieux-dits « Le Treytin » et « La Borée » qu'il est convenu, avec la Communauté de Communes, d'agrandir au sud sur le lieu-dit « Champ de Saussac ». Elle propose également une zone d'activités industrielles au lieu-dit « Perganson » qui reconnaît la déchetterie, la centrale à béton et qui permettra l'installation prochaine d'une entreprise de BTP,
- elle développe l'accueil d'énergies renouvelables. En effet, SAINT-LAURENT-MEDOC, qui s'inscrit dans un contexte de fragilisation des finances locales du fait : d'une part de deux évènements climatiques majeurs (tempêtes de 1999 et 2009) qui ont mis à mal une importante ressource financière communale (la ressource forestière) et d'autre part de l'accroissement très important de l'urbanisation sur le territoire communal, accroissement créant de nouveaux besoins notamment liés à l'arrivée d'une jeune population, a choisi de permettre l'implantation de fermes photovoltaïques sur son territoire pour faire enfin écho à une volonté communale de s'inscrire dans processus de développement des énergies renouvelables et répondre à une volonté de participer à l'économie des énergies,
- elle inclut, en dernier lieu, un aérodrome, situé au nord du territoire communal au lieu-dit « Bouzac », qui est à reconnaître.

Le présent P.L.U. est l'occasion, notamment, de développer, dans la mesure du possible, un site mixte d'accueil de nouvelles activités économiques, pourvoyeuses d'emplois, notamment à destination des nouveaux arrivants (lieu-dit « Champ de Saussac »).

6.3.3 En matière d'équilibre social de l'habitat

La commune a connu, depuis plus de 20 ans, le développement d'un habitat résidentiel et pavillonnaire (logements individuels et individuels groupés) mais également, plus timidement, en appartements (logements collectifs). Néanmoins, le nombre des logements vacants est en croissance depuis 1990, (128 logements vacants en 2008). La réhabilitation des logements vacants de la commune constitue donc un enjeu important. La diversification de l'offre en logement amenant un renouvellement de population (enfants, jeunes couples), elle doit pouvoir répondre à des besoins qui se sont diversifiés, dont le besoin en logements locatifs.

6.3.4 En matière de transports, d'équipements et de services

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC possède un large panel de services et d'équipements liés non seulement à sa fonction de chef-lieu de canton mais également à son attractivité touristique (proximité du littoral et des châteaux médocains) et son dynamisme économique. Les transports en commun qui traversent le territoire permettent la desserte des pôles urbains de Lesparre-Médoc et de Bordeaux. Il demeure important de pérenniser l'existant.

Concernant les cheminements doux, il est important de développer le maillage proposé dans le bourg et ses abords (jusqu'au hameau de Saussac). Cela permettra de limiter les déplacements motorisés et par ce biais les émissions de gaz à effet de serre.

PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

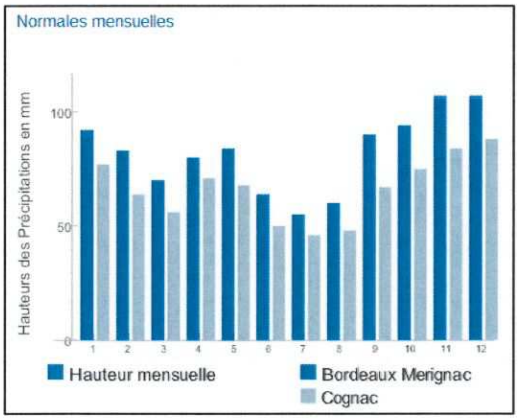
L'exposé du diagnostic territorial a permis de poser les bases de l'analyse du fonctionnement urbain et de la vie humaine de la commune. « L'État initial de l'environnement» permet quant à lui de déterminer les enjeux de la commune en matière d'environnement, d'aménagement de l'espace et d'agriculture notamment, permettant de poser les bases de l'évaluation des incidences sur l'environnement.

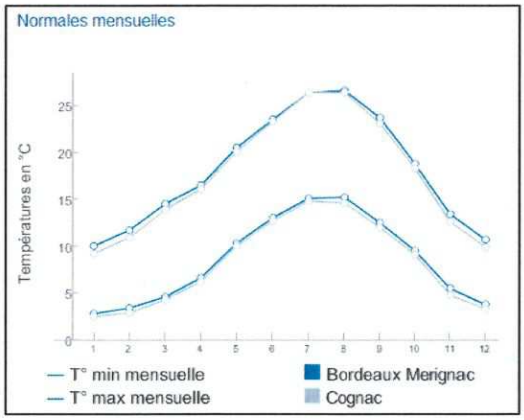
1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1.1 Climat

La commune de Saint-Laurent de Médoc est soumise à un climat de type Aquitanien avec une tendance océanique renforcée. Ce climat se caractérise par des hivers doux et pluvieux, et des étés frais et relativement humides, sachant que le maximum de précipitations se produit à l'entrée dans la saison froide.

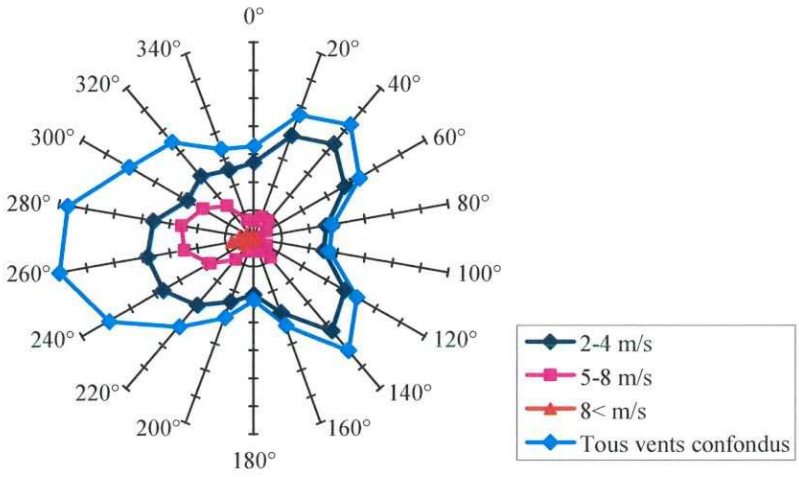
Les données d'interprétation du climat sont issues du centre départemental de météorologie de la gironde, situé à Mérignac. Les normales correspondent aux moyennes calculées sur la période 1971-2000 pour chaque station.





Les vents dominants viennent de l'ouest et du sud-est, générés par les systèmes dépressionnaires de l'atlantique nord.

ROSE DES VENTS



1.2 Aperçu sur la qualité de l'air

Le réseau de stations de mesure en Aquitaine

L'implantation des sites de mesure n'est pas aléatoire, elle dépend de nombreux critères permettant de mesurer dans sa globalité l'air sur toute la zone étudiée. Il existe plusieurs types de stations spécifiques à un objectif de surveillance. Chaque station répond à des critères de fonctionnement et d'implantation très rigoureux.

- Stations urbaines de fond
- Stations de proximité automobile
- Stations de proximité industrielle
- Station périurbaine de fond
- Station rurale régionale

Ces dernières stations participent à la surveillance de l'exposition des écosystèmes et de la population à la pollution atmosphérique de « fond » notamment photochimique dans les zones rurales. Elles participent à la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire et notamment dans les zones très étendues à densité de population faible.

Évaluation de la qualité de l'air dans la région de Saint-Laurent de Médoc

Sur les 34 stations suivies par l'AIRAQ, chargée de la surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine, aucune ne se trouve à proximité de SAINT-LAURENT-DE-MEDOC. La plus proche est à Saint-Trojan. C'est une station de proximité industrielle initialement mise en place pour surveiller la zone industrielle d'Ambés. Les mesures furent arrêtées en 2003 car les concentrations relevées étaient très en dessous des seuils de prévention pour la santé.

En l'absence d'industrie lourde et d'infrastructure routière dense, et considérant la situation de façade océanique et l'orientation des vents qui soufflent majoritairement d'ouest, on peut penser que la qualité de l'air à Saint-Laurent de Médoc est globalement bonne.

1.3 Topographie / relief

Le relief est presque absent de ce territoire, la commune étant située en majeure partie sur l'ancienne plaine alluviale de l'estuaire de la Gironde. Les vents et les eaux ont nivelé les sols principalement sableux, et la commune se présente comme une légère dépression ouverte sur le sud-est, le point le plus bas se situant dans le marais traversé par la Jalle du sud, à 3 mètres d'altitude. On trouve sur la bordure nord du territoire les altitudes les plus hautes et le point culminant de la commune, à 35 mètres, sur le domaine du Château de Sémignan. Ce bourrelet nord se poursuit sur le nord-est de la commune, où le relief permet notamment l'implantation de la vigne.

1.4 Pédologie

Le sol est majoritairement couvert de résidus ou placages éoliens datant de l'Holocène, formant des couches plus ou moins épaisses suivant les couloirs et dépressions locales.

Sur une grande partie ouest du territoire on trouve des sols podzolisés, très acides, avec ou sans alios suivant le degré d'hydromorphie. Certaines zones présentent localement des sols caractéristiques des marécages, avec présence d'un substratum argileux gênant l'enfoncement de la nappe à la fin du printemps.

Sur les hauteurs de la commune dans sa partie nord-est les affleurements calcaires tertiaires de l'Oligocène produisent des sols moyennement argileux à calcaire, de couleurs brune à grise, généralement assez peu profonds. Ces sols bruns plus ou moins lessivés présentent une charge caillouteuse importante.

Le marais situé au sud-est de SAINT-LAURENT-MEDOC présente des sols plus limoneux, avec des zones tourbeuses peu ou pas calcaires, et des palus constitués d'argiles brun-gris à grises très lourdes, présentant les caractéristiques d'une forte hydromorphie.

1.5 Sous-sol

Le sous-sol de cette région estuarienne s'est formé progressivement par une succession de régressions et transgressions marines provoquant la formation de dépôts sédimentaires d'origines variées. Durant l'Eocène, l'Oligocène et le Miocène inférieur se mettent ainsi en place différents calcaires issus de dépôts de type laguno-marins alternés avec des marnes et argiles issus de dépôts fluvio-lacustres ou de dépôt littoraux de vasières dessalées. Ainsi les formations marneuses et calcaires que l'on trouve à l'affleurement respectivement aux alentours du château la Tour Carnet et au nord-est de Saint-Laurent datent de l'Oligocène, durant une phase de transgression où se mettent en place des dépôts typiques de zones para-récifal.

La transgression burdigalienne (Miocène inf.) apporte les derniers dépôts calcaires, le climat contribuant ensuite à l'élaboration de sols d'altération, matérialisés par des croutes ferrugineuses. L'influence éolienne devient alors de plus en plus importante dans le recouvrement des sols.

Durant le Quaternaire, les terrasses fluviatiles formées par les alluvions de l'estuaire girondins durant la glaciation Würm du Pléistocène se mettent en place conjointement aux dépôts hydro-éoliens dits « Sables des landes ». Ces formations sont ensuite recouvertes de résidus et placages éoliens sur la majeure partie du territoire communal.

Ces sols d'altération mis en place du Miocène moyen à l'Holocène vont constituer le système sablo-graveleux dit « Landes occidentales Mio-Plio-Quaternaire », recouvrant directement les formations calcaires du Miocène inf. et de l'Oligocène.

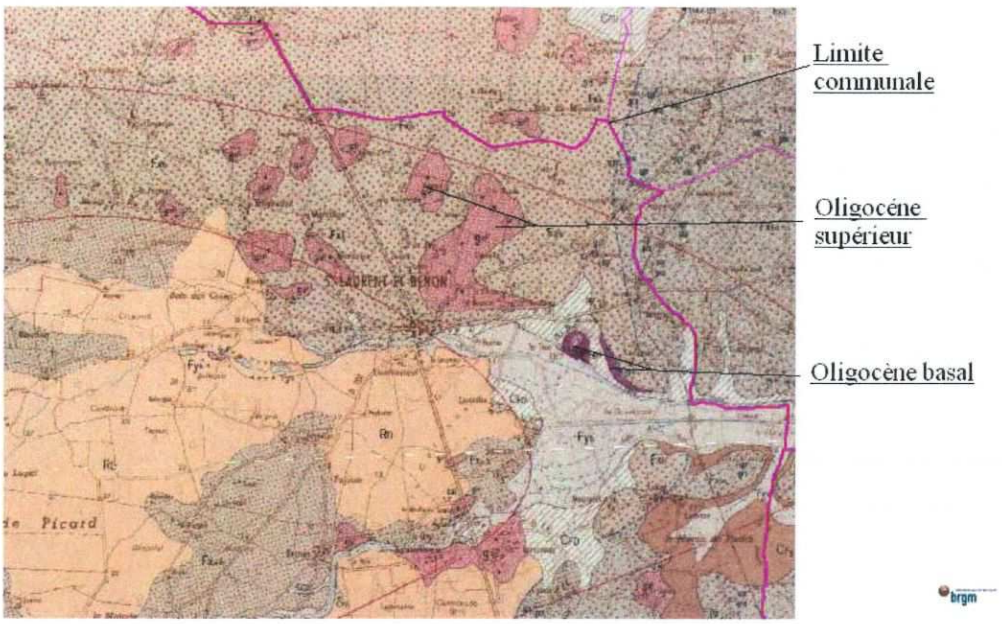
1.6 Eaux souterraines

Le sous-sol de la commune renferme deux aquifères multi-couches. Ces deux aquifères sont séparés par les formations imperméables marneuses du Crétacé supérieur.

Nappes superficielles et semi-profondes

Le premier aquifère est constitué par les différents horizons poreux perméables du Tertiaire et du Quaternaire. Cet aquifère est constitué de terrains sablo-graveleux (Landes occidentales Mio-Plio-Quaternaire) interrompus par les calcaires poreux et fissurés des formations tertiaires (Eocène-Oligocène). Cette nappe s'alimente principalement par infiltration directe des précipitations, et possède des variations de niveau allant de 0,50 à 1 m dans les zones de marais à 5 m au contact des affleurements de l'Eocène et de l'Oligocène, pendant la période d'étiage.

Les horizons de l'Eocène et de l'Oligocène, à la base de ce système multicouche, constitue la principale ressource souterraine en eau potable pour l'alimentation des collectivités, avec des caractéristiques hydrauliques généralement bonnes permettant des bonnes productivités. Ces horizons sont toutefois exposés aux risques d'invasion par les eaux salines de l'océan ou de l'estuaire, ainsi qu'aux risques d'une pollution venue de la surface.



Zone d'affleurement de l'aquifère Oligocène

Nappes profondes

Le second complexe aquifère, géographiquement limité et aux qualités hydrodynamiques généralement moins favorables, comprend les assises du crétacé inférieur. Les réservoirs de ce système multicouche présentent des caractéristiques de porosité et d'écoulements variables, avec peu de réserve.

L'utilisation des eaux souterraines sur la commune

La commune possède une utilisation importante des eaux souterraines, en particulier pour l'irrigation agricole. La commune compte ainsi 60 points de prélèvement agricole, dont 21 dans l'horizon Oligocène et 39 dans le système « Landes occidentales Mio-Plio-Quaternaire ». Elle utilise également 3 captages d'Adduction en Eau Potable (AEP) dans l'horizon Eocène dits « Au bourg », « Zone artisanale 1 et 2 » et 1 captage pour l'arrosage du terrain de foot.

Les forages d'alimentation en eau potable génèrent des périmètres de protection. Ceux-ci sont définis comme suit :

- le forage du bourg génère un périmètre immédiat délimité par une enceinte clôturée d'un carré de 15 mètres de côté (arrêté préfectoral du 20/10/1984) ;
- le forage de la zone d'activité 1 génère un périmètre immédiat délimité par une enceinte clôturée de forme trapézoïdale de dimensions 29 x 27 x 16 x 35 mètres (arrêté préfectoral du 20/10/1984) ;
- le forage de la zone d'activité 2 génère des périmètres de protection immédiate et rapprochée confondus englobant la parcelle 172 de la section AZ du plan cadastral communal.

Toutes activités et tous dépôts ou installations autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau seront rigoureusement interdits.

1.7 Réseau hydrographique

La commune possède un réseau hydrographique dense de fossés et canaux de drainage, de mares et de ruisseaux. On distingue trois bassins versant sur le territoire communal :

- Le bassin versant de l'extrémité Ouest de la commune, écoulant les eaux vers l'étang d'Hourtin à l'Ouest.
- Le bassin versant de la Jalle du Nord, écoulant les eaux vers la gironde à l'Est
- Le bassin versant de la Jalle du Sud, écoulant les eaux vers la gironde à l'Est

La ligne de séparation des eaux Est – Ouest se situe selon une crête Nord-Sud à l'ouest de Sémignan et de Mourlan. Les terrains situés à l'Ouest de cette ligne sont drainés par un réseau dense de fossés, parfois associés à des mares, qui drainent les eaux vers les crastes alimentant l'étang d'Hourtin. Ces fossés sont asséchés durant la période d'étiage, et servent principalement à assainir le terrain durant les fortes périodes de pluies. Le niveau d'eau dans les mares est celui de la nappe phréatique. Les mares sont peuplées d'espèces piscicoles d'origine anthropique, et sont fortement fréquentées par la faune locale.
Au nord les ruisseaux du Ferron, de Peybaron, de Mayron, de Villeneuve et le ruisseau du Pas du loup se jettent dans la Jalle de l'Horthe qui devient ensuite la Jalle du nord (code hydrographique S1110500, Masse d'eau FRFRT35_5).
Au sud les fossés du Sargat et de Creychac, le craste de Labory, les ruisseaux de Bourdieu, du Plecq, de Houréna, de Courbiac, le Gargouilh et le grand Riou se jettent dans la rivière La Berle (Code hydrographique S1120500, Masse d'eau FRFRT35_6), qui devient ensuite la Jalle du sud.

	Ruisseau de Peybaron - Jalle du Nord	**La Berle – Jalle du Sud**
Masse d'eau Rivière	FRFRT35_5	FRFRT35_6
Longueur (km)	16	18
Objectif état global	Bon état 2027	Bon état 2015
Objectif état écologique	Bon état 2027	Bon état 2015
Objectif état chimique	Bon état 2021	Bon état 2015
Etat écologique	Moyen, indice de confiance faible	Moyen, indice de confiance faible

Tableau présentant les caractéristiques des Masses d'Eau FRFRT35

Pression de la masse d'eau	**Ruisseau de Peybaron - Jalle du Nord**	**La Berle – Jalle du Sud**
- ***Agricole***	Moyenne	Faible
- ***Domestique***	Moyenne	Moyenne
- ***Industrielle***	Inconnue	Inconnue
- ***Ressource***	Faible	Faible
- ***Morphologie***	Faible	Faible

Tableau présentant les pressions appliquées sur les Masses d'Eau FRFRT35

Il n'existe pas de station hydrométrique ni de station d'analyse de qualité d'eau sur les deux jalles qui drainent la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC. L'état des lieux du SAGE « Estuaire et milieux associés » nous indique cependant que « Les rivières du Médoc sont quant à elles quasi exclusivement alimentées par la nappe superficielle.

Dans leurs parties amont ces ruisseaux sont à écoulements temporaires. En effet en période d'étiage l'abaissement de la nappe phréatique stoppe l'alimentation des crastes et cours d'eau qui s'assèchent. A l'inverse, la monoculture dominante sur l'ouest du territoire et le drainage qui l'accompagne contribuent à donner à ces rivières des débits hivernaux et printaniers très importants. Dans la partie aval l'eau est claire et s'écoule sur un fond de sable sur les terrains « podzoliques du quaternaire », puis sur des formations alluvionnaires (graves ou limons de basses vallées) dans les zones de marais. La présence de la vandoise dans les cours d'eau atteste d'une bonne qualité générale.

Pour l'essentiel, les cours d'eau du bassin versant direct sont classés cyprinicoles dominants, communément appelés de 2ème catégorie. Les rivières sont typologiquement situées parmi les zones à ombres, à barbeaux et à brème, Les peuplements de ces rivières sont pour l'essentiel en situation de peuplement perturbé, voire dégradé, notamment du fait :

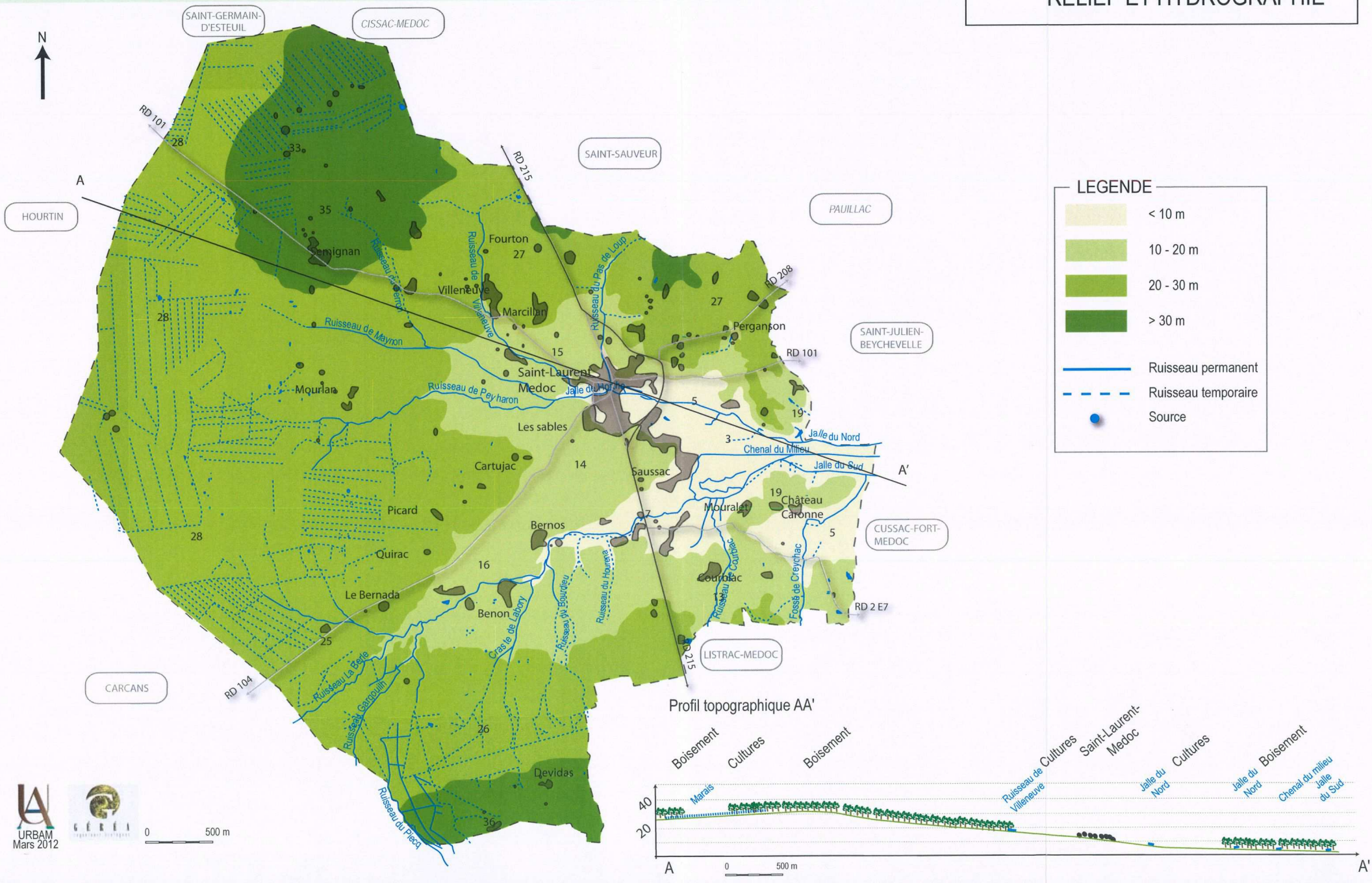
- de travaux "restructurants" ou pour la lutte contre les inondations,
- de la présence de moulins créant des barrages infranchissables à la migration piscicole,
- de la présence de marais en bordure d'estuaire, dont la franchissabilité dépend essentiellement des modes de gestion saisonnière des ouvrages.

On notera que Les axes constitués d'une part par le Grand Crastiou, le ruisseau de Peybaron, la Jalle de l'Horte et la Jalle du nord, et d'autre part par le Craste de la Berle, le ruisseau de la Berle et la Jalle du Sud sont tous deux classés par le SDAGE 2010 en tant qu'axe prioritaire pour le rétablissement de la circulation des migrateurs amphihalins.

→ cf. carte suivante

Révision du POS et Elaboration du PLU
SAINT-LAURENT-MEDOC

RELIEF ET HYDROGRAPHIE



LEGENDE

- < 10 m
- 10 - 20 m
- 20 - 30 m
- > 30 m
- Ruisseau permanent
- Ruisseau temporaire
- Source

Profil topographique AA'

Analyse et enjeux

La commune possède une bonne qualité de l'air du fait de l'absence d'industrie lourde et d'infrastructure de transport dense, et de la situation de façade océanique.

Les zones de recharge de l'aquifère de l'Oligocène à l'affleurement au nord-est de SAINT-LAURENT-MEDOC constitue un enjeu en lien avec les problématiques du SAGE « Nappes profondes de la Gironde ».

Le SAGE « Lacs Médocains », Le SAGE de « L'estuaire de la Gironde et milieux associés » et le SDAGE 2010-2015 classe le territoire comme étant sensible aux pollutions, notamment d'origine agricole (azote provenant des nitrates, pesticides et rejets vitivinicoles). Ces pollutions induisent un risque d'eutrophisation des milieux naturels de la commune (zone des marais classée en Natura 2000), et des communes voisines (Etang d'Hourtin, estuaire de la Gironde). Les enjeux présents pour les masses d'eau de la commune sont les rejets viti-vinicoles, la gestion des étiages par la maîtrise des prélèvements agricoles et la protection des zones humides associées à l'estuaire de la Gironde.

Le SDAGE 2010-2015 souligne enfin l'importance de la continuité des axes bleus que sont la Jalle du Sud et la Jalle du Nord en tant qu'axe de circulation des migrateurs amphihalins de la gironde.

2. CARACTERISTIQUES BIOLOGIQUES

2.1 Occupation des sols

Les sols de la commune sont occupés principalement par des boisements de différentes natures. C'est ensuite la grande culture irriguée qui occupe l'espace, suivie par la vigne. Enfin des prairies humides sont présentes le long des cours d'eau, principalement sur la partie Est du territoire communal.

Les boisements

SAINT-LAURENT-MEDOC est dominé par les boisements, avec une forte hétérogénéité d'essences et de stades de développement. La commune compte 7800 ha de forêt (57% du territoire), dont 1800 ha en forêt communale et 688 ha en forêt domaniale. Sur le pourtour des zones habitées, entourant les ruisseaux sur leur majeure partie, les essences de la série du chêne pédonculé dominent l'espace, sous forme de bosquets et de taillis sous futaies. On trouve dans ces boisements le châtaignier, l'érable champêtre, l'alisier, le robinier pseudo-acacia, souvent planté en futaie pour la production de piquet de vignes, le charme, le saule, le frêne et l'aulne dans les lieux les plus humides. Ces boisements sont le plus souvent assez jeunes, dénotant une utilisation traditionnelle pour le bois de chauffage importante. On retrouve ces espèces dans les haies bocagères présentes aux abords des prairies, particulièrement dans la zone des Marais de Beychevelle et du Merich.

Plantation de robinier pseudoacacia

On trouve enfin quelques peupleraies aux abords des cours d'eau et des zones humides, particulièrement dans la zone de marais.

Jeune peupleraie en zone humide

A l'ouest des boisements de feuillus s'étend la sylviculture de pin maritime. On rencontre différents stade de développement avec des variations de l'invasion par des espèces arbustives (genet, bruyère) et caducifoliées (saule, robinier, chêne pédonculé). Les frontières entre les zones de pin maritime et de feuillus sont parfois brutales (repeuplement sylvicole), et parfois diffuses du fait de la colonisation par des feuillus de parcelles de pin maritime laissées à l'abandon, et du fait de l'essaimage naturel favorisé par les vents d'ouest du pin maritime sur tout le territoire communal. En sous-bois et dans les zones jeunes de sylviculture, le milieu est occupé par la fougère aigle, le genet à balais, la ronce, la bruyère et l'ajonc.

Hétérogénéité des boisements de pin maritime

Les parcelles cultivées

La Surface Agricole Utilisée Communale (SAUC) était de 3473 hectares au recensement agricole de 2000, soit 25,5 % du territoire de SAINT-LAURENT-MEDOC. L'occupation de la SAU (3274 ha) est dominée par la maïsiculture, viennent ensuite la vigne et les prairies à fourrage puis les friches.

La maïsiculture, qui occupe 1688 ha (soit 51,5 % de la de la SAU), profite d'un important réseau d'irrigation et de drainage installé dans les sols podzoliques de l'ouest du territoire communal. Les grandes

parcelles d'openfield sont séparées par d'imposantes pistes accompagnées de fossés enherbés aux bords desquels on trouve le genet, la bruyère, la ronce, et des repousses de saule.

Les vignobles adoptent de plus en plus des itinéraires techniques respectueux de l'environnement, notamment en laissant place à l'enherbement inter-rangs. Cette activité valorisée par le classement en AOC est localisée sur les hauteurs de la commune. La viticulture, qui nécessite un faible travail du sol et la grande surface laissée en pelouse ou en friches permettent une bonne préservation de l'environnement.

Les prairies

La commune compte 506 hectares de prairies permanentes (3,7% du territoire), majoritairement situées à proximité de zones humides. Ces prairies sont présentes sur la partie centrale du territoire où elles accompagnent la présence simultanée de l'homme et des cours d'eau, et au sud-est de SAINT-LAURENT-MEDOC ou elles font parties des zones naturelles classées. On trouve dans ces prairies les espèces florales classiques des prairies, ivraie, pâturin, plantain lancéolé, vulpin. Dans les prairies humides semi-naturelles situées dans les zones de marais, on trouve également le jonc, la laîche, la barbarée commune, le populage des marais, la spirée ulmaire, la renoncule flammette, etc.

Vues de Bernos

Prairies humides à proximité du marais

Les données issues du recensement agricole retransmettent une vision administrative de l'activité agricole communale. En effet, seules les exploitations dont le siège social se trouve sur le territoire communal sont prises en compte pour établir ces statistiques. On peut toutefois affirmer que la commune reste fortement rurale, avec :

- De la grande culture irriguée ou de la sylviculture de pin sur les grandes étendues de podzols à l'ouest de la commune,
- Des boisements de feuillus avec des clairières d'élevages vivriers sur le centre de la commune,

- Sur les hauteurs au nord-est de la commune, les vignobles de la commune,
- Des prairies permanentes destinées à l'élevage bovin sur la zone des Marais de Beychevelle et du Merich.

2.2 Faune

Les Marais de Beychevelle et du Merich sont susceptibles d'abriter la loutre, le vison d'Europe et la cistude d'Europe, en plus de la biocénose typique des zones de marais : libellules, amphibiens et leurs prédateurs comme les ardéidés, la poule d'eau, le râle d'eau. Les prairies dans les zones de marais servent aussi de haltes migratoires aux anatidés et certains limicoles. Les milieux aquatiques accueillent en autre le brochet, des espèces piscicoles protégées telles que la Grande Alose, la Vandoise, la lamproie de Planer ainsi que les migrateurs amphihalins de l'estuaire girondin telles que l'anguille.

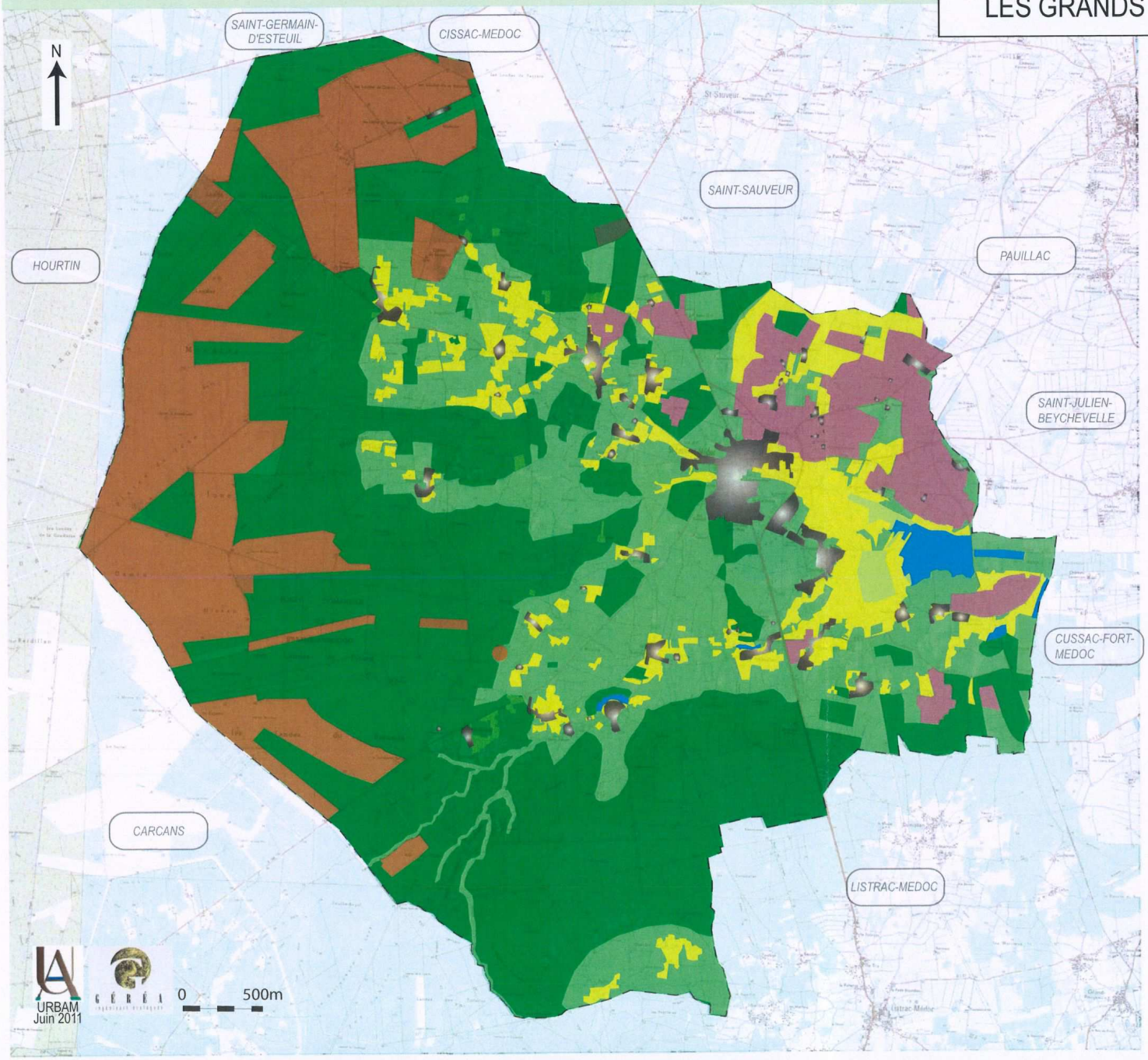
La faune fréquentant le reste du territoire communal est composée de la guilde des espèces caractéristiques des espaces ruraux à forte diversité d'occupation du sol et de pratiques culturales. On y rencontre l'ensemble des cortèges faunistiques classiques : cortège des rapaces diurnes de plaine et de bocage, passereaux de bocage et de culture, petits gibier de plaine comme la perdrix rouge, le faisan, le lapin, le lièvre, les mammifères carnivores comme le renard, le blaireau, la fouine, la belette, le putois, les petits chiroptères des campagnes ainsi que le « gros gibier », sanglier notamment et chevreuil. Ces deux dernières espèces sont particulièrement présentes dans les zones couvertes par la culture du maïs. Les massifs de feuillus situés sur la partie centrale du territoire accueillent des espèces plus forestières avec l'autour des palombes et le circaète Jean-le-blanc, la genette sans oublier l'emblématique écureuil roux. Les peuplements sont dominés par des espèces ubiquistes ou forestières communes comme le pinson des arbres, le rouge gorge, le coucou, le verdier, le pouillot véloce, le troglodyte. La présence de vieux arbres dans les boisements permet aux cavernicoles comme les rapaces nocturnes et les pics de s'installer. Ces espaces forestiers où sont présents des petites zones humides sont aussi très favorables à certains amphibiens comme la salamandre, le crapaud calamite, le crapaud commun.

Les couloirs écologiques constitués par les cours d'eau entourés de prairies et de boisements de feuillus sont primordiaux pour le maintien et le développement d'une faune riche et équilibrée.

→ *cf. carte suivante*

Révision du POS et Elaboration du PLU
SAINT-LAURENT-MEDOC

LES GRANDS TRAITS DE L'OCCUPATION DES SOLS



LEGENDE

- Formations herbacées et buissonneuses : Prairies, friches, formations à grandes herbes
- Vignes
- Boisements en mosaïque de feuillus et de pins maritimes
- Peupleraies
- Sylviculture de pin maritime
- Système de grandes cultures
- Terrains bâtis
- Cours d'eau

2.3 Protection du patrimoine naturel : Zone Natura 2000 n° FR7200683 : Marais du Haut-Médoc

Source : Syndicat Mixte du Pays médoc _ DOCOB – Partie 1 Diagnostic – Décembre 2011

Présentation générale du site

Le site FR 7200683 des "Marais du Haut Médoc" se situe à l'est de la pointe médocaine, dans le nord-est du département de la Gironde (33). Il est composé de plusieurs marais inter-viticoles et s'étend sur environ 5000 ha (périmètre initial). Ce sont au total 24 communes qui sont impliquées dont SAINT LAURENT MEDOC.

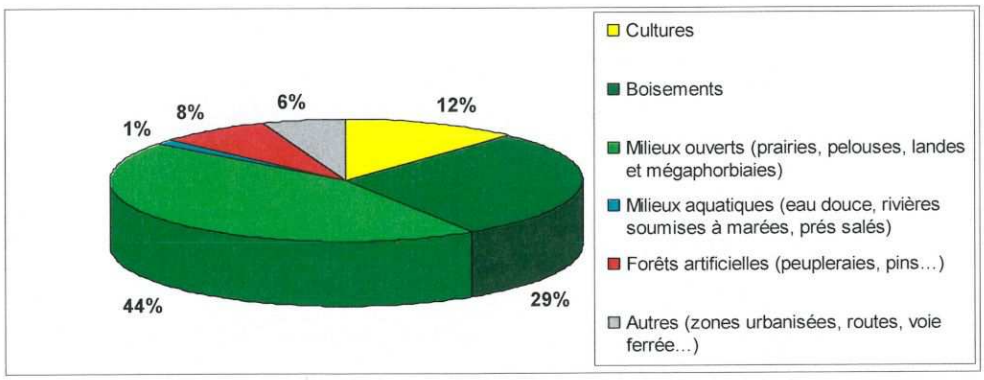
Marais de Beychevelle et du Merich

Marais de Beychevelle et du Merich

Les Marais du Haut Médoc sont caractérisés par deux grands ensembles de milieux :

- les marais dominés par les boisements alluviaux au sud du site, entre lesquels s'intercalent un maillage de bocages humides,
- les marais principalement composés d'espaces prairiaux, au nord du site, à vocation plus agricole.

La représentation graphique ci-dessous indique les proportions des différents types d'occupation du sol sur le site *(Source : Syndicat Mixte du Pays médoc _ DOCOB – Partie 1 Diagnostic – Décembre 2011).*



Les marais situés au nord du site (principalement sur les Palus de By, la plaine de Queyzans et les marais d'Ordonnac et de Saint-Yzan-de-Médoc) sont majoritairement composés de prairies séparées par des fossés, subissant l'influence de l'eau saumâtre.

La culture du maïs est principalement concentrée sur le marais de Reysson, au centre du site. En effet ce marais présente un substrat tourbeux, permettant le développement de ce genre de culture sans irrigation (présence d'eau quasi permanente).

Les marais situés au sud du site sont quant à eux essentiellement concernés par des formations forestières ne faisant pas l'objet d'une activité sylvicole : des boisements humides, issus de la fermeture progressive des marais, sur lesquels il n'y a pas de gestion homogène concertée et des peupleraies (principalement sur le marais de Beychevelle). Ces dernières, lorsqu'elles sont gérées de manières extensive peuvent permettre le développement d'une mégaphorbiaie en sous-bois (habitat d'intérêt communautaire).

Les habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés sur le site des Marais du Haut Médoc sont au nombre de **seize**, parmi lesquels cinq habitats dont la conservation est jugée prioritaire.

HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE	CODE N2000
Végétation halophile et subhalophile	
Prairies subhalophiles thermo-atlantiques	1410-3
Boisements	
Chênaies pédonculées à Molinie bleue	9190-1
Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé*	**91E0***
Chênaies-ormaies à Frêne oxyphylle	91F0-3
Roselières et cariçaies	
Végétations à Marisque*	**7210-1***
Végétation aquatique	
Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique a *Chara.*	3140
Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	3150-4
Prairies, pelouses, ourlets	
Pelouses pionnières des dalles calcaires planitiaires et collinéennes*	**6110-1***
Pelouses calcicoles méso-xérophiles atlantiques sur calcaires tendres ou friables*	**6210-12***
Pelouses à thérophytes mésothermes thermo-atlantiques*	**6220-4***
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires	6430-1 ; -4 ; -6 ; -7
Pelouses maigres de fauche de basse altitude	6510
Falaises	
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	8210

* Habitats prioritaires

Quinze espèces d'intérêt communautaire ont été recensées sur le site, dont quatre prioritaires :

ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE			CODE N2000
Espèces végétales			
Angiospermes (plantes à fleurs)	**Angélique des estuaires**	***Angelica heterocarpa****	**1607***
Espèces animales			
Mammifères	Grand Rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	1304
	Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	1355
	Vison d'Europe	***Mustela lutreola****	**1356***
Reptile	Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	1220
Coléoptères	Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	1083
	Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	1088
Lépidoptères (Papillons)	Cuivré des marais	*Lycaena dispar*	1060
	Damier de la Succise	*Eurodryas aurinia*	1065
	Ecaille chinée	***Euplagia quadripunctaria****	**1078***
Odonates (Libellules)	Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*	1044
Poissons	Lamproie marine	*Petromyzon marinus*	1095
	Lamproie de Planer	***Lampetra planeri****	**1096***
	Lamproie de rivière	*Lampetra fluviatilis*	1099
	Chabot	*Cottus gobio*	1163

* Espèces prioritaires

En plus des nombreux habitats et espèces d'intérêt communautaire, le site des Marais du Haut Médoc abrite de nombreuses espèces présentant un intérêt patrimonial, ainsi que de nombreux "habitats d'espèce". Ces derniers sont des milieux relativement banals (fourrés, prairies humides, roselières...) mais qui sont utilisés par des espèces d'intérêt communautaire. En ce qui concerne les espèces animales, le site abrite de nombreux Amphibiens et Reptiles (Rainette méridionale, Lézard vert, Couleuvre verte et jaune...) et des Oiseaux (Martin pêcheur, Cigogne blanche, Busards...) tous protégés au niveau national. De plus, l'Anguille et le Brochet, deux espèces de Poissons sont présentes, ainsi que deux espèces de Papillons (Azuret du Serpolet) et une Libellule (Leucorrhine à front blanc, rencontrée à proximité du site). Pour les espèces végétales, de nombreuses Orchidées se trouvent sur le site (Orchys à fleurs lâches, Ophrys abeille...), ainsi que des espèces protégées au niveau régional (Butome en ombelle...) voire national (Nivéole d'été...).

Trois enjeux de conservation ont pu être définis afin d'orienter les propositions de gestion à mettre en place :

- Enjeu 1 : Conserver et favoriser les habitats et les espèces d'intérêt communautaire,

- Enjeu 2 : Préserver les fonctionnalités de l'hydrosystème et des milieux associés et améliorer la qualité de l'eau,
- Enjeu 3 : Lutter contre les espèces invasives.

La définition des enjeux de conservation du site a permis de définir huit objectifs de conservation. Ces grands objectifs répondent à une stratégie de gestion mise en place en collaboration avec les acteurs locaux consultés lors des groupes de travail.

Objectifs de conservation	Enjeu 1	Enjeu 2	Enjeu 3
A - Conserver et restaurer les habitats et les espèces d'intérêt communautaire non forestiers	X	X	
B - Conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire	X	X	
C - Maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site	X	X	
D - Restaurer et préserver la qualité des eaux	X	X	
E - Lutter contre la régression du Vison d'Europe en diminuant ses risques de mortalité	X	X	
F - Lutter contre les espèces invasives et indésirables	X	X	X
G - Améliorer les connaissances et développer des outils de suivi	X	X	X
H - Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site	X	X	X

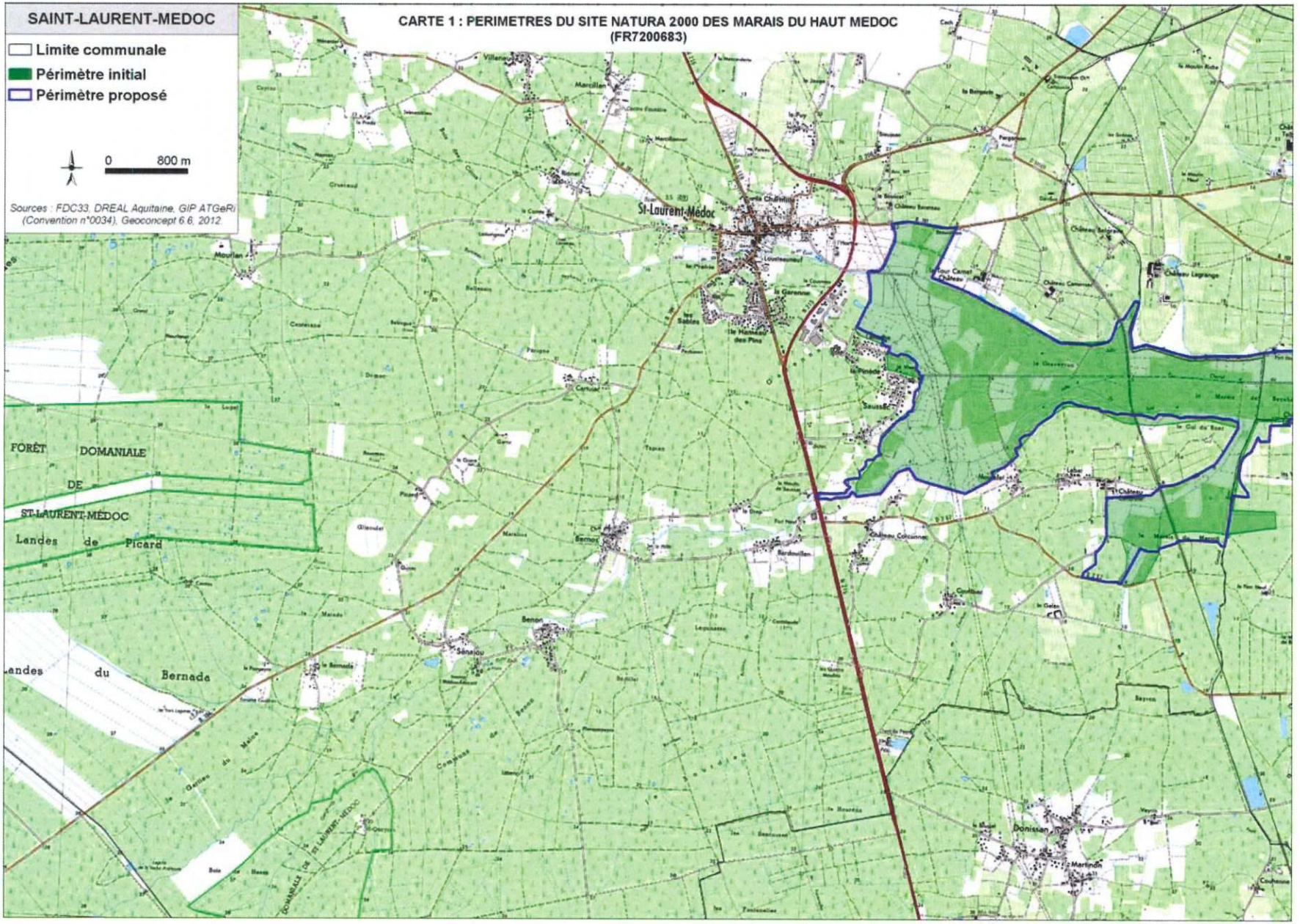
La situation sur SAINT-LAURENT-MEDOC

La nouvelle délimitation (fig. 4) du site résulte du diagnostic écologique et d'une démarche de concertation ayant notamment abouti à :

- Suppression de la plupart des parcelles plantées en vignes et des parcelles cadastrales classées en AOC ;
- Ne pas intégrer dans le périmètre les principaux affluents des bassins versants malgré leur intérêt écologique tenant compte de la volonté des acteurs locaux;
- Intégrer des secteurs présentant une richesse écologique d'intérêt communautaire.

La carte page suivante précise la limite de la zone Natura 2000 à SAINT-LAURENT-MEDOC, puis les cartes suivantes présentent les habitats et espèces d'intérêt communautaire identifiées sur la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC.

CARTE 1 : PERIMETRES DU SITE NATURA 2000 DES MARAIS DU HAUT MEDOC (FR7200683)



Périmètre d'étude du site

HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

- 1310 Végétations pionnières à Salicornes
- 1320 Prés à Spartines
- 1330 Prés salés atlantiques
- 1410-3 Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
- 1420 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques
- 3140 Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthiques à Chara sp
- 3150 Rivières, canaux et fossés eutrophes
- **6110*-1 Pelouses pionnières des dalles calcaires planitaires et collinéenes**
- **6210* Pelouses sèches semi-naturelles**
- **6220* Pelouses substeppiques de graminées**
- 6430 Mégaphorbiaies hydrophiles
- 6510 Prairies maigres de fauche
- **7210* Marais calcaires à Marisques**
- 8210 Pentes rocheuses calcaires
- 9190 Vieilles chênaies adidiphiles des plaines sablonneuses à Chênes pédonculés
- **91E0* Forêts alluviales à Aulnes glutineux et Frênes élevés**
- 91F0 Forêts mixtes à Chênes pédonculés, Frênes et Ormes riveraines des grands fleuves
- **91E0* + 91F0 Forêts alluviales**

** Habitats prioritaires*

Périmètre d'étude du site des Marais du Haut Médoc

Données FDC33 (Lebreton S., Maloubier L. Ménégazzi C.), 2011

- 1044 Agrion de Mercure
- 1060 Cuivré des marais
- 1065 Damier de la Succise
- 1071 Fadet des laîches
- 1083 Lucane Cerf volant
- 1088 Grand capricorne
- 1220 Cistude d'Europe

Données CPIE Médoc (Lavelatte E., Alizier S.), 2010

- 1044 Agrion de Mercure
- 1060 Cuivré des marais
- 1065 Damier de la Succise

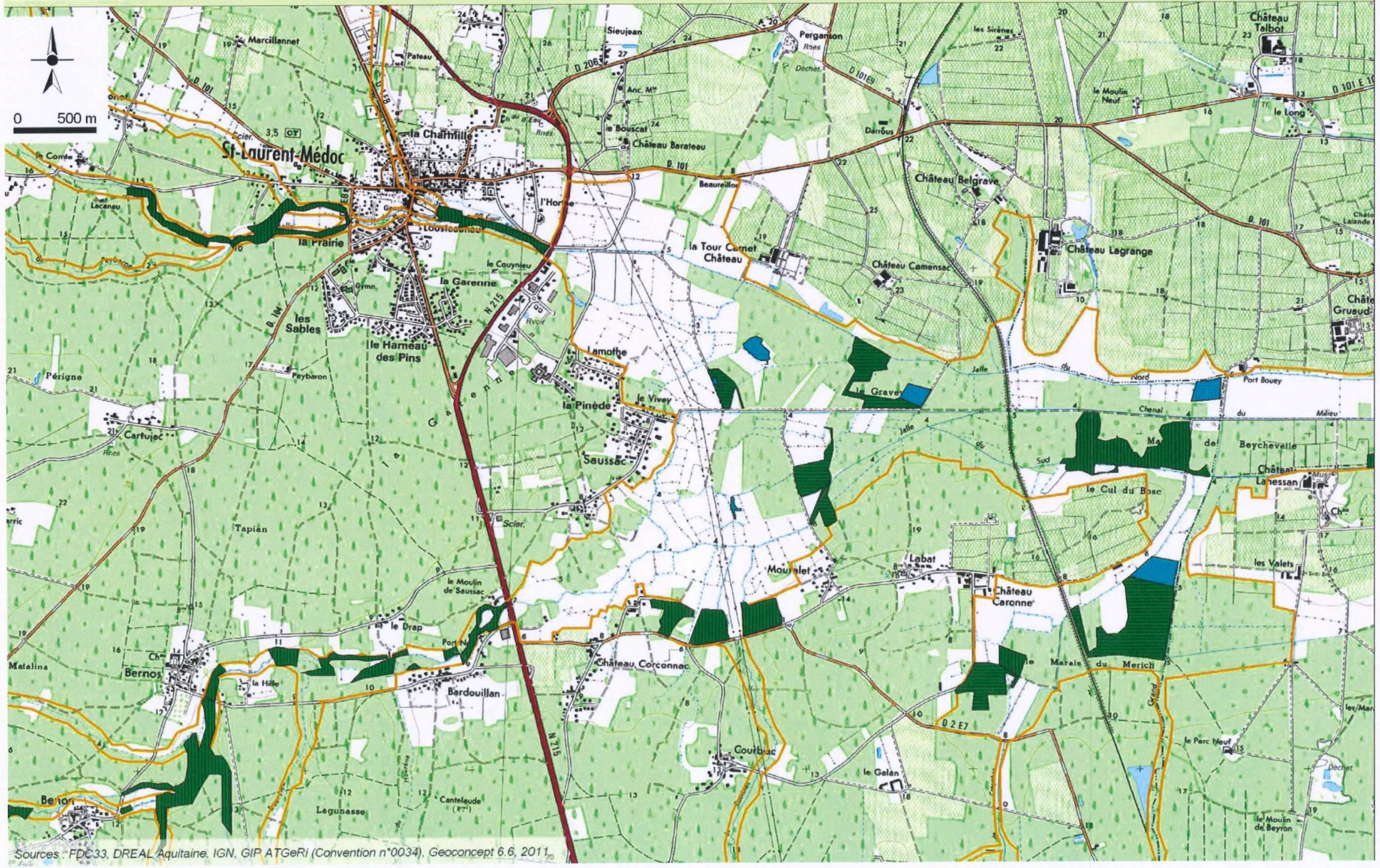
Données LPO (Jourdain B.), 2003, 2005 et 2009

- 1060 Cuivré des marais

Site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc

FR7200683

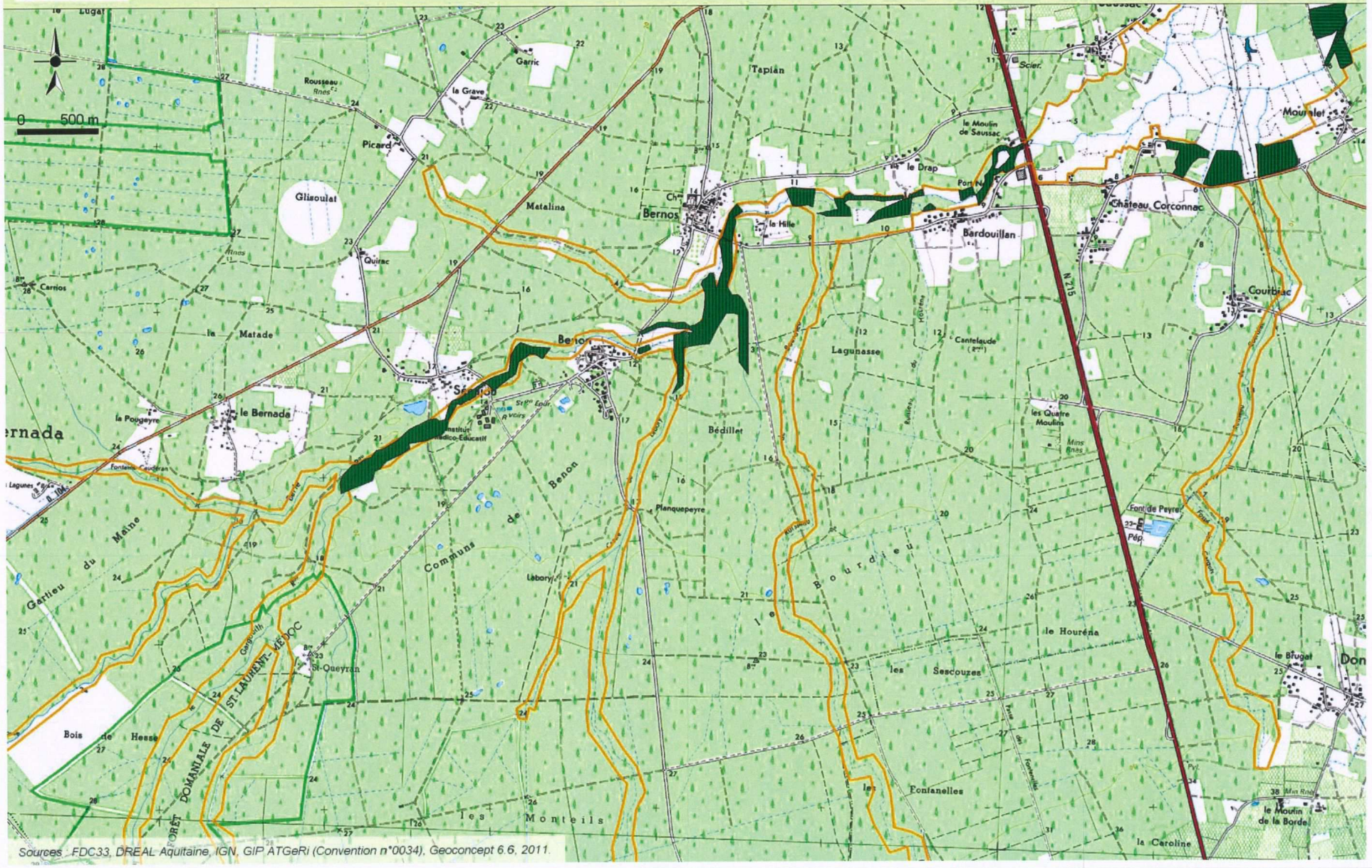
HABITATS NATURELS D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE - 9



Site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc

FR7200683

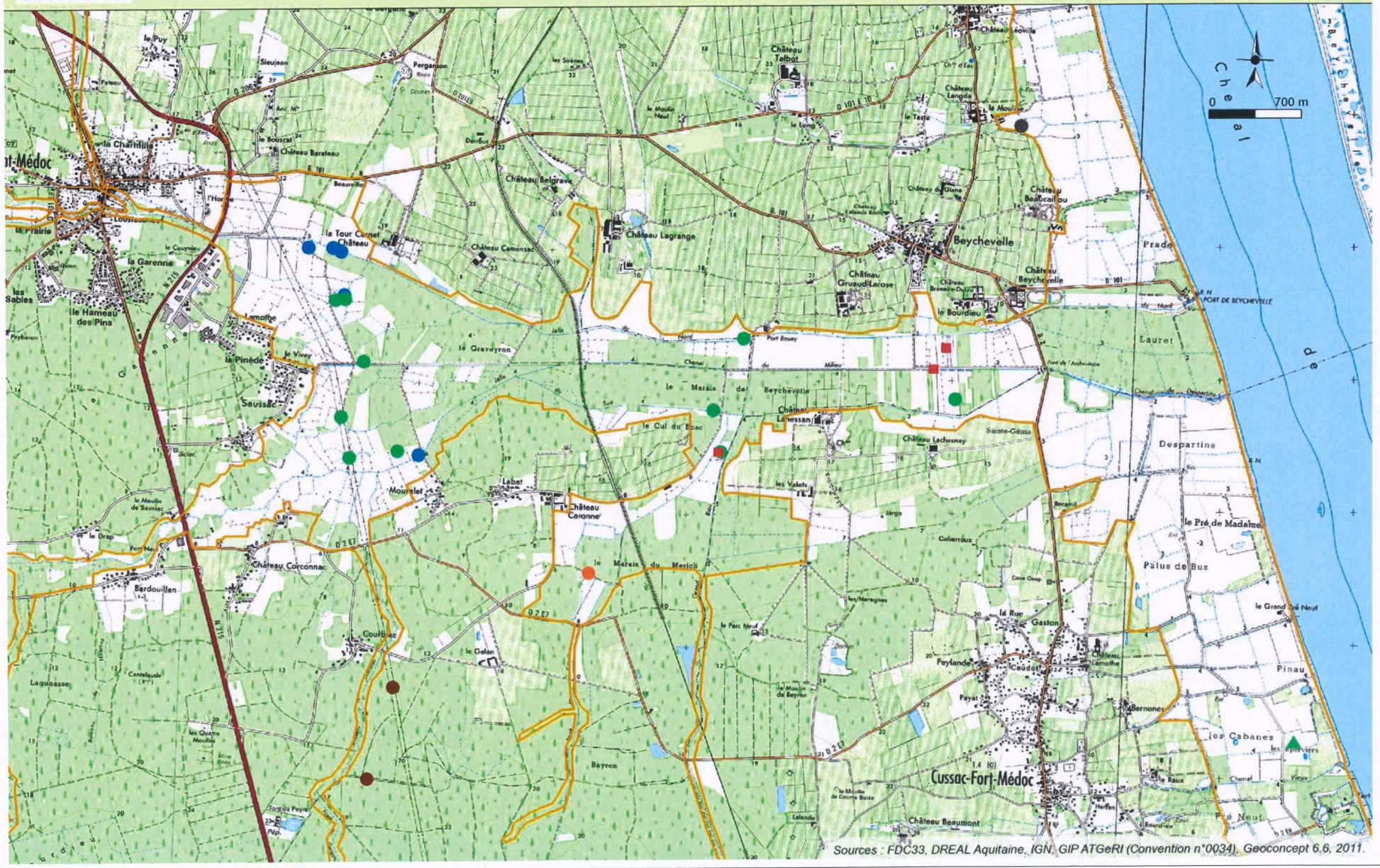
HABITATS NATURELS D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE - 8



Site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc

FR7200683

ESPECES D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE A - 5

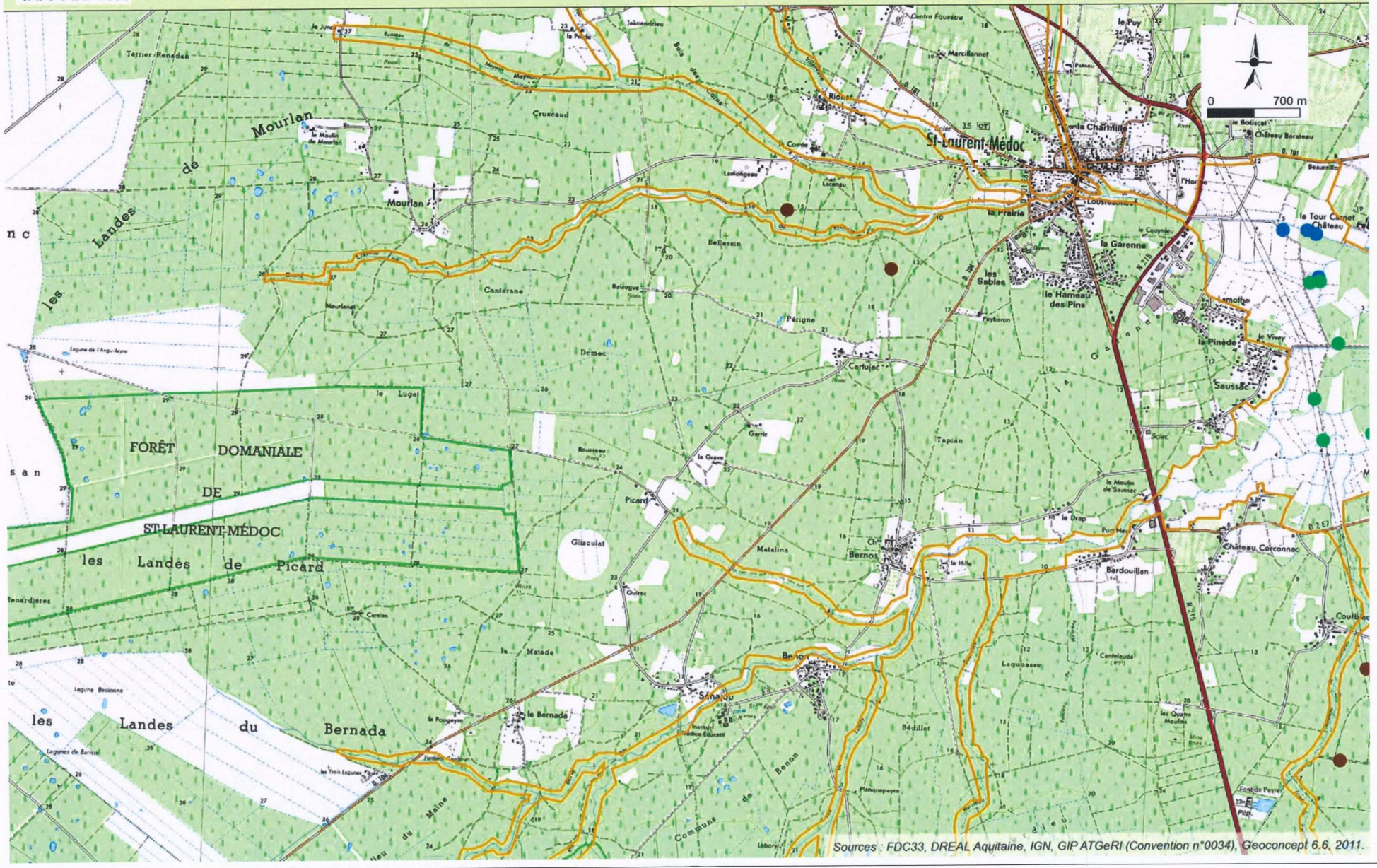


Sources : FDC33, DREAL Aquitaine, IGN, GIP ATGeRI (Convention n°0034), Geoconcept 6.6, 2011.

Site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc

FR7200683

ESPECES D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE A - 6



Les habitats présents à SAINT-LAURENT-MEDOC sont constitués par des formations boisées de deux types :

- Forêt alluviale à Aulnes glutineux et Frênes élevés (91E0 prioritaire)
- Forêt mixte à Chênes pédonculés, Frênes et ormes riveraines des grands fleuves (91F0)

La forêt alluviale se trouve dans le marais, à l'ouest du territoire communal, la forêt mixte se trouve quant à elle principalement, en bordure des différents ruisseaux qui alimentent le marais ainsi que dans le marais lui-même.

Les espèces d'intérêt communautaire présentes à SAINT-LAURENT-MEDOC sont :

- Dans le marais : Le Vison d'Europe, la Loutre, l'Agrion de Mercure (Libellule inféodée au zones rivulaires), le cuivré des marais (papillon diurne présent dans les prairies et zone herbacées humides) et le damier de la Succise (papillon diurne des prairies humides)
- Associé aux ripisylves des ruisseaux affluents du marais : Lucane cerf-volant

2.4 Inventaire du patrimoine naturel

2.4.1 ZNIEFF de type 1 n° 72 000 1975 : Marais de Beychevelle et Marais du Merich

Cette zone s'étale sur 897 hectares, à des altitudes comprises entre 3 et 5 mètres sur les marais bordant les Jalles du sud et du nord, au sud-est de Saint-Laurent de Médoc. Le milieu est composé de marais, tourbières, prairies humides, boisements naturels, et sylviculture de peupliers. Une grande diversité de biotope et de structures de boisement favorise une grande richesse floristique et faunistique, dont certaines espèces rares et protégées. La qualité de l'eau est bonne car on y trouve la Vandoise, cyprinidé aimant les eaux claires et pures. Cette zone constitue une station ornithologique à intérêt régional, notamment pour le râle des genêts.

Les menaces à l'encontre de la durabilité de cette zone sont constituées par l'extension de la peupleraie au détriment des prairies humides, et par la réduction de ces prairies due à la disparition de l'élevage. Il est de plus important de maintenir les conditions hydrauliques actuelles sur l'ensemble de la zone, afin de limiter le risque d'extension de taillis humides au détriment des zones herbacées en cas d'abandon de la gestion hydraulique.

La Jalle du Sud

2.4.2 ZNIEFF de type 1 n° 720012950 : Zone humide à Erica mediterranea

Cette zone humide de 25 hectares pour des altitudes de 28 à 29 mètres est constituée d'un ensemble floristique remarquable formant un biotope particulier. Occupée par des landes, garrigue, maquis, friche, forêt, tourbière et marais, cette station à *Erica mediterranea* est unique sur le plan national.

Les directives des lois Grenelle environnement sur la préservation de la biodiversité montre la nécessité de préserver cette zone intégralement, face aux menaces de diminution de l'aire de présence de la bruyère due à la pratique d'assainissement de la zone pour la culture du maïs, et à l'élargissement du réseau routier à proximité.

2.4.3 ZNIEFF de type 1 modernisée n°720012950 : Zone humide de Saint-Laurent de Médoc

Cette zone de bas-marais, sources et de landes humides s'étend sur 223 hectares, sur des altitudes variant entre 28 et 33 mètres, et recouvrant la totalité de la ZNIEFF Zone humide à *Erica mediterranea*. En raison de la présence de la bruyère méditerranéenne et de l'iris de Sibérie, il s'agit d'un des sites botaniques majeurs d'aquitaine, voire de France. Les milieux plus ou moins tourbeux assimilés au bas-marais acide (lagunes, mares), les boisements de chêne remarquable et les landes humides temporaires complètent le patrimoine de cette zone. Toutefois, l'écologie de ce site est fortement perturbée par les diverses tentatives d'assainissement et par la culture de pins maritimes qui perturbe l'équilibre biologique et ferme le milieu. D'autre part, cette zone est soumise à des activités d'entretien (fossés, chemins, pare-feux) et de production (pinède) qui aboutissent au maintien de milieux ouvert (donc favorables) mais aussi détruisent certaines station. Le devenir de la zone, en l'absence d'une gestion conservatoire est très incertain.

Prairie de la ZNIEFF « Zone humide de Saint-Laurent de Médoc. »

Analyse et enjeux

Les zones de monoculture doivent être entourées d'une attention particulière face aux inconvénients qui leurs sont associés. En effet ces zones sont fragilisées vis-à-vis des ravageurs naturels (chenille processionnaire du pin, Taupin du maïs), des catastrophes naturelles (tempête Lothar et Martin, Klaus), et sont souvent synonymes d'une diminution de la biodiversité.

Les zones de boisements plurispécifiques laissés à l'évolution naturelle ou faiblement exploitées pour le bois de chauffage représentent un patrimoine naturel important de la commune en conservant leur rôle de réservoir à biodiversité, tant pour la faune que pour la flore de ce territoire.

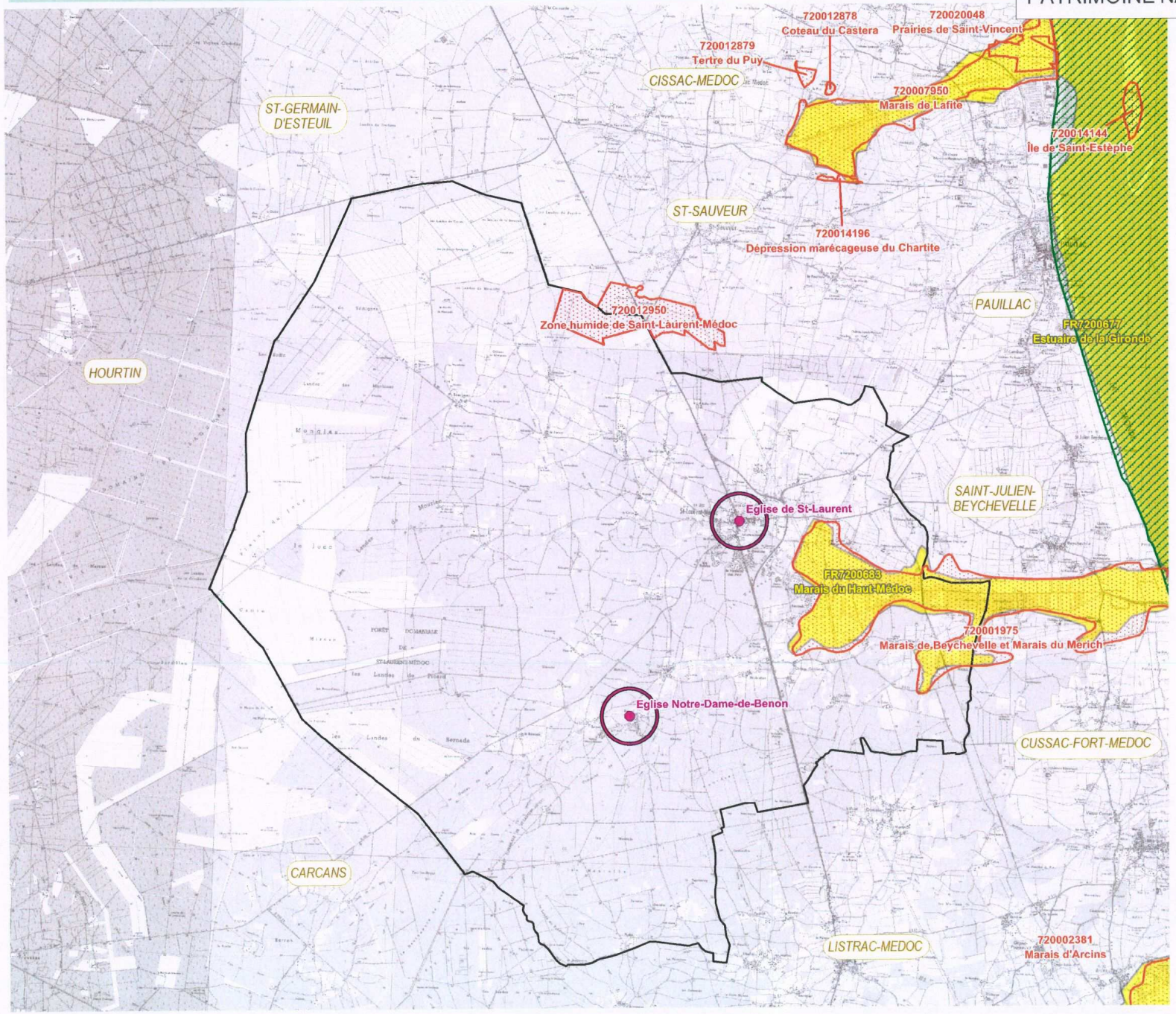
Les zones humides (ripisylve, marais, prairies humides) sont le patrimoine naturel le plus riche et le plus fragile de la commune. Leur rôle en tant que corridors écologiques est important. Une grande diversité de biotope et de structures de boisement favorise une grande richesse floristique et faunistique, dont certaines espèces rares et protégées. La disparition de l'élevage menaçant la conservation des prairies, la multiplication des peupleraies provoquant un assèchement et un risque de perte de biodiversité, la pollution des eaux alimentant ces zones sont les risques majeurs qui y sont associés.

La station à *Erica mediterranea,* unique sur le plan national, est très fragilisé par les diverses tentatives d'assainissement, par la culture de pins maritimes et par les activités d'entretien. Le devenir de la zone, en l'absence d'une gestion conservatoire est très incertain.

→ *cf. carte suivante*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-LAURENT-DU-MEDOC

PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET HISTORIQUE



Patrimoine Naturel

- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Réseau Natura 2000
- Monument historique et son périmètre de protection
- Limite communale

N

0 3 km

URBAM Mai 2011

GEREA 2011

Sources : extrait carte IGN ; DREAL Aquitaine ;
http://www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap33/

3. PAYSAGES

3.1 Paysages communaux

Cinq grands types de paysage couvrent le territoire de SAINT-LAURENT-MEDOC. En se dirigeant vers SAINT-LAURENT-MEDOC depuis l'ouest, on passera d'un paysage ouvert d'openfield à un paysage fermé de boisement de pin maritime puis de feuillus. Au cœur de ces boisements mixte, des clairières, micro entité paysagère, rassemblent hameaux et prairies à proximité des cours d'eau. En sortant de SAINT-LAURENT-MEDOC vers l'Est, les paysages s'ouvrent de nouveau, se découpant en une entité viticole au nord et une entité de marais et prairies humides au sud.

3.2 Ensembles paysagers

Le vignoble

Bien que perché sur les hauteurs d'un relief peu marqué, le vignoble de SAINT-LAURENT-MEDOC constitue un paysage ouvert agréable de la commune. Le plus souvent encadrées de zones enherbées ou de petites haies bocagères, les parcelles de vigne sont présentes dès la sortie du bourg vers le Nord-est. Le vignoble est bordé par les prairies humides au Sud et par des boisements de feuillus à l'Ouest. La valeur des paysages viticoles est intimement liée à la prestance des châteaux qui parsèment et dominent les vignes. Ils constituent des repères identitaires qui caractérisent cette région du médoc. Leur présence est inscrite dans l'histoire locale et certains éléments datent parfois de périodes antérieures à celles de la vigne.

Entrée du château de La Tour Carnet

Château Trintaudon

Les prairies d'élevage du marais

Ce secteur humide a été aménagé au XVIIIéme siècle. Un réseau de fossé et canaux ainsi qu'un système d'écluses a été mis en place afin de réguler l'eau, de protéger le marais contre les montée d'eau et de lui donner une valeur agronomique de terrain d'élevage. Au début du siècle il n'y avait quasiment aucun arbre dans ce secteur. Aujourd'hui on trouve haies bocagères, allée encadrée d'alignement d'arbres, bosquets de feuillus et peupleraies encadrant les zones enherbées. Ces prairies bocagères ou paissent des troupeaux de vaches représentent un patrimoine paysager et historique moins renommé mais tout aussi important que le vignoble. En effet le maintien de zones enherbées par le pâturage permet d'éviter la fermeture du milieu tout en préservant une biodiversité typique du territoire. Ces prairies aux contours dessinés par les fossés, cours d'eau et haies arbustives constituent un environnement riche et diversifié, appartenant également à l'histoire vivrière de la commune. Ce milieu est menacé par la disparition progressive des élevages extensifs et par l'implantation de peupleraies qui modifie très fortement le milieu.

Troupeau de bovins dans les Marais de Beychevelle et du Merich

Les clairières et hameaux

Le centre de la commune présente un ruralisme à la typicité remarquable. Les voies de communications, en suivant les principaux cours d'eau dans un écran de végétation constitué par les boisements de feuillus, laissent soudainement apparaitre de grandes clairières dans lesquelles le hameau central est entouré de prairies. Ces prairies sont destinées à des élevages extensifs ovins, bovins, équins et de volailles. Avec un bâti pittoresque et une connotation rurale très forte, ces hameaux constituent un caractère fort de la commune. Les cours d'eau qui les traversent, présentant un fond de sable sur lequel court une eau claire, rajoutent au caractère bucolique de ces hameaux. Quelques calvaires et des bâtiments patrimoniaux (ruines, églises) complètent le paysage de ces lieux.

Le ruisseau la Berle à Bernos

Ruisseau de Villeneuve

Une mosaïque de boisements

Les boisements se composent en une mosaïque de parcelles boisées, de nature et de stade de croissance variés. En partant de SAINT-LAURENT-MEDOC vers l'ouest, on passe progressivement d'une forêt de feuillus d'âge relativement homogène à la sylviculture de pin maritime, avec des stades de développement très variés. Ainsi si la forêt de feuillus traduit le plus souvent un paysage fermé, la sylviculture de pin maritime permet localement une ouverture du paysage lorsque la parcelle a été récemment replantée. De même si le sous-bois des parcelles de feuillus est relativement classique, avec un état encombré par les broussailles et les végétaux arbustifs, le sous-bois des parcelles des pins maritime est souvent différent d'une parcelle à l'autre, variant en fonction de l'entretien et de l'âge de la culture.

Les paysages liés à la sylviculture

Les parcelles d'openfield *:* le parcellaire ouvert présent le long de la frontière ouest de la commune contraste très fortement avec le reste du territoire communal. Dans cette zone d'immenses parcelles de sables des landes figurées de pivot d'irrigation repousse l'horizon jusqu'au frontières lointaines de pin maritime. Les mares et plans d'eau contribuent à diversifier localement le paysage.

Paysage d'openfield

Analyse et enjeux

Le paysage de la commune comporte deux visages :

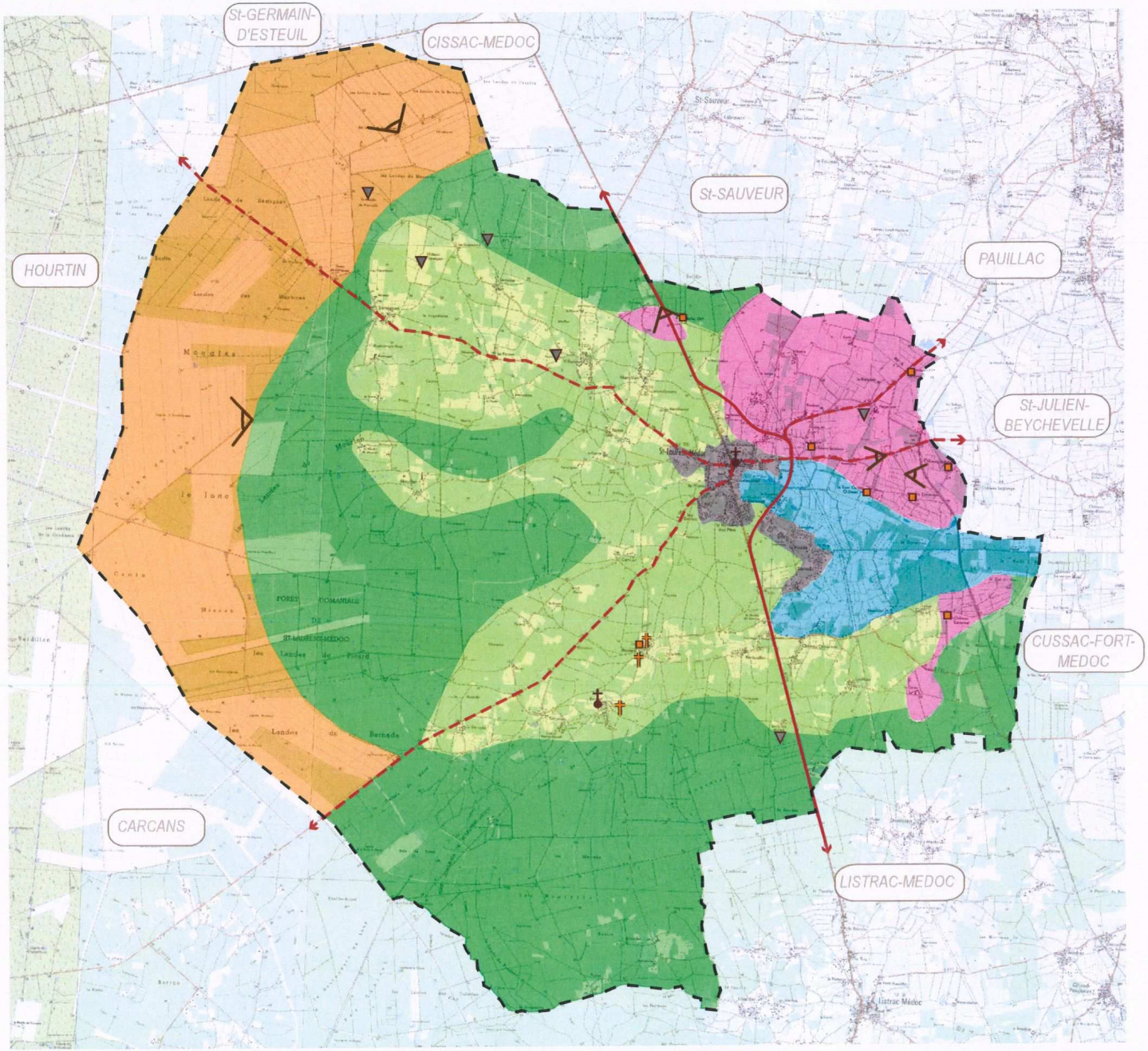
A l'ouest on se trouve en présence d'un paysage moderne d'origine agro-économique. Les vues ouvertes sur l'openfield et les parcelles de pins replantées, les allées larges et droites qui sillonnent les boisements de résineux construisent ce paysage.

A l'est on se trouve en présence du paysage historique et social de la commune. Les boisements de feuillus destinés au chauffage des hameaux et les prairies vivrières bordant les ruisseaux, le vignoble médocain inscrit dans l'histoire de la commune et connu à l'échelle mondiale, le marais de Beychevelle et de Merich, représentant les investissements agro-économique du XVIIIème siècle, tous ces paysages ont leur rôle dans l'histoire de la commune et participent à ancrer la société humaine sur son territoire.

→ *cf. carte suivante*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-LAURENT-MEDOC

PAYSAGES



Les différentes unités paysagères

- Unité à dominante viticole
- Marais du Haut-Médoc
- Unité agro-sylvicole et hameaux
- Sylviculture de pins maritimes
- Openfield
- Unité urbaine

Les axes de découvertes

- Axe principal
- Axe secondaire

Les éléments ponctuels

- Eglise
- Bâtiment de caractère
- Ruine
- Calvaire
- point de vue

0 2,6 km

N

URBAM
Mai 2011

GEREA

Source : extrait carte IGN

4. CONTRAINTES A L'URBANISATION

La commune s'inscrit dans un contexte territorial pour lequel s'applique diverses contraintes liées aux infrastructures, aux risques naturels et technologiques, à la protection de l'environnement, notamment. Ces informations sont issues du Porter à Connaissance du Préfet.

4.1 Servitudes d'utilité publique

La liste des risques, servitudes et protections s'appliquant au territoire permet de faire un bilan des contraintes, notamment à l'urbanisation. Elles sont liées aux monuments historiques, au réseau hydrographique, aux divers réseaux et canalisations,...

La liste suivante est extraite du « Porter à Connaissance » des services de l'Etat, élaboré à l'occasion de la mise en révision du Plan d'occupation des Sols. Elle accompagne le plan des servitudes, en pièce annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

- **A1** : servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier. Articles L.151.1 à L.151.6, L.342.2, R.151.1, R.151.3 à R.151.5 du code forestier (Service responsable : Service Départemental de L'Architecture) :
    - forêt de SAINT-LAURENT-MEDOC : 688 ha 55 a 85 ca.
- **A4** : servitudes relatives au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux : ruisseaux :

La Devise, Le villeneuve, La Prade, Le Gut, Le Bernos, Le Maynon, Le Moulans, Le Canteranne, Le Saussac, La Jalle de la Berle, La Carrios, Le Bernadas, La Grande Berle, Le Gargouilh, Le Pleck et Ribère, Le Sargat, Le Labory, Le Planque peyre, Les Granges, Le courbiac, Le Charric, Le Bourdieu, Le Hourena et LA commission.

- **AC1** : servitudes de protection des monuments historiques. Loi du 02 mai 1930 modifiée – Article 28 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée (Service responsable : Service Départemental de L'Architecture) :
    - église Notre dame de Benon : monument historique classé le 21 mars 1972,
    - église de SAINT-LAURENT-MEDOC : monument historique classé le 05 octobre 1925,
    - château Balac : monument historique inscrit le 25 octobre 2011.
- **AS.1** : servitudes attachés à la protection des eaux potables. Article L.20 du code de la Santé Publique – Décret n°61.859 du 1er août 1961 modifié par le décret n°67.1093 du 15 décembre 1967 (service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) :
    - forage du bourg : périmètre immédiat et rapproché confondus – Arrêté préfectoral du 30 octobre 1984.
    - forage de la zone artisanale : périmètre immédiat et rapproché confondus – Arrêté préfectoral du 30 octobre 1984.
    - forage n°3 « Le Cournieu » : périmètre immédiat et rapproché confondus – Arrêté préfectoral du 16 janvier 1995.
- **EL7** : servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales :
    - RD n°104 – route de carcans : alignement approuvé le 20 décembre 1881.
    - RD n°101 – route de Saint Julien : alignement approuvé les 04 novembre 1853 et 20 décembre 1881.
    - RD n°206 – route de Pauillac : alignement approuvé le 04 novembre 1853.
    - RD n°1 E8 : alignement approuvé le 04 mai 1931.
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 - Article 298 de la loi des finances du 13 juillet 1925
    - ligne à 225 Kv Cissac/Le Marquis.
    - ligne à 2 circuits 63 Kv Bruges/Cissac I et II.

Service responsable : S.E.M.L. Electricité et Services Gironde
- réseau de distribution M.T. du Syndicat Intercommunale d'Electrification du Médoc (R.E.G).

Service responsable : E.D.F./P.T.E. Aquitaine.
- ligne 63 Kv Cissac Médoc-Hourtin, par arrêté préfectoral du 8 août 2008.

Service responsable : D.R.I.R.E. et R.T.E.

- **INT1** : servitudes relatives aux cimetières ;
  - Extension de cimetières et nouveaux cimetières hors agglomération.

  Service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.
- **PM1** : servitudes relatives aux risques naturels plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
  - Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt ; arrêté préfectoral du 19 décembre 2008.

  Servitude responsable : Protection Civile.
- **PT2** : servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles : articles L.54 à L.56 et R.21 à R.26 du code des Postes et Télécommunications (service responsable : Direction Opérationnelle des télécommunications du réseau National) :
  - Liaison hertzienne Bordeaux-Lesparre, zone spéciale de dégagement (décret du 01 août 1985).

  Service responsable : France Télécom Réseau National Toulouse.
- **PT3** : servitudes attachées aux réseaux de télécommunications : article L.48 (alinéa 2) du code des Postes :
  - câble du réseau national n°291/01 – arrêté préfectoral du 23 janvier 1969.
  - câbles régionaux n°33094, 33993 et 33994.

  Service responsable : France Télécom Direction Opérationnelle de Bordeaux.
- **T1** : servitudes sur la police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques – loi du 15 juillet 1845 – article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié (service responsable : S.N.C.F.)
  - Ligne Bordeaux/St Louis-Pointe de Grave.

  Service responsable : S.N.C.F. /Division Equipement.

→ cf. Tableau et plan des Servitudes d'Utilité Publiques en pièce 5.5 des Annexes du PLU.

4.2 Risques

4.2.1 Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

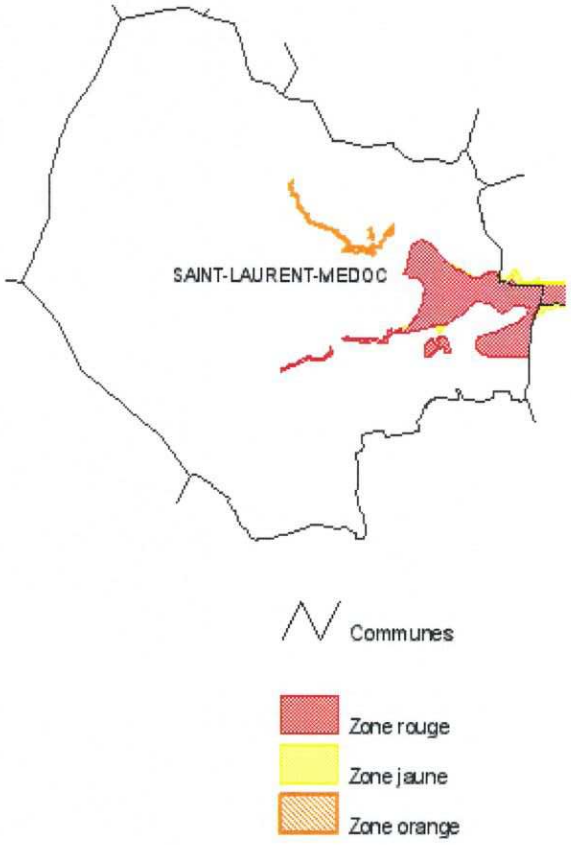
SAINT-LAURENT-MEDOC est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Médoc Centre approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2003.

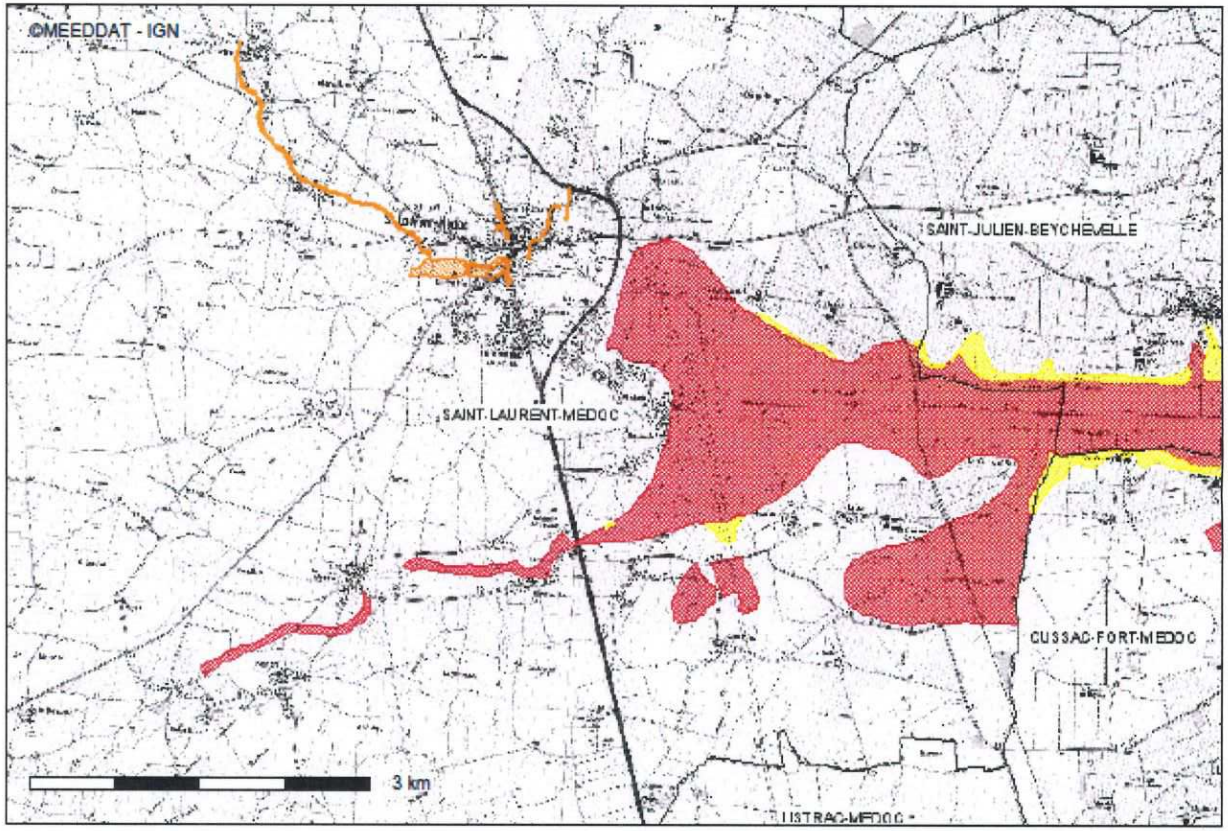
Ce PPRI a pour objet d'édicter sur les zones (rouges, jaune et orange) des mesures visant à :

- préserver les champs d'inondation naturels,
- limiter l'aggravation des risques d'inondation par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs,
- supprimer ou atténuer les effets indirects des crues,
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur les risques encourus.

→ cf. carte suivante

Cartographie des zones soumises au risque d'inondation





Source : GEREA

La commune a entrepris à partir de 1996 une série de travaux visant à protéger le centre bourg et les nouveaux lotissements :

- Doublement de la Jalle de l'Horthe,
- Création de canalisations,
- Création de bassin de rétention.

→ cf. PPRI, rapport, règlement et zonage en pièce 5.10 des Annexes du PLU

4.2.2 Carrières

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est concernée par des périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et de zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières du fait de l'existence d'une carrière au lieu-dit Bayron 2 (cf. pièces annexes du PLU).

→ cf. arrêté autorisant l'exploitation de la carrière et le document graphique en pièce 5.2 des Annexes du PLU

4.2.3 Risque incendie

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est soumise au risque de feu de forêt. Ceci implique la prise en compte de règles de débroussaillement et servitudes d'accès dédiés aux engins de secours. Un PPRIF a été approuvé, par arrêté préfectoral, le 19 décembre 2008 (cf. pièces annexes du PLU).

La définition des extensions urbaines qui seront prévues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte de ce risque en évitant d'étendre l'urbanisation dans les espaces forestiers ou en définissant des obligations réglementaires spécifiques permettant de réduire les risques.

Les zones d'habitat, ci-après mentionnées, au contact immédiat de la forêt, sont soumises à l'aléa majeur feu de forêt : Berron, Benon, Bernada, Biscarosse, Les Crabeyrins, Courbiac, Devidas, Garric, Fourton La Grave, Lamongeau, Larousse, Le Junca, Lucbeil, Le Comte, Le Peyrat, Les Quatre Moulins, Marcillan, Mourlan, Lacaneau, Le Moulin de Messadis, Mouralet, Planquepeyre, Peyramont, Picard, Quirac, Rionet, Romefort, Saussac, Sénajou et Villeneuve.

En matière de défense incendie, les résultats des mesures effectuées par le SDIS (février 2003) sur les poteaux ou bouches incendie font état de 16 poteaux non conformes sur les 49 existants, soit un poteau sur trois. Ce constat met en exergue les besoins réels d'amélioration des équipements de défense auxquels la municipalité envisage de répondre par des renforcements.

→ cf. PPRIF, règlement et zonage en pièce 5.10 des Annexes du PLU

4.2.4 Risque d'exposition au plomb

Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, l'ensemble du département de la Gironde a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, par un risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 22/12/2000 (cf. pièces annexes du PLU).

→ cf. carte du risque d'exposition au plomb en pièce 5.4 des Annexes du PLU.

4.2.5 Retrait-Gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque « Retrait-Gonflement » argiles, aléa moyen (source : BRGM – « argiles.fr ») :

→ cf. illlustration suivante

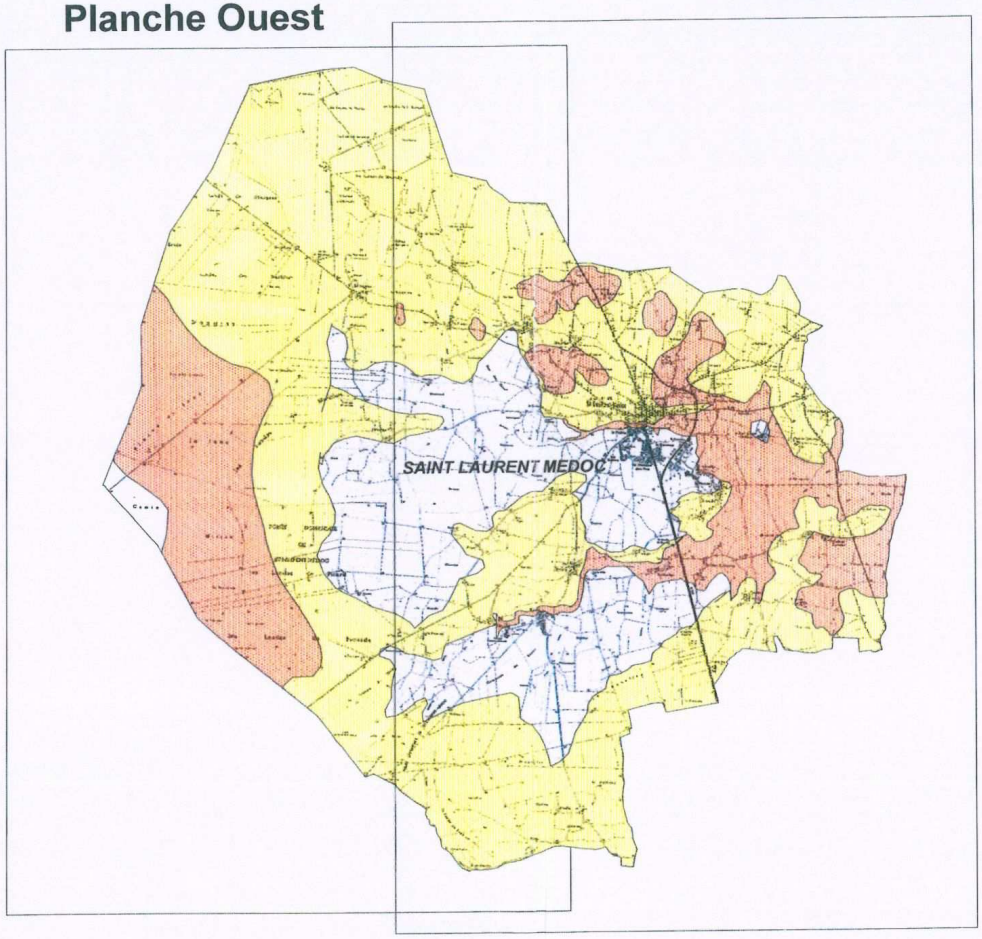
Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Gironde

Echelle 1/100 000

Commune de SAINT LAURENT MEDOC

Planche Ouest

Planche Est



Niveau d'aléa

- Aléa_faible
- Aléa_moyen
- Aléa_fort
- Sinistres_recensés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Porter à connaissance - Octobre 2009 - DDE 33 / STSR
stsr.dde-Gironde@developpement-durable.gouv.fr

4.3 Patrimoine

La commune est concernée par un nombre important d'éléments de patrimoine : églises, moulins, châteaux, maisons, croix...

4.3.1 Eléments de patrimoine classés

Elle compte deux monuments protégés au titre des monuments historiques : l'église de SAINT-LAURENT-MEDOC située dans le centre bourg et l'église Notre-Dame de Benon située dans le hameau éponyme.

L'Eglise de SAINT-LAURENT-MEDOC (XIIème et XIIIème siècles) est édifiée en calcaire et tuiles creuses, son inscription date de 1925.

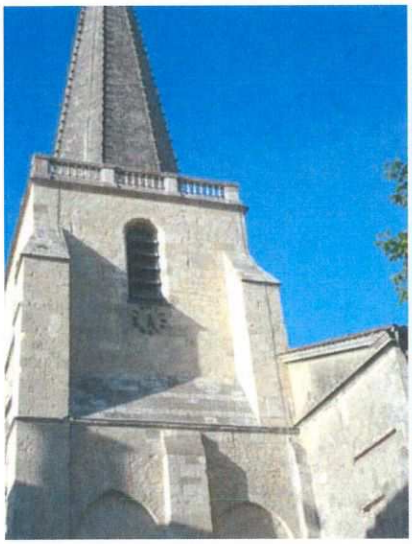
L'église a conservé son abside romane du XIIème siècle et son clocher-porche du XIVème siècle, surmonté d'une flèche du XVIème siècle. Au XIVème siècle l'église, alors fortifiée, servait de beffroi, le bourg étant dépourvu de château à l'époque. Elle s'insère dans un tissu urbain dense qui constitue un front urbain l'encerclant dans sa partie Sud et Est.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a engagé une procédure de modification du périmètre de protection de l'église.

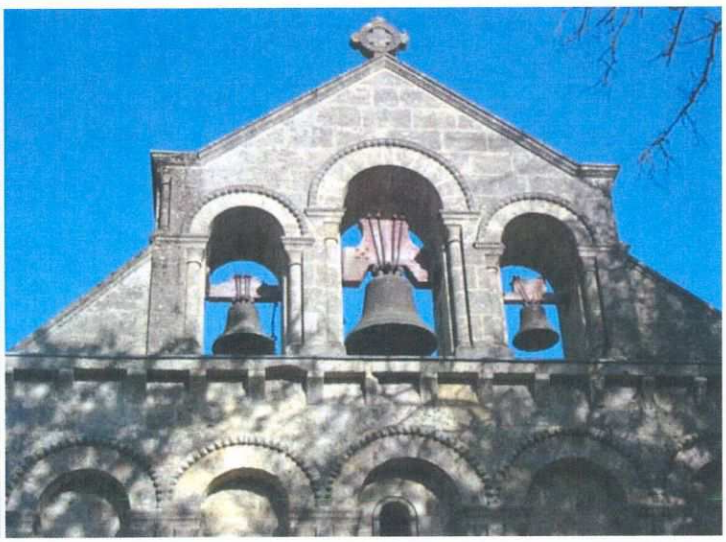
La proposition du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de désigner les ensembles d'immeubles qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. La modification vise à exclure du périmètre de protection les zones urbanisées situées au nord est et au sud qui ne présentent pas d'intérêt particulier du point de vue du patrimoine architectural urbain ou paysager et qui ne sont pas en relation visuelle significative avec le monument.

L'Eglise Notre-Dame de Benon (XIIème et XIIIème siècles) a été classée monument historique en 1972.

L'église de Benon faisait partie d'un ensemble important constituant l'hôpital Benon fondé vers 1155. Ce monument constitue un exemple remarquable de l'architecture des ordres militaires, il fait l'objet de restaurations depuis 1977, sous l'impulsion de l'association des Amis de Notre-Dame de Benon, qui a su faire revivre ce lieu, lequel voit encore passer de nos jours les pèlerins sur les chemins de Saint-Jacques.



Eglise de SAINT-LAURENT-MEDOC



Eglise Notre-Dame de Benon

4.3.2 Autres éléments remarquables du patrimoine bâti

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC présente un patrimoine bâti diversifié tant par les périodes couvertes que par la typologie des bâtiments concernés. On distingue, en effet, les châteaux, qui pour certains sont aujourd'hui des domaines viticoles, les bâtiments civils publics et les bâtiments civils privés. On remarquera également les ensembles urbains constitutifs de l'identité urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC. Ces éléments ne font pas références à des servitudes urbaines particulières, pour autant la prise en compte et le respect de leur particularité est essentiel dans la définition du projet urbain de la commune.

Cet inventaire non exhaustif est basé sur les repérages réalisés par le Ministère de la Culture et sur nos propres relevés de terrain.

Les châteaux

- Château de Semignan : la tour et le donjon datent du début du XIVème siècle, le passage central sous la voûte du XVIème siècle et les autres corps du bâtiment du XIXème siècle, l'édifice est construit en calcaire et couvert par des tuiles creuses. L'édifice n'est pas protégé mais constitue un élément remarquable du patrimoine architectural de la commune.
- Demeure Château Larose Trintaudon : de la fin du XIXème siècle, en calcaire et couvert d'ardoises et de tuiles creuses.
- Château le Galan (1787 et 1872) : le logis date de la fin du XVIIIème siècle et certains aménagements ont été réalisés à la fin du XIXème siècle. L'édifice est bâti en calcaire et tuile creuse.
- Château Balac (1876) : inscrit au titre des monuments historiques le 25 octobre 2011.
- Château Bernos (XIXème siècle) : château vinicole en calcaire, ardoise et tuile creuse.
- Tour Carnet (XIVème et XVIIIème siècles) route de Saint Julien.
- Tour Marcillanet (XVème et XVIIIème siècle) à Marcillan. Le château a conservé des éléments de la maison noble de Marcillanet, attestée au XVème siècle. Il est composé de deux bâtiments principaux, le logis et les chais. Les fenêtres sont assez caractéristiques du XVIIIème siècle.
- Tour Sieujan (1870), cette bâtisse d'inspiration néo-médiévale et gothique, est composée d'une tourelle d'angle, d'une échauguette et d'une tour carrée couronnée de corbeaux. Les fenêtres, en arc ogival ont été modifiées au XXème siècle.
- Château Cach (XIXème siècle),
- Château Corconac (XIXème siècle),
- Château de Barateau (XIXème siècle),
- Château de Camensac (XIXème siècle).

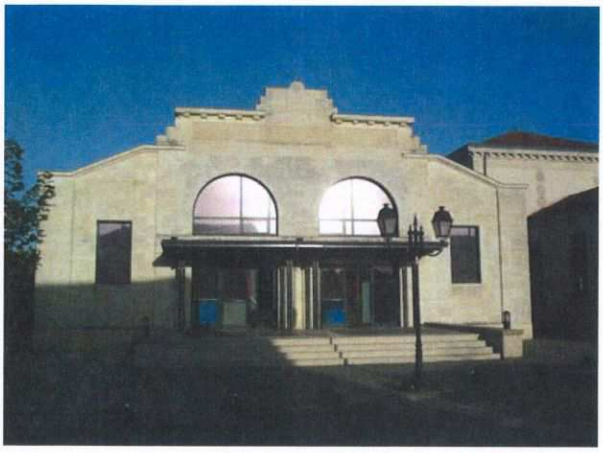
Château de Sémignan

Château Ballac

Les bâtiments civils publics

- Mairie (début XXème siècle),
- Salle des fêtes (1937).

La mairie et son parvis



La salle des fêtes

Les bâtiments civils privés

- Villa : 8 rue du Général de Gaulle,
- Maisons rue François Fournier (1ère et 2ème maison) XIXème et XVIIIème,
- Bâtiment : 31 rue du Général de Gaulle.

N°31 de la rue du Général de Gaulle

n°8 de la rue du Général de Gaulle

Autres

- Fontaine celte en pierre située dans la forêt de Bernos,
- Le champ de foire de Bernos,
- Les anciens moulins,
- Murs en pierre (clôturant la place du 8 mai), rue de la Charmille, côté gauche.

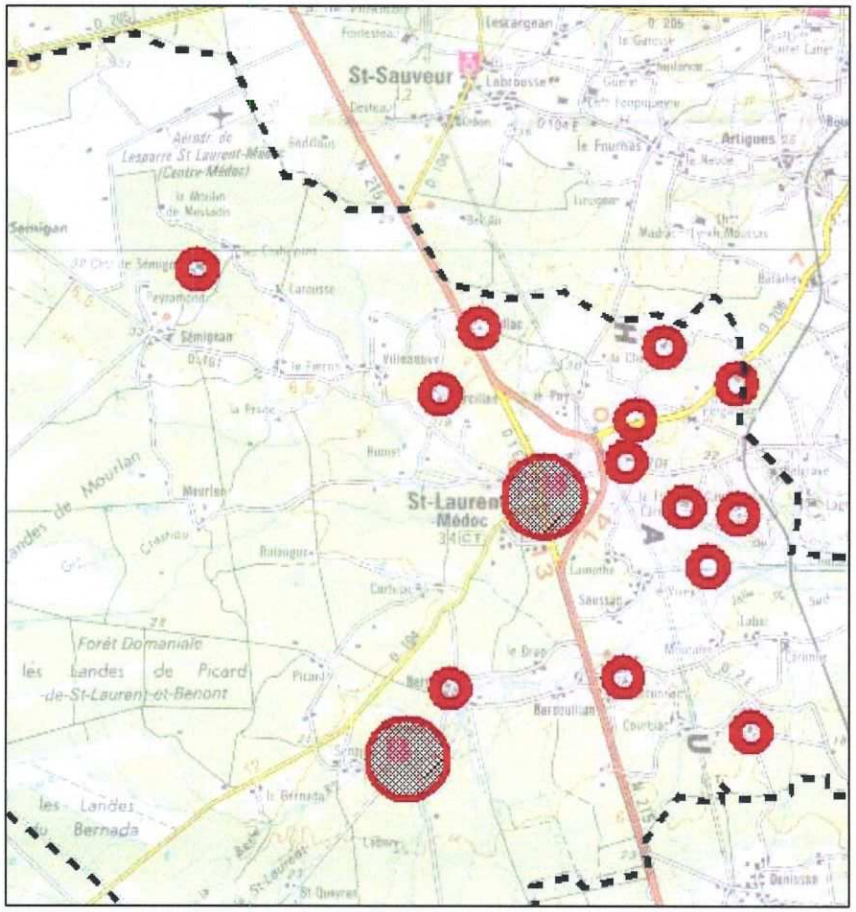
Front bâti le long de l'église (rue St Julien)

La fontaine celte à Bernos

Le Champ de foire à Bernos

→ cf. carte suivante

Eléments remarquables du patrimoine bâti à échelle du territoire communal



Source : G2C Environnement

Eléments du patrimoine bâti à échelle du centre bourg

Source : G2C Environnement

4.3.3 Patrimoine archéologique

Le territoire communal de SAINT-LAURENT-MEDOC est concerné par des vestiges archéologiques.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, fin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'architecture devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Les zones concernées sont les suivantes :

1. Château de Sémignan – Château, motte médiévaux.
2. Château La Tour Marcillanet – Château médiéval.
3. Eglise Saint-Laurent – Eglise, Cimetière médiévaux.
4. L'Horte – Enclos protohistorique.
5. La Tour Carnet – Château médiéval.
6. Château Camensac – Vestiges néolithiques.
7. Benon – Eglise hospitalière, hôpital, cimetière médiévaux.
8. Campet – Dolmen néolithique.
9. Marcillan – vestiges néolithiques.
10. Près de Sieujean – Vestiges néolithiques.
11. Groupe scolaire – Tumulus néolithique.
12. près de Romefort – Menhir, foyers protohistoriques.
13. Larousse, Biscarosse – Tumulus protohistorique.
14. Au nord de Marcillan – Vestiges néolithiques.
15. Au sud de Sémillan, Tumulus protohistorique.
16. Butte de Caymont – Vestiges néolithiques.
17. Canterane – Vestiges de l'Âge du Fer.

Pour mémoire : un dépôt monétaire a été découvert au camping « Le Bled » à Benon.

Ces zones sont reportées sur la carte ci-après.

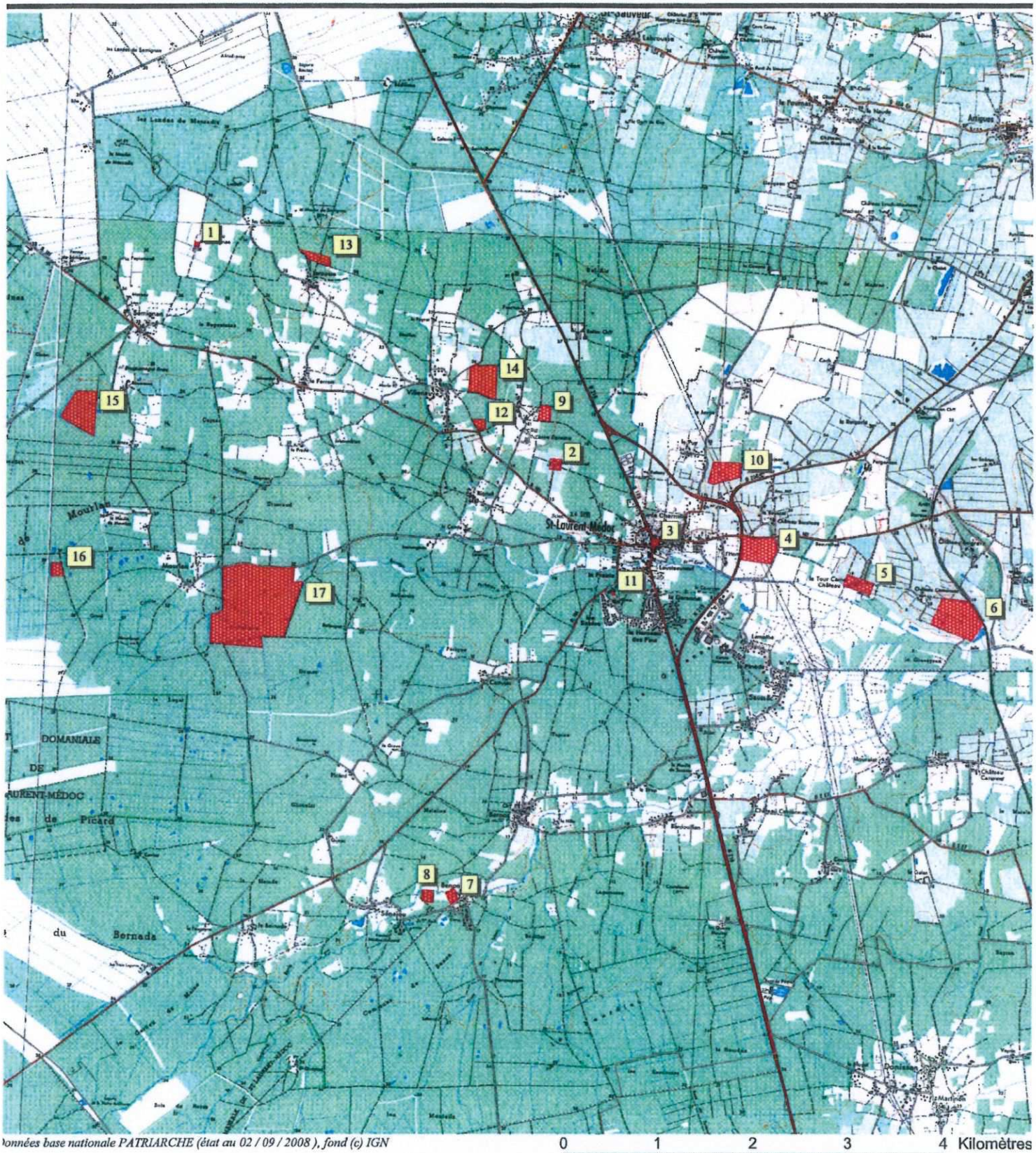
→ *cf. cartes suivantes*

Analyse et enjeux

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est soumise à un ensemble de servitudes, de contraintes et de risques qui, non seulement fragilise le territoire en le rendant sensible à l'anthropisation, mais lui confère un environnement (biotope et écosystème) remarquable en tout point qu'il est nécessaire de préserver.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE
Direction régionale des affaires culturelles



Données base nationale PATRIARCHE (état au 02 / 09 / 2008), fond (c) IGN

0 1 2 3 4 Kilomètres

COMMMUNE DE SAINT-LAURENT-MÉDOC (33)

Zonages archéologiques

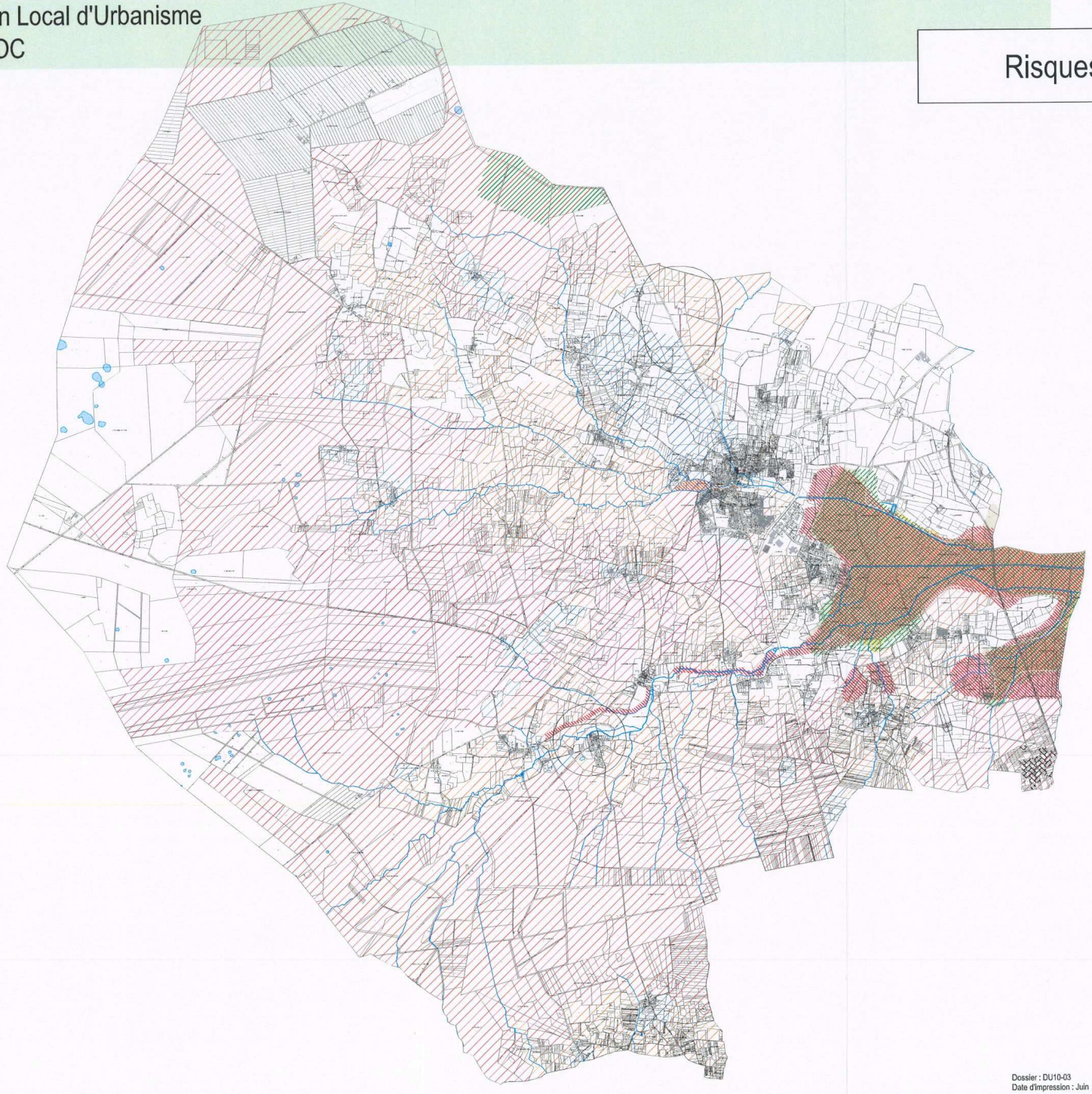
(Décret 2004-490)

carte 1/5

N

Révision du POS et élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAINT-LAURENT-MEDOC

Risques



LEGENDE

Risques

PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts)
- Zone rouge
- Zone orange
- Zone bleue

(Source : DDAF 33 - Novembre 2008)

- PPRI- Zone rouge
- PPRI - Zone orange
- PPRI - Zone jaune

(Source : Préfecture de la Gironde - Approuvé le 16/06/2003)

- Gravières (Données transmises par la commune)

Patrimoine et environnement
- Znieff de type 1
- Natura 2000 (Source : www.aquitaine.ecologie.gouv.fr - mise à jour du 11/03/2010)
- Monuments historiques (Source : www.culture.gouv.fr - base Mérimée)

Tracés de principe établis à partir d'un plan au 1/25000°, pouvant comporter une marge d'erreur

Dossier : DU10-03
Date d'impression : Juin 2012

5. ENJEUX DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

On peut les classer en trois catégories :

- Les enjeux majeurs de niveau national et international,
- Les enjeux de niveau régional,
- Les enjeux fonctionnels.

5.1 Enjeux majeurs

Ils sont directement liés à la présence d'habitats, d'habitats d'espèces ou d'espèces présentant un intérêt environnemental de premier plan (écologique, floristique ou faunistique) qui dépasse le cadre régional et qui sont reconnus au niveau national ou international. Les marais classés en ZNIEFF de type 1 et en Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000) « FR7200683 – Marais du Haut-Médoc » en tant qu'habitat d'espèces (grands migrateurs amphihalins, Cistude, vison d'Europe et la loutre) et les axes bleus qui les prolongent représentent un enjeu majeur pour le territoire de cette commune. On rappellera que la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC fait l'objet d'un PPRI et que toute construction est physiquement, eue égard aux caractéristiques des terrains bordant les zones humides, et réglementairement, impossible. En conséquence, la protection des espèces d'intérêt patrimonial et de leurs habitats sur la commune de Saint-Laurent est directement et uniquement liée à la qualité de l'eau, c'est-à-dire aux conditions de gestion des effluents urbains et agro-industriels, et des eaux pluviales.

La station à *Erica mediterranea* est unique sur le plan national, de part la présence de la bruyère méditerranéenne et de l'Iris de Sibérie. Cette station est très fragilisée par les diverses tentatives d'assainissement, par la culture de pins maritimes et par les activités d'entretien.

5.2 Enjeux de niveau régional

Les enjeux de niveau régional concernent :

- La préservation de la ressource en eau potable
- La protection de la qualité environnementale du réseau hydrographique
- Les zones en AOC viticoles.

La préservation de la ressource en eau potable représente un enjeu régional car l'ensemble des aquifères présents au niveau de SAINT-LAURENT-MEDOC s'étendent sur le reste du territoire girondin, certains s'étendent sur les départements limitrophes.

Le réseau hydrographique qui alimente en eau les marais de Beychevelle et du Mérich serpente dans un espace forestier qui le protège des pollutions et agressions diverses. L'urbanisation future devra respecter la qualité des eaux et du milieu aquatique.

Les zones en AOC viticoles représentent un enjeu économique majeur à l'échelle de la commune. En effet leur histoire et leur renommée en font un pôle d'attrait important pour la commune.

La protection des espaces identifiés comme faisant l'objet d'un enjeu de niveau régional passe par un zonage accompagné d'une réglementation très stricte quant aux possibilités d'occupation des sols. Seules les activités forestières, ou de loisirs verts dans une certaine mesure, peuvent y être autorisées. Le développement de l'habitat ou d'activités à caractère artisanal ou industriel doit être proscrit. Ceci implique la concentration du développement urbain et des activités artisanales et de commerce autour des noyaux existants afin de limiter le mitage de l'espace rural et les déplacements à l'intérieur des espaces naturels et agricoles.

5.3 Enjeux fonctionnels

Les enjeux fonctionnels sont :

- La conservation de l'intégrité et de la diversité des massifs boisés, notamment dans la partie centrale du territoire,
- Le maintien et la préservation des corridors biologiques que sont la Jalle du Nord et du Sud, surtout au niveau du bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC.

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles, sont pour beaucoup d'espèces animales, peu mobiles, de véritable barrière infranchissable. Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et augmentant les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir soit au cœur même du tissu urbain soit sur sa périphérie, des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés.

Les berges de cours d'eau avec leur ripisylve, les haies dans la trame agricole, les lisières forestières, sont autant de lignes privilégiées qui guident les déplacements de la faune.

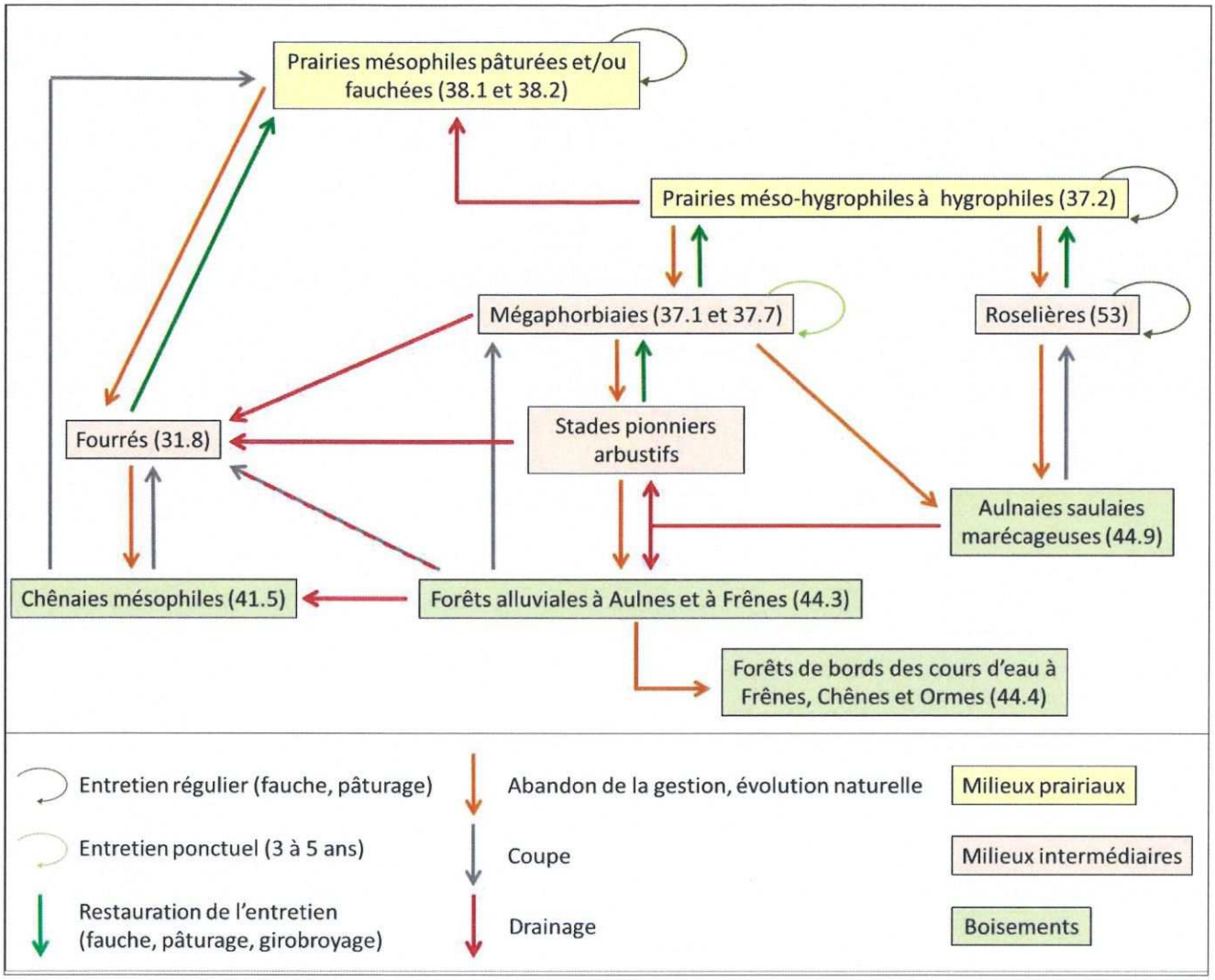
Ces enjeux fonctionnels permettent de préserver le milieu de vie de la flore et de la faune locale en offrant des zones refuges et de réservoir à biodiversité.

5.4 Perspectives d'évolution

5.4.1 Milieux aquatiques et humides associés de la zone Nature 2000

Une qualité remarquable de cette commune est son réseau hydrographique associé aux zones humides. L'évolution prévisible du milieu aquatique sera fonction de la qualité générale des eaux sur la commune, dépendant des traitements en phytosanitaires agricoles, de la qualité des traitements individuels des eaux sanitaires dans les hameaux, des rejets qui sont fait et donc de la qualité du système de traitement de la station d'épuration des eaux de l'agglomération de SAINT-LAURENT-MEDOC. Le risque principal est celui d'une eutrophisation des milieux aquatiques, entraînant un développement d'algues et un risque d'asphyxie du milieu.

L'évolution de la zone de marais sera très dépendante de l'utilisation des prairies et du maintien des conditions hydrauliques. Les prairies, bien que très bonne qualité agronomique, sont exposées aux risques de disparition de l'élevage extensif et d'extension de la peupleraie. L'évolution prévisible de ce secteur de la commune peut donc s'imaginer de la manière suivante : une poursuite voire un renforcement des activités agricoles dans les secteurs les plus favorables ou exploités par les entreprises les plus dynamiques. Dans les autres secteurs, les zones herbacées seront remplacées par des peupleraies ou par une colonisation naturelle du milieu par un stade arbustif de taillis humides puis arboré de saules, peupliers, et d'aulnes.



Source : Syndicat Mixte du Pays médoc _ DOCOB – Partie 1 Diagnostic – Décembre 2011

5.4.2 Secteur viticole

Le secteur nord-est de la commune est exploité principalement par le vignoble pour la production de vin. Quelques boisements ponctuent cet espace de même que l'on note la présence de terres exploitées plus extensivement : jachères, prairies fauchées plus ou moins régulièrement. La vigne est une occupation des sols pérenne à relativement forte valeur ajoutée. Sauf cas particulier, l'évolution prévisible des secteurs en vigne est leur maintien en vigne sauf cas particulier.

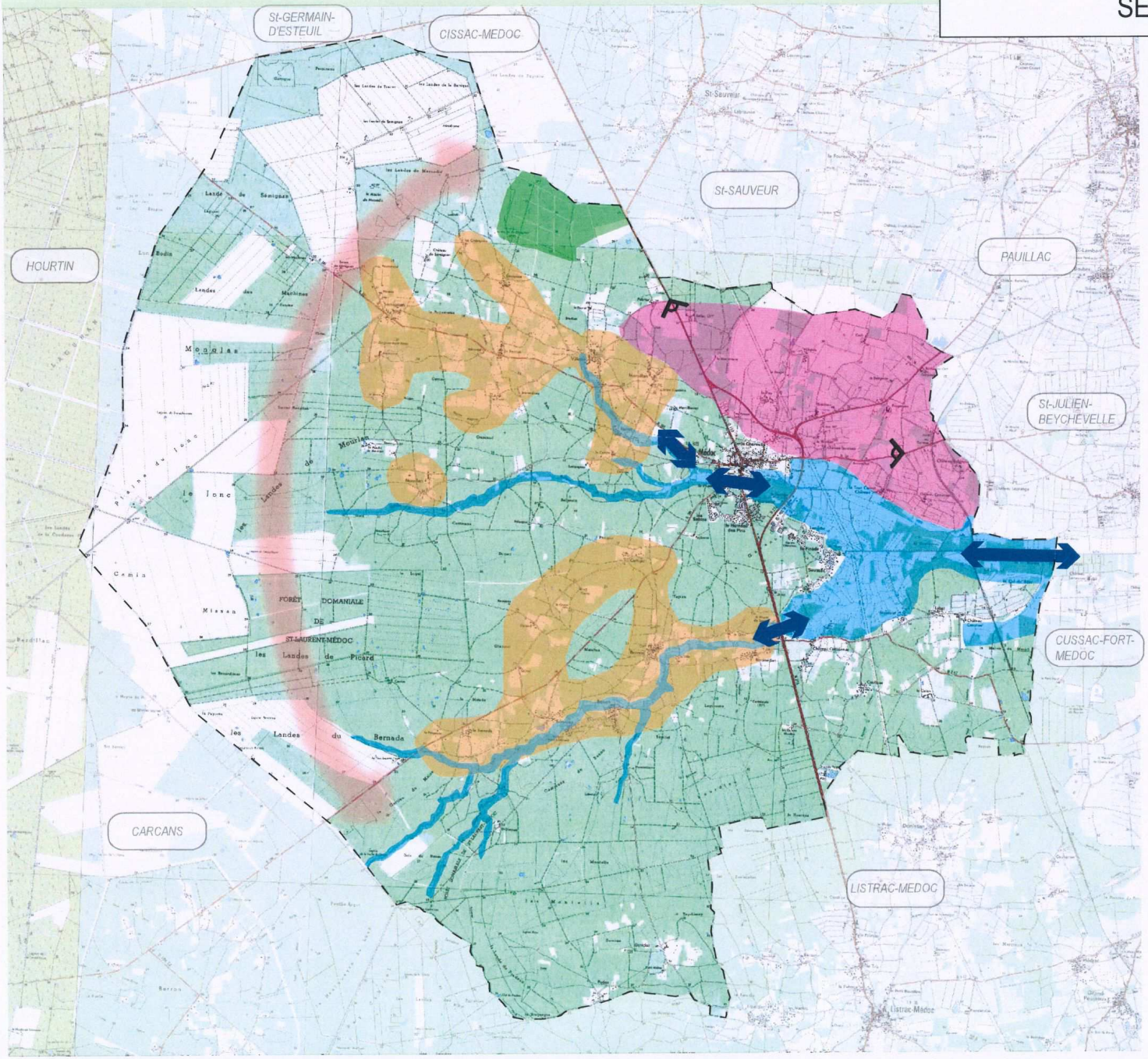
5.4.3 Masses Boisées

Le boisement caducifolié de la partie centrale est bien implanté sur son territoire. L'évolution de sa surface et de sa typologie sera conditionnée par le développement de la sylviculture de pin maritime alentour, par le mitage des hameaux dans les clairières, et par l'entretien et l'utilisation humaine pour le bois de chauffage.

→ *cf. carte suivante*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
SAINT-LAURENT-MEDOC

SENSIBILITE ET ENJEUX



ENJEUX DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

- Protection des milieux aquatiques et des milieux humides
- Zone à *Erica Mediterranea*

ENJEUX PAYSAGERS

- Conservation du type d'habitat hameaux et clairières
- Protection et valorisation du patrimoine viticole
- Valorisation des points de vue

ENJEUX FONCTIONNELS

- Gestion de l'interface "Forêt-zone de culture"
- Maintien des corridors écologiques

N

0 1km 2km

URBAM
Mai 2011

GEREA

Source : extrait carte IGN

PARTIE III : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE

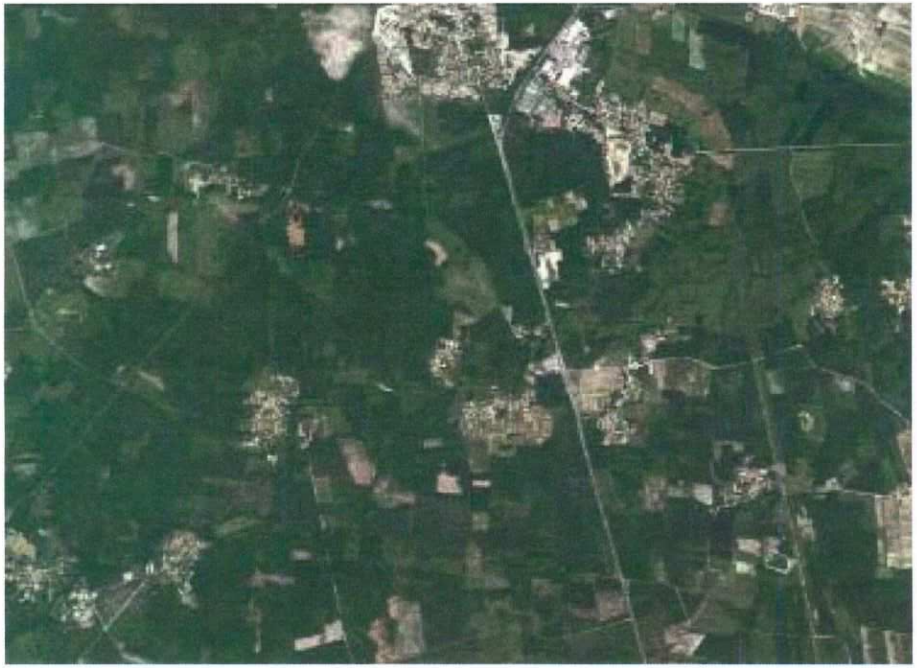
1. ANALYSE DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE

➔ **Voir planches d'analyses ci-jointes**

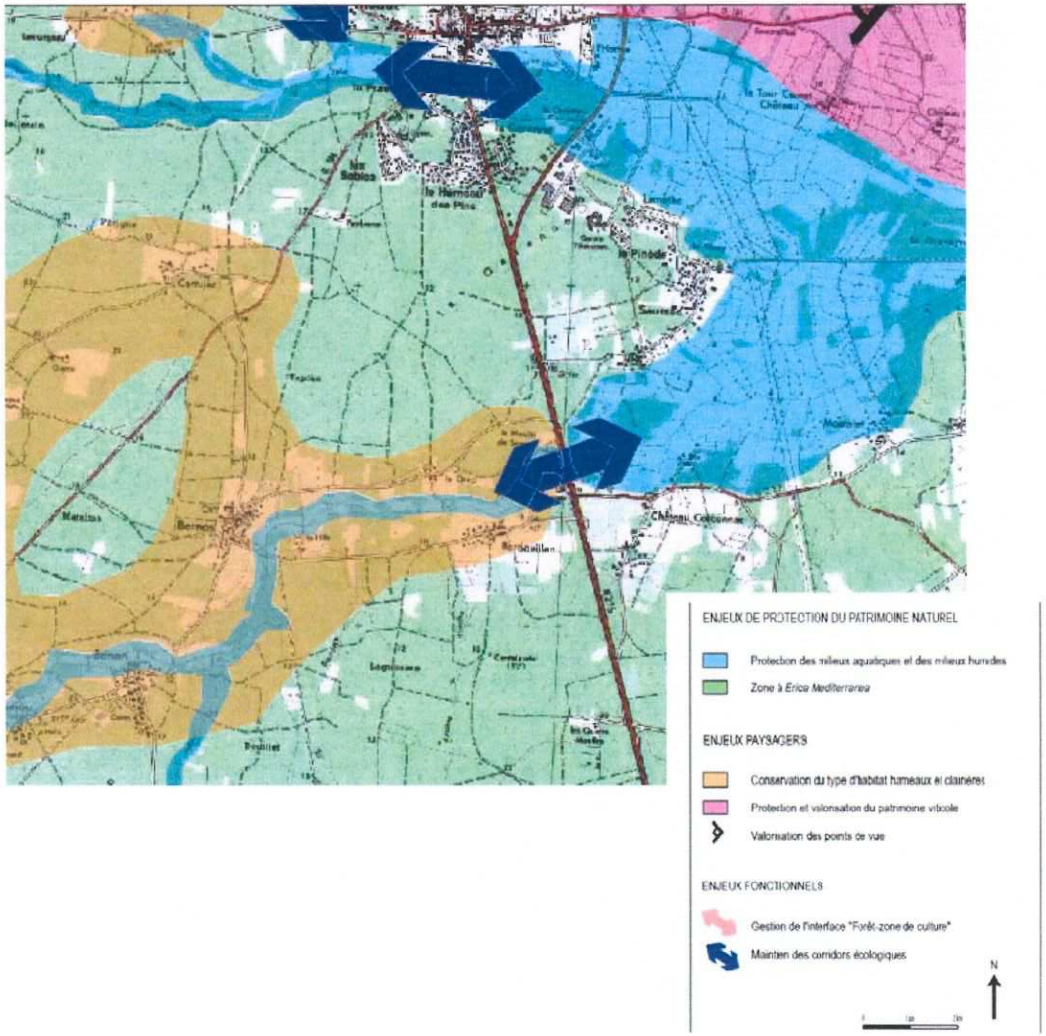
L'analyse développée dans ce paragraphe concerne les secteurs proches ou en interaction avec les zones d'intérêt communautaire de SAINT-LAURENT-MEDOC.

1.1 Hameaux du plateau forestier : Bardouillan, Bernos, Benon et Sénajou

Extrait de la photo aérienne *(source : géoportail)*



Extrait de la carte « Sensibilité et Enjeux »



État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
• Hameaux d'origine agricole présentant des extensions pavillonnaires récentes, • Légère tendance au développement d'une urbanisation de chemin le long des voies de desserte, • Hameaux situés à l'écart des voies principales de desserte du territoire communal.	• Contexte forestier très marqué, • Futaies régulières de pins maritimes dominantes, • Secteurs de polycultures localisés autour des hameaux, • Chevelu hydrographique traversant ou à proximité des hameaux, • Réseau hydrographique identifié en zones humides au titre du SAGE et proposé en extension du périmètre du site Natura 2000.	• Ambiance forestière marquée, • Pas de point de vue, ni de co-visibilité, • Application du PPRI sur une partie de ce secteur, • Sensibilité « argiles » : nulle à moyenne selon les secteurs.	• Présence d'un Monument Historique : église de Benon, • Présence de nombreux éléments du petit patrimoine rural.	• Zone d'assainissement non collectif (aptitude médiocre à l'assainissement individuel : nappe affleurante ou subaffleurante) • Zone à l'écart des principaux axes de communication, desservie par des voies communales étroites, • Desserte par les réseaux d'eau et d'incendie correct à l'exception de Senajou

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Fort	Moyen	Moyen	Fort : corridor biologique pour la faune et la flore (trame bleue)	• Corridor biologique mettant en relation le plateau forestier et les coteaux viticoles • Intérêt biologique du réseau hydrographique et des milieux associés • Protection de la ressource en eau superficielle • Desserte peu fonctionnelle

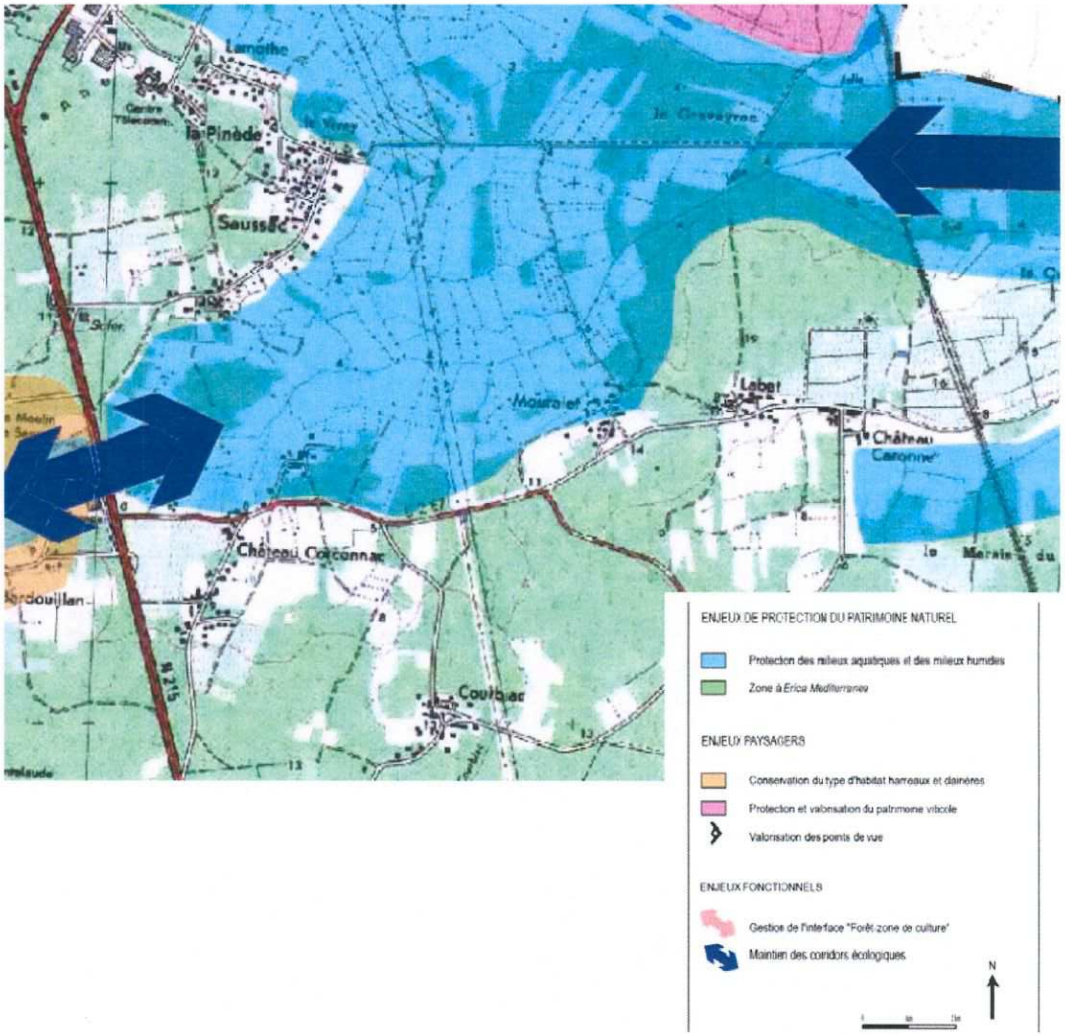
Réponses à apporter - Préconisations dans le PLU

- Création de secteurs urbains strictement limités aux enveloppes bâties existantes,
- Déclassement des secteurs en zone constructibles au POS, qui ne sont pas bâtis actuellement,
- Classement des éléments de patrimoine remarquable au titre du L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme,
- Création d'un secteur naturel de protection stricte, autour du réseau hydrographique,
- Inscription en zone naturelle des espaces forestiers et de polyculture.

1.2 Hameaux des marges du marais de Beychevelle : Corconnac et Mouralet

Extrait de la photo aérienne *(source : géoportail)*

Extrait de la carte « Sensibilité et Enjeux »



État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
• Hameaux d'origine agricole présentant des extensions pavillonnaires récentes, • Corconnac : tendance au développement d'une urbanisation de chemin le long des voies de desserte, • Hameaux situés à l'écart des voies principales de desserte du territoire communal,	• Contexte viticole et forestier, zone d'interface en ces deux types d'occupation du sol, • Proximité du marais de Beychevelle, • Marais de Beychevelle identifié en zones humides au titre du SAGE, • Extension du périmètre du site Natura 2000 proposée aux abords des hameaux.	• Ambiance agrosylvicole marquée, • Omniprésence du marais proche, • Pas de point de vue, ni de co-visibilité, • Application du PPRI sur une partie de ce secteur, • Sensibilité « argiles » : faible à moyenne selon les secteurs.	• Sans objet.	• Zone d'assainissement non collectif (aptitude médiocre à l'assainissement individuel : nappe affleurante ou subaffleurante), • Zone à l'écart des principaux axes de communication, desservie par des voies communales étroites, • Desserte par les réseaux d'eau correcte et par le réseau d'incendie insuffisant.

Synthèse et avis environnemental

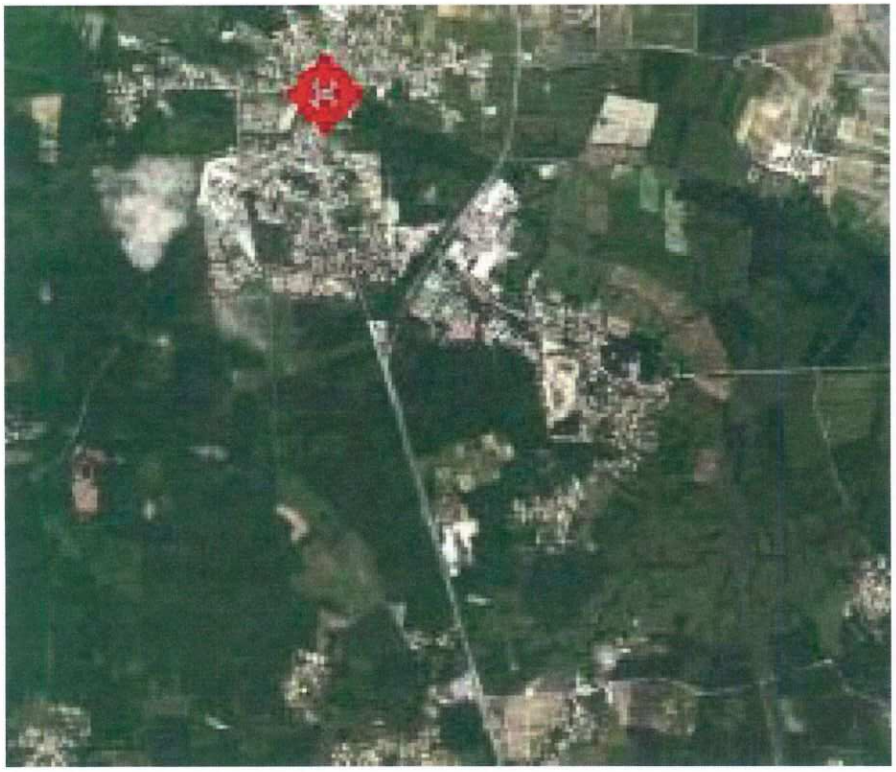
Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Fort dans la zone de marais, moyen ailleurs	Faible	Intérêt agricole fort sur les zones AOC, faible ailleurs Intérêt forestier faible	Moyen	• Proximité de la zone inondable, • Proximité d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire, • Protection de la ressource en eau superficielle, • Desserte peu fonctionnelle.

Réponses à apporter par le PLU

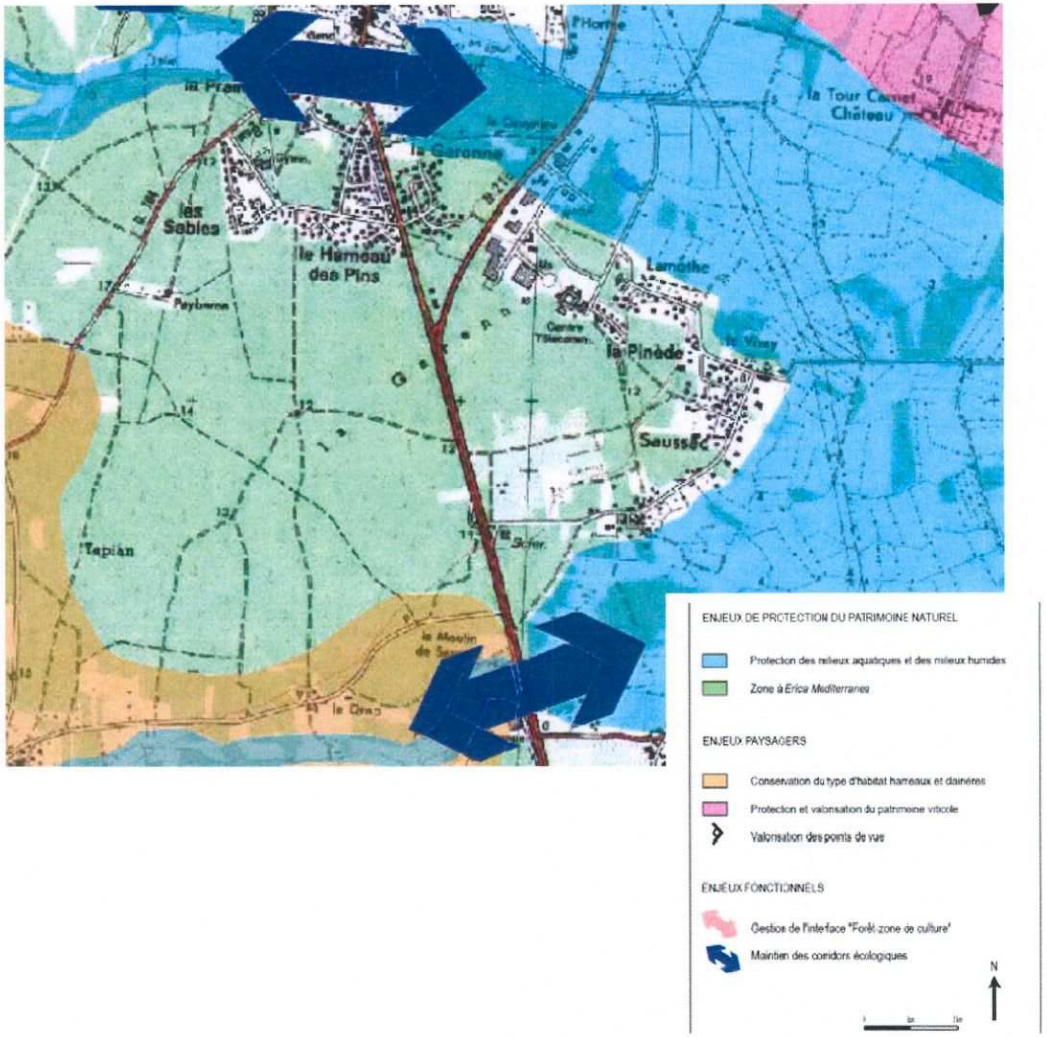
- Création de secteurs urbains limités aux enveloppes bâties existantes,
- Création d'un secteur naturel de protection stricte dont les limites correspondent à celles du site Natura
- Inscription en zone naturelle des espaces forestiers et en zone agricole des secteurs de vigne et de prairies.

1.3 Extensions périphériques du bourg : Saussac, le Vivier, Lamothe

Extrait de la photo aérienne *(source : géoportail)*



Extrait de la carte « Sensibilité et Enjeux »



État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
• Zone résidentielle dense au nord (Lamothe) et plus lâche au sud • Proximité immédiate de la zone économique au nord-ouest • Secteur physiquement assez proche du bourg mais fonctionnellement séparé (RD 1215 et zone économique) • Développement d'une urbanisation de chemin le long du chemin rural 203 au sud (Saussac).	• Secteur en contact avec le marais bocager de Beychevelle à l'est, sur plus d'un kilomètre • Secteur forestier à l'ouest • Marais de Beychevelle identifié en zones humides au titre du SAGE et en Site d'Intérêt Communautaire au titre de la Directive Habitats,	• Proximité immédiate de la zone économique au nord-ouest • Ambiance résidentielle pavillonnaire • Pas de point de vue, ni de co-visibilité, • Secteur en contact avec la zone inondable sur sa façade est, • Sensibilité « argiles » : nul à faible selon les secteurs.	• Sans objet	• Zone d'assainissement collectif au nord ouest du secteur, relié au réseau • Zone d'assainissement collectif au centre du secteur, non encore relié au réseau • Zone d'assainissement non collectif ailleurs au sud (aptitude médiocre à l'assainissement individuel : nappe affleurante ou subaffleurante) • Desserte par les réseaux d'eau et d'incendie bonne

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Fort dans la zone de marais, faible ailleurs	Faible	Faible	Moyen (zone de contact)	• Contact avec la zone inondable • Contact avec des habitats d'espèces d'intérêt communautaire • Protection de la ressource en eau superficielle • Secteur résidentiel déconnecté du bourg

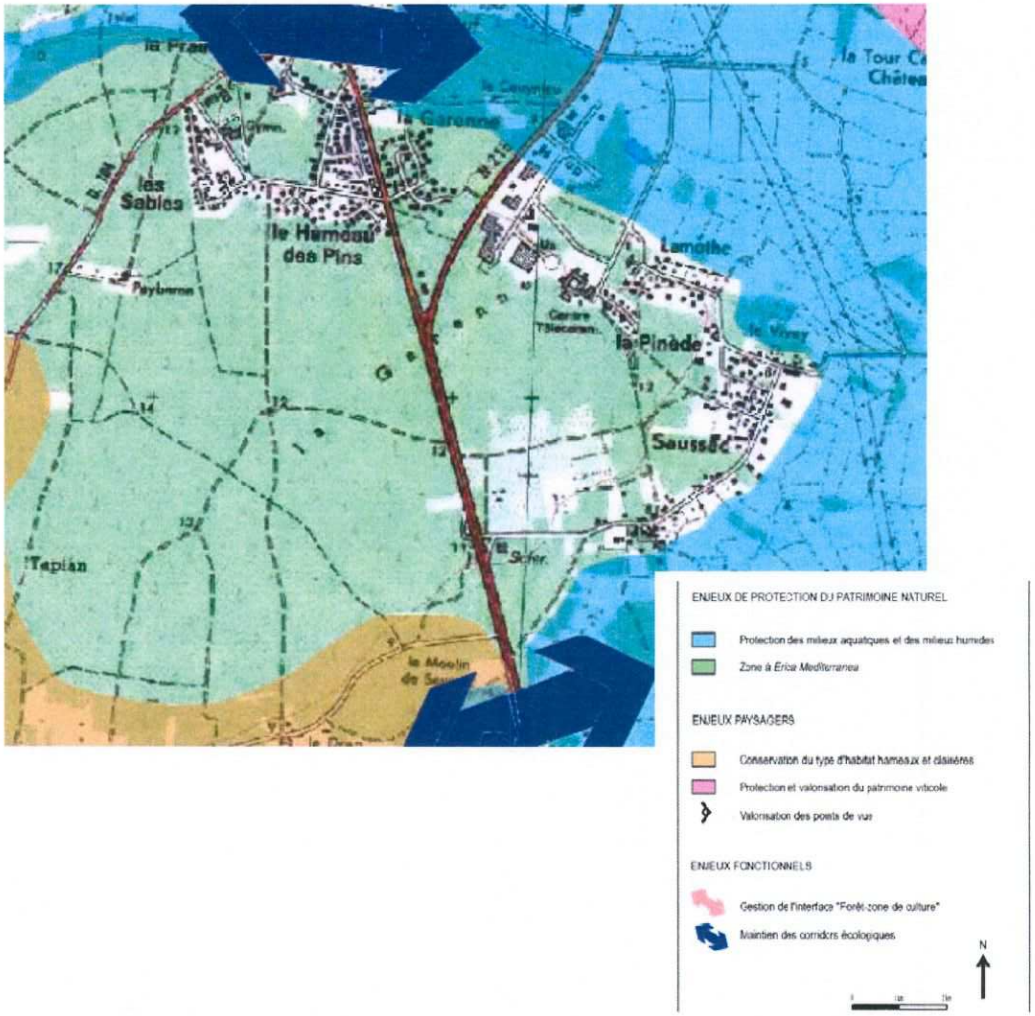
Réponses à apporter - Préconisations dans le PLU

- Création de secteurs urbains limités aux enveloppes bâties existantes,
- Création d'un secteur naturel de protection stricte dont les limites correspondent à celles du site Natura
- Inscription en zone naturelle des espaces forestiers.

1.4 Zone économique

Extrait de la photo aérienne *(source : géoportail)*

Extrait de la carte « Sensibilité et Enjeux »



État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
• Zone économique homogène • Zone située à l'extérieur du bourg et de son contournement, • Zone possédant un accès direct et sécurisé sur la RD1215 • Zone en contact avec la zone résidentielle de Lamothe sur ses marges est • Secteur physiquement proche du bourg mais fonctionnellement éloigné (RD 1215).	• Secteur en contact avec le marais bocager de Beychevelle sur son extrémité nord • Secteur forestier au sud • Zone résidentielle (Lamothe) en limite est • Marais de Beychevelle identifié en zones humides au titre du SAGE et en Site d'Intérêt Communautaire au titre de la Directive Habitats	• Proximité de la RD1215, façade bâtie soignée • Pas de point de vue, ni de co-visibilité, • Secteur en contact avec la zone inondable sur sa façade nord-est, • Sensibilité « argiles » : nul.	• Sans objet	• Zone d'assainissement collectif relié au réseau • Desserte par les réseaux d'eau et d'incendie bonne

Synthèse et avis environnemental

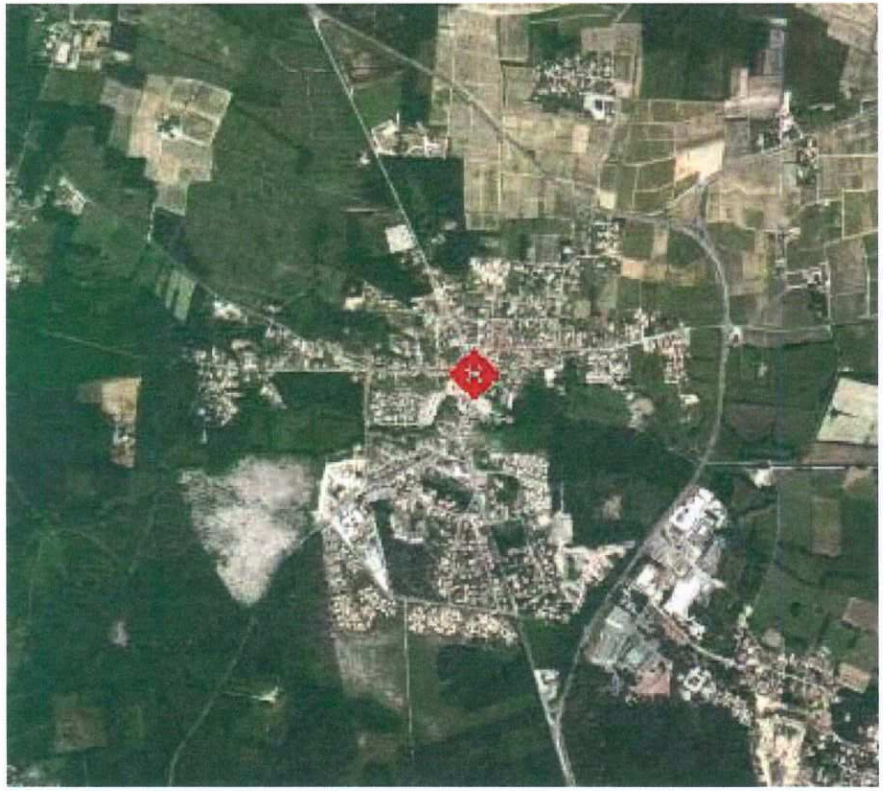
Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Forte dans la partie nord en contact avec le marais de Beychevelle, nulle ailleurs	Nul	Faible dans la zone forestière proche	Fort dans la partie nord au niveau du marais de Beychevelle, nul ailleurs	• Phénomène vitrine économique de la communauté de communes • Contact avec la zone inondable • Contact avec des habitats d'espèces d'intérêt communautaire à l'extrémité nord • Protection de la ressource en eau superficielle • Proximité de la zone résidentielle de Llamothe

Réponses à apporter - Préconisations dans le PLU

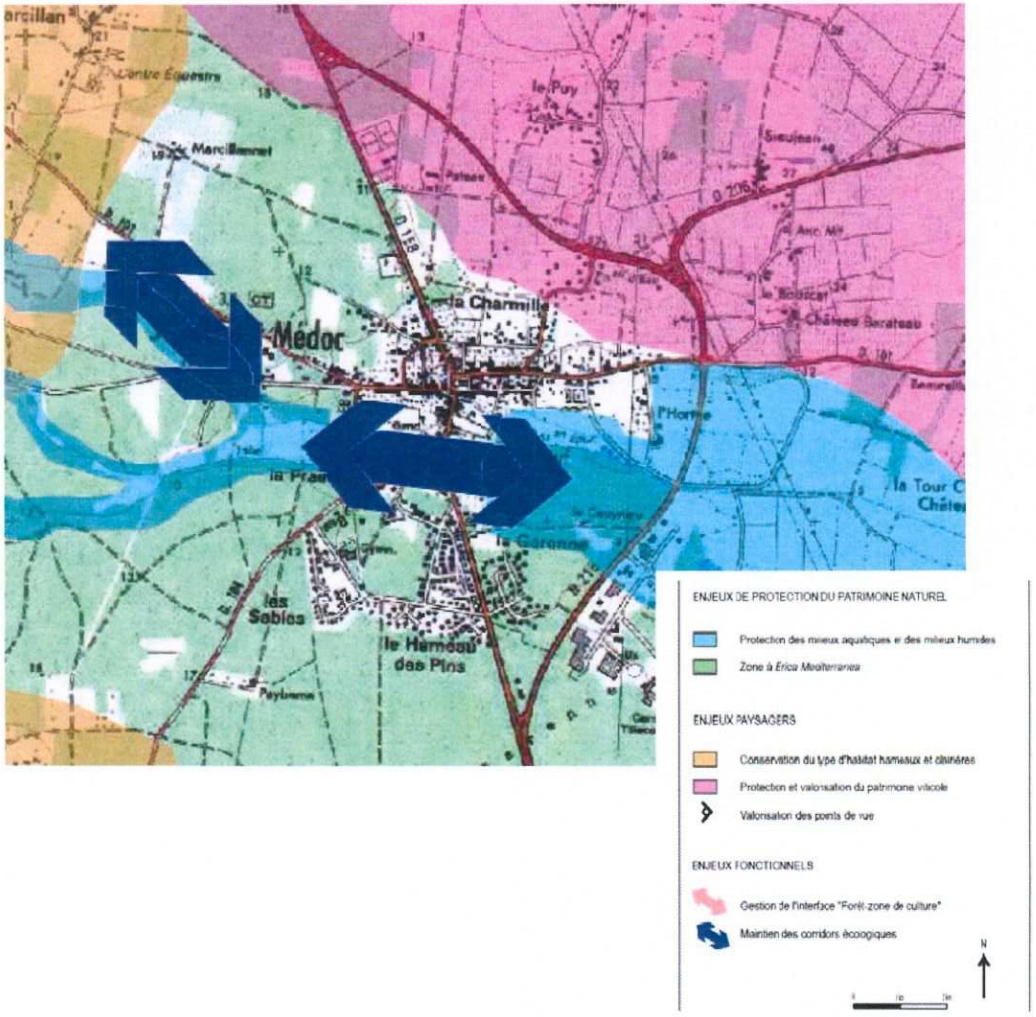
- Extension de la zone économique vers le sud dans le secteur de moindre enjeu, en continuité de l'existant,
- Création d'un secteur naturel de protection stricte dont les limites correspondent à celles du marais,
- Orientations d'aménagement prévoyant une zone tampon végétalisée de 10 m de large entre la zone économique et la zone résidentielle de Lamothe.

1.5 Centre-Bourg Est

Extrait de la photo aérienne *(source : géoportail)*



Extrait de la carte « Sensibilité et Enjeux »



État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
• Contexte urbain dominant, • Habitat résidentiel dense du bourg (première couronne), • Enclave naturelle humide au sein du bourg, centrée autour de la jalle de Lorthe, • Secteur stratégique du fait de sa position au cœur du tissu résidentiel de la partie est du bourg.	• Zone naturelle en grande partie boisée, prairie résiduelle, enclavée dans le tissu urbain, • Zone identifiée en zones humides au titre du SAGE et proposée en extension du périmètre du site Natura 2000.	• Havre de verdure dans le bourg à proximité de tous les services et commerces, • Cône de visibilité potentiel vers le bourg depuis la RD1215, • Sensibilité « argiles » : moyenne.	• Sans objet.	• Zone d'assainissement collectif relié au réseau, • Présence d'un réseau pluvial constitué dans la zone urbaine limitrophe, • Desserte par les réseaux d'eau et d'incendie bonne, • Zone desservie par les services et commerces.

Synthèse et avis environnemental

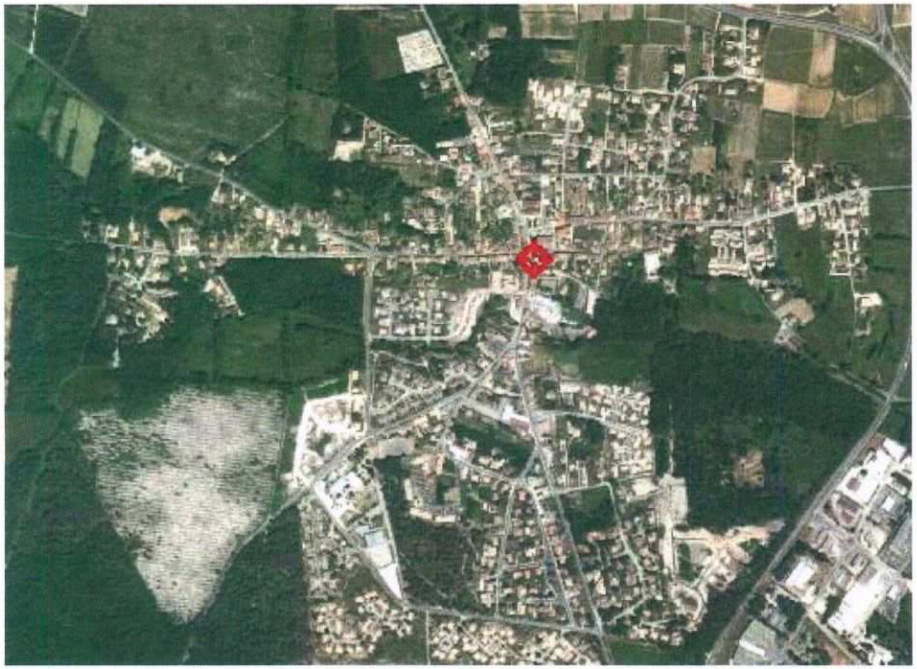
Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilités principales
Moyen	Moyen mais potentiellement fort car position stratégique au sein du bourg	Nul	Fort : Corridor biologique (trame bleue et trame verte)	• Corridor biologique au sein du bourg, en liaison avec le marais de Beychevelle, • Secteur en position stratégique au cœur du bourg.

Réponses à apporter - Préconisations dans le PLU

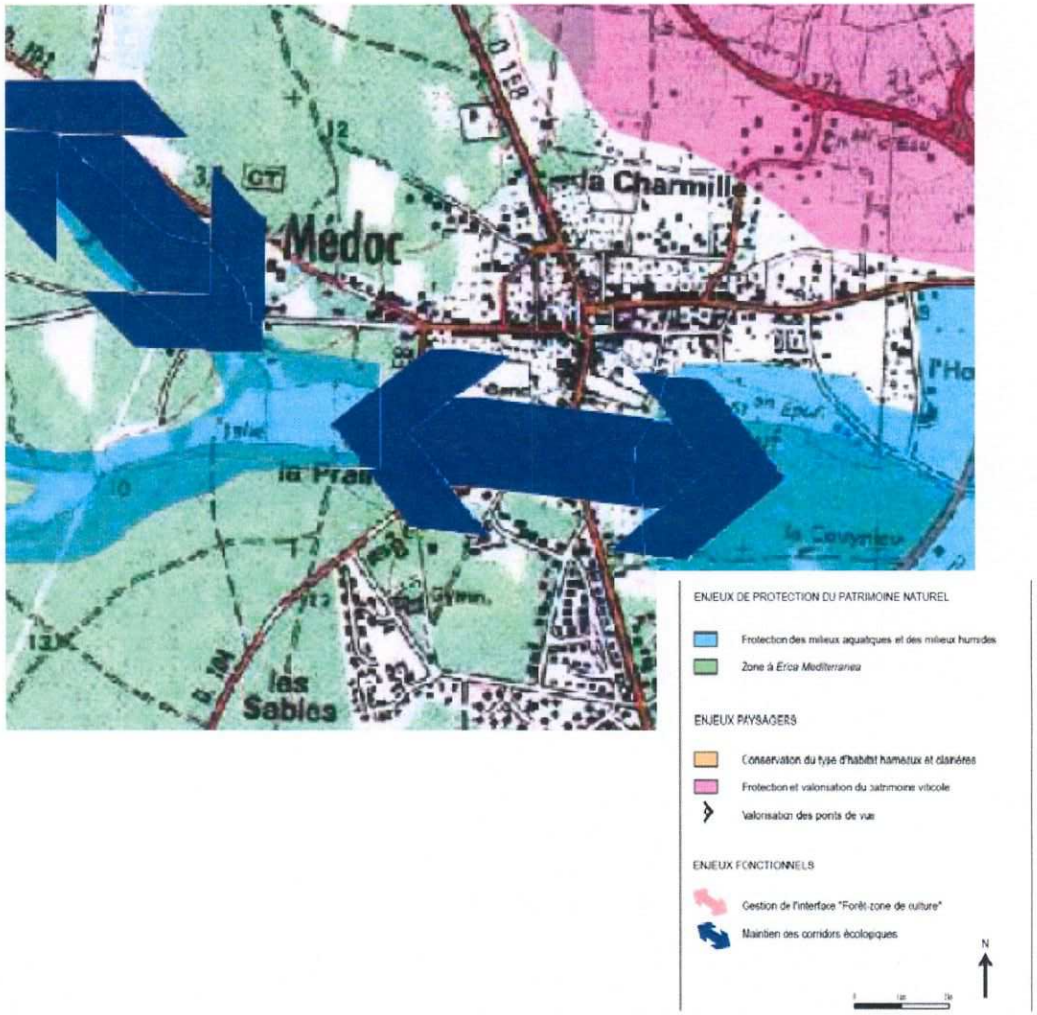
- Classement en zone de protection stricte Np de la partie centrale du secteur naturel ;
- Institution d'un emplacement réservé pour la création d'une coulée verte de type parc paysager en bord de Jalle, maillé de cheminements doux mettant lien les différents quartiers de l'est du bourg.
- Création d'une zone urbaine à vocation d'équipement collectif sur terrain communal, en limite de la zone Np.

1.6 Centre-Bourg historique

Extrait de la photo aérienne *(source : géoportail)*



Extrait de la carte « Sensibilité et Enjeux »



État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
• Centre historique de SAINT-LAURENT-MEDOC, • Lien de concentration des commerces et services.	• Ruisseau et sa ripisylve traversant le bourg, • Ruisseau en partie busé dans l'hypercentre, • Fond de jardin.	• Zone urbaine dense offrant l'accès aisé aux services et commerces, • Ruisseau et ses abords en zone inondable, • Sensibilité « argiles » : moyenne.	• Eglise de SAINT-LAURENT-MEDOC classée Monument Historique.	• Zone d'assainissement collectif relié au réseau, • Présence d'un réseau pluvial constitué, • Desserte par les réseaux d'eau et d'incendie bonne, • Zone desservie par les services et commerces.

Synthèse et avis environnemental

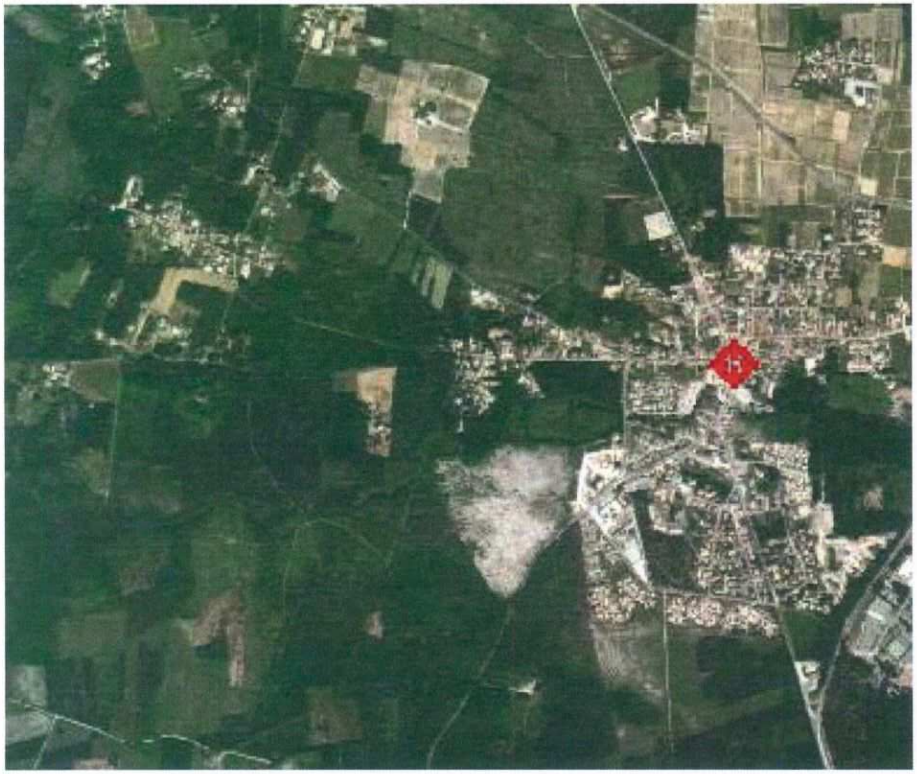
Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Faible autour du ruisseau, nul ailleurs	Faible	Nul	Moyen : Corridor biologique étroit (trame bleue et trame verte)	• Corridor biologique au sein du bourg, en liaison avec le marais de Beychevelle, • Jalle et ses abords en zone inondable.

Réponses à apporter - Préconisations dans le PLU

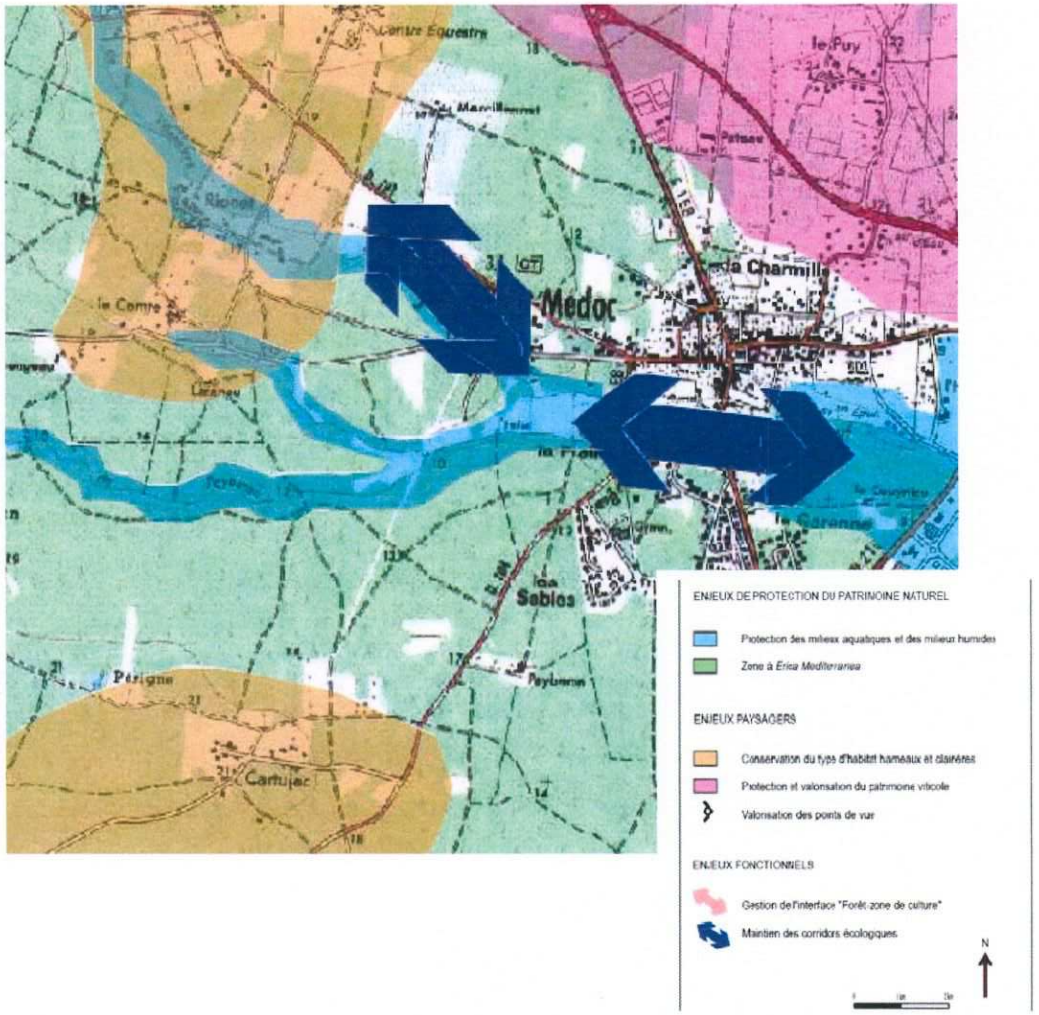
- Création de secteurs urbains strictement limités aux enveloppes bâties existantes, resserrés au plus près des bâtiments existants,
- Création d'un secteur naturel de protection strict, autour du réseau hydrographique.

1.7 Centre-Bourg ouest

Extrait de la photo aérienne *(source : géoportail)*



Extrait de la carte « Sensibilité et Enjeux »



État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
• Secteur périphérique du bourg, en continuité de ce dernier, • Habitat résidentiel pavillonnaire lâche, • Secteur urbain s'insérant dans la matrice forestière, • Légère tendance au développement d'une urbanisation de chemin le long des voies de desserte.	• Zone naturelle en grande partie boisée, prairie résiduelle, enclavée pour partie dans le tissu urbain du bourg, • Zone identifiée en zones humides au titre du SAGE et proposée en extension du périmètre du site Natura 2000.	• Havre de verdure dans le bourg à proximité de tous les services et commerces, • Ruisseau et ses abords en zone inondable, • Sensibilité « argiles » : moyenne.	• Sans objet.	• Zone d'assainissement collectif relié au réseau, • Desserte par les réseaux d'eau et d'incendie bonne, • Zone desservie par les services et commerces.

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Moyen	Faible	Nul	Moyen : Corridor biologique (trame bleue et trame verte)	• Corridor biologique au sein du bourg, en liaison avec le marais de Beychevelle, • Ruisseaux et leurs abords en zone inondable.

Réponses à apporter - Préconisations dans le PLU

- Création de secteurs urbains limités aux enveloppes bâties existantes,
- Création d'un secteur naturel de protection strict, autour du réseau hydrographique,
- Création d'une zone d'urbanisation future en continuité du bourg, permettant d'épaissir le tissu urbain dans un secteur urbain aujourd'hui linéaire.

2. POLLUTIONS ET NUISANCES

2.1 Recueil et traitement des effluents domestiques

2.1.1 Incidences prévisibles du PLU

Les différentes catégories de pollutions que l'on peut retrouver dans les rejets de station d'épuration, vont engendrer plusieurs grands types d'impacts sur les milieux récepteurs.

La désoxygénation

C'est l'impact le plus évident car il a des conséquences immédiates et peut entraîner des mortalités de la faune aquatique spectaculaire. La désoxygénation résulte de la consommation d'oxygène induite par la dégradation aérobie des matières organiques par des bactéries hétérotrophes.

La pollution ammoniacale

L'ammonium est directement excrété par les êtres vivants et se trouve en quantité importante dans les eaux résiduaires urbaines. Par ailleurs, l'azote organique lorsqu'il n'est pas assimilé par les bactéries hétérotrophes, est transformé en ammonium et se concentre dans le milieu. La forme basique de l'ammonium (l'ammoniaque) est nettement plus toxique.

La dystrophisation

La dystrophisation (eutrophisation artificielle) correspond à un enrichissement accéléré en matières nutritives dépassant les capacités d'absorption du milieu aquatique. Cette augmentation de la fertilité du milieu se traduit par une forte augmentation de la production végétale pouvant aller jusqu'à provoquer l'asphyxie du milieu.

La pollution par les MES

La présence dans l'eau de teneurs importantes en matières en suspension a des conséquences majeures sur les milieux aquatiques, d'une part en freinant la pénétration de la lumière donc les possibilités de développement des végétaux, d'autre part lors de leur sédimentation, en stérilisant les fonds et réduisant les échanges nappe-rivière.

La pollution par les toxiques

Sauf déversement accidentel pouvant entraîner une mortalité immédiate de la faune aquatique, la pollution par les toxiques a des effets différés dans le temps, par bioaccumulation dans les chaînes alimentaires.

Les phénomènes d'auto-épuration

Il s'agit de phénomènes très complexes qui dépendent de nombreux facteurs tels que l'oxygénation, la luminosité, la vitesse du courant, la nature des fonds... Les milieux aquatiques réagissent aux apports polluants par des phénomènes d'ordre physique, chimique et biologique contribuant à résorber plus ou moins complètement la pollution reçue. Les milieux aquatiques ont des sensibilités très différentes vis à vis des mêmes éléments polluants selon que l'on se trouve en milieu stagnant, en cours d'eau de montagne rapide et bien oxygéné ou en cours d'eau de plaine, lent, chaud et mal oxygéné.

2.1.2 Système de recueil et de traitement des effluents

La station d'épuration communale d'une capacité nominale de 3 000 EH, desservait en 2010, 2002 habitants. Elle fonctionne donc à environ au deux tiers de sa capacité maximale.

L'évolution du nombre de branchement qui est passé de 876 en 2007 à 1001 en 2010 est le résultat des extensions de réseau réalisées par la municipalité. Il couvre l'ensemble du centre bourg et les lotissements proches notamment ceux de *La Mothe* et *Peybaron-nord* ainsi que le hameau de *Le Puy.*

Les rapports annuels du délégataire ainsi que les rapports de contrôle du SATESE montrent les bons rendements épuratoires de la station d'épuration.

Le milieu récepteur est le ruisseau « la Berle ».

Si on fait l'hypothèse qu'avec l'extension du réseau et l'augmentation de la population prévisible d'ici 2020, la station d'épuration du bourg traitera environ 2 500 équivalents habitants, les flux polluants journaliers rejetés par la station avec son fonctionnement actuel (base rapport de délégation de service publique 2010) seraient alors de :

	Concentration moyenne*	Flux journalier	Limite de la classe de qualité Bonne
Débit	150 l/EH	375 m3	
DBO5	3 mg/l	1,12 kg	6 mg/l
DCO	29,6 mg/l	11,1 kg	30 mg/l
MES	2,6 mg/l	0,97 kg	25 mg/l
NTK	3,6 mg/l	1,35 kg	2 mg/l
Pt	3 mg/l	1,12 kg	0,2 mg/l

** Source : Rapport annuel du délégataire 2010*

2.2 Recueil et traitement des eaux pluviales

2.2.1 Incidences potentielles du rejet des eaux de ruissellement dans les milieux récepteurs

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat, espaces à vocation d'activités artisanales ou commerciales) sur le régime hydraulique et la qualité du réseau hydrographique sont :

- une modification du régime hydraulique des écoulements de surface.
- une atteinte à la qualité des eaux souterraines ou superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

La modification du régime hydraulique des milieux récepteurs

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- de réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels.
- de limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres.
- d'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain à SAINT-LAURENT-MEDOC n'aura aucune incidence sur le régime hydraulique du réseau hydrographique compte tenu des rapport des rapports de surface existant entre la rivière et les surfaces imperméabilisées. Par contre, cette imperméabilisation aura des conséquences sur le réseau hydrographique local représenté par des talwegs.

La pollution chronique dans les eaux de ruissellement

D'une façon générale, la pollution des eaux pluviales a pour origine :

- la circulation automobile : hydrocarbure, plomb (essence), le caoutchouc (pneu), zinc, cadmium, cuivre (usure des pneus), titane, chrome, aluminium (usure des pièces métalliques)...
- les voiries : goudrons de chaussées, sables...

- les activités artisanales et industrielles : métaux lourds, hydrocarbures, matières en suspension, déchets solides...
- les animaux : matières organiques, colonies bactériennes...
- l'origine naturelle (émissions atmosphériques, érosion de sols...)

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70 % au passage de la première moitié.

Les paramètres de pollution sont très difficiles à quantifier. Les fourchettes de concentrations ainsi que les valeurs annuelles des apports de pollution par hectare imperméabilisé et par an ont été estimées dans le cas d'un réseau séparatif à :

Paramètres de pollution	Eaux de ruissellement pluvial	
	Concentration (mg/l)	Apport (kg/ha imper/an)
MES	191 - 315 (moy : 234)	503 - 773 (moy : 665)
DCO	90 - 355 (moy : 179)	235 - 1042 (moy : 632)
DBO5	16 - 50 (moy : 26)	39 - 129 (moy : 90)
Hydrocarbures	1,6 - 9,3 (moy : 5,3)	4,1 - 35 (moy : 17)
Plomb	0,23 - 0,47 (moy : 0,34)	0,6 - 1,8 (moy : 1,1)

Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement accumulable.

L'apport de pollution pour un évènement de période de retour annuelle représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

La pollution accidentelle

Une pollution des eaux superficielles ou souterraines peut résulter du déversement de carburant ou d'huile lors d'un accident de la circulation sur les voiries internes aux lotissements, ou être lié à l'extinction d'un incendie et le ruissellement des eaux et produits vers les milieux récepteurs.

Conclusion

Le développement urbain entraîne une augmentation des polluants entraînés dans les eaux de ruissellement et une modification du régime hydraulique des émissaires.

2.2.2 Système de recueil et de traitement des effluents

La commune ne dispose pas de Schéma Directeur d'Eaux Pluviales. Les eaux de ruissellement sont drainées par les nombreux fossés et petits ruisseaux qui parcourent le territoire communal avant de rejoindre les émissaires principaux que sont :

- le bassin versant de l'extrémité Ouest de la commune, écoulant les eaux vers l'étang d'Hourtin à l'extrémité Ouest de la commune,
- la Jalle du Nord, écoulant les eaux vers la Gironde à l'Est,
- la Jalle du Sud, écoulant les eaux vers la Gironde à l'Est.

2.3 Emissions de CO2, qualité de l'air et bruit

2.3.1 Emissions de CO2 et qualité de l'air

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 dernières années. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLU doit inciter au développement de l'habitat autour des pôles de proximité et une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter les déplacements en voiture et protéger les espaces naturels. Placer les zones d'urbanisation future à proximité des axes de déplacement, c'est déjà limiter les déplacements. Le PLU doit aussi offrir la possibilité de déplacement alternatif à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, écoles, services de proximité comme la poste...).

Il n'y pas d'industrie particulièrement polluante, pour la pollution de l'air, où bruyante, à SAINT-LAURENT-MEDOC. De plus, la zone industrielle et ces extensions sont situées au sud du bourg, à l'opposé des vents dominants de secteur ouest et nord-ouest. Il n'est pas prévu d'extension des zones urbanisées à l'est de la zone industrielle.

2.3.2 Bruit

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français, loin devant la pollution de l'air (18%). L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà de ces seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences.

La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs.

Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citadins à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistants (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie).

→ *cf. Annexe 6.2 du présent dossier de P.L.U.*

2.4 Gestion des déchets

Il existe un service de ramassage sélectif des déchets au porte à porte. Une déchetterie ainsi qu'un centre de tri sont présents sur la commune.

3. INCIDENCES SUR LES HABITATS, HABITATS D'ESPECE ET ESPECES DES MARAIS DU HAUT-MEDOC

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejeté dans les milieux récepteurs,...) et qui est un des principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

Pour faire face à cet enjeu majeur, le Plan Local d'Urbanisme a pris des dispositions :

- Prise en compte des périmètres de protection des milieux naturels sensibles, d'envergure nationale et communautaire (cf. état initial de l'environnement),
- Maîtrise de la constructibilité par un zonage stricte et contraignant,
- Prise de mesures spécifiques de classement (réglementation et zonage spécifiques) avec les espaces boisés classés.

3.1 Incidences sur les habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire

L'ensemble des Marais du Haut-Médoc ainsi que le chevelu hydrographique qui y est lié sont exemptes de toutes constructions (hormis quelques constructions à Lamothe). En conséquence, aucune zone urbaine nouvelle, autre que celles déjà construites, n'a été définie à l'intérieur de cette enveloppe.

Les habitats d'intérêt communautaire identifiés dans la zone Natura 2000 sont des forêts présentes sous formes de bosquets de faible ampleur ou de boisements linéaires en bordure de cours d'eau ou d'estey. Les plus significatifs de ces boisements ont été inscrits en Espace Boisé Classé.

En conséquence, le PLU n'aura aucune incidence directe sur les habitats, habitats d'espèce et espèces des Marais du Haut-Médoc.

La principale incidence notable prévisible que fait peser l'extension urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC sur les habitats, habitats d'espèce et espèces est liée à la qualité des eaux des Marais et donc à la qualité des eaux rejetées au milieu naturel : qualité des eaux usées domestiques après traitement en station d'épuration, qualité des eaux de ruissellement après transit sur les zones imperméabilisées.

La proximité immédiate d'espaces urbanisés (zones U fortement imperméabilisés : emprise au sol des constructions, des voiries, etc réduisant les capacités d'infiltration des sols et d'épuration de la végétation naturelle) génère des volumes plus importants d'eaux de ruissellement potentiellement plus polluées que les eaux ruisselant sur des terrains naturels.

Il est donc nécessaire que des règles strictes en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales, adaptées aux caractéristiques des zones visées (zone urbaine dense, zone industrielle ou commerciale, zone résidentielle,...) soient instaurées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, il est nécessaire de faire évoluer les capacités épuratoires de la station d'épuration au rythme de l'augmentation des raccordements et d'adapter les techniques d'assainissement autonome aux caractéristiques des sols dans les zones d'assainissement non collectif.

3.2 Incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

Les espèces d'intérêt communautaire présentes dans la zone Natura 2000 sont toutes inféodées aux milieux aquatiques hormis le Lucane Cerf-volant inféodé aux vieux chênes. Hormis le Vison d'Europe et la Loutre ces espèces sont des invertébrés relativement cantonnés, qui n'effectuent pas de grands déplacements. Le PLU avec un zonage stricte englobant l'ensemble de la zone Natura 2000 permet la conservation des habitats de ces espèces et donc des espèces elle-même.

Le Vison d'Europe et la Loutre ont quant à elle des territoires extrêmement vastes, qui englobent plusieurs kilomètres carrés et couvrent des linaires de cours relativement long. Ces espèces ont besoin de sillonner régulièrement leur territoire à la recherche de nourriture mais aussi lors de la reproduction. Il est donc

nécessaire de maintenir dans un bon état de conservation les corridors biologiques existants entre le marais et les zones humides du plateau forestier. Ces corridors biologiques sont formés des ripisylves et zones inondables associés aux ruisseaux qui en provenance du plateau forestier alimentent les marais.

3.3 Réponses du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU a prévu l'instauration d'un zonage spécifique pour la protection des Marais du Haut-Médoc : classement en zone naturelle protégée Np de l'ensemble des Marais et de leurs abords et classement des boisements et des ripisylves en espace boisé classé. Seuls les bâtiments déjà existants dans cette zone ont fait l'objet d'un classement spécifique, comme par exemple à Lamothe (classement en zone N). Les limites de ces zones ont été placées au plus près des bâtiments existants n'offrant ainsi aucune possibilité d'installation de constructions nouvelles.

Pour maintenir l'intégrité du territoire du Vison d'Europe et de la Loutre, le PLU a prévu le classement en zone NP de la vallée alluviale de la jalle de Lorthe au plus loin qu'il était possible compte tenu de l'urbanisation existante. De plus une bande tampon a systématiquement était instaurée entre les limites de la zones bâtie et les cours d'eau comme par exemple sur l'extrémité nord de la zone industrielle de Treytin.

Concernant l'assainissement des effluents domestiques, les secteurs bâtis en contact avec la zone Natura 2000 sont raccordables au réseau collectif d'assainissement (Le Vivey –Saussac). Le zonage proposé permet leur entretien mais pas leur extension par de nouvelles constructions. A ce titre le document d'incidence au titre de la loi sur l'eau de la nouvelle station d'épuration conclut à l'absence d'incidence notable sur les habitats et espèces du site Natura 2000.

L'ensemble de ces mesures permet de dire que le PLU de SAINT-LAURENT-MEDOC n'aura pas d'impact notable sur les habitats, habitats d'espèces et espèces du Site d'Intérêt Communautaire des Marais du Haut-Médoc.

4. INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRO-SYLVICOLES

4.1 Sur les terres agricoles

Il s'agit de permettre la poursuite et le développement des activités agricoles traditionnelles de SAINT-LAURENT-MEDOC et tout particulièrement de la viticulture.

Ces activités assurent la préservation du caractère rural de la commune et des caractéristiques environnementales et paysagères de la majeure partie de son territoire. Elles sont le garant du maintien d'une certaine biodiversité sur le territoire communal et de la présence de ce que l'on peut nommer la faune banale des espaces ruraux.

La poursuite d'un étalement de l'urbanisation sur les plateaux agricoles peut encourager à un morcellement supplémentaire des parcelles agricoles et une rupture dans la continuité des espaces agricoles.

Il s'agit d'évaluer la prise en compte des enjeux identifiés, de montrer comment les choix opérés par la municipalité permettent un développement urbain à moindre impact environnemental (consommation d'espace, qualité de l'air et de l'eau, protection des habitats naturels et espèces d'intérêt patrimonial présents sur la commune) et le cas échéant, de mettre en lumière les incidences incompressibles, directes ou indirectes, permanentes ou temporaires du projet.

4.2 Sur les espaces forestiers

Selon leur importance et leur localisation, les boisements remplissent des fonctionnes diverses :

- fonction de refuge biologique dans la matrice agricole et de corridor biologique,
- protection des berges des cours d'eau contre l'érosion,
- épuration des eaux,

- structuration des paysages.

Consciente des différents rôles joués par les espaces boisés sur la commune, la municipalité a décidé :

- de ne pas autoriser de développement urbain sur des espaces boisés,
- d'inscrire en Espace Boisé Classé les boisements les plus structurants et formations linéaires de la commune.

Sur ces bases-là, le projet communal n'aura pas d'incidence notable sur les espaces boisés de la commune.

4.3 Sur les corridors biologiques (trame bleue et trame verte)

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles, sont pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles de véritable barrière infranchissable. Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et augmentant les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir au cœur même du tissu urbain des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés.

Les berges de cours d'eau avec leur ripisylve, les haies dans la trame agricole, les lisières forestières, sont autant de lignes privilégiées qui guident les déplacements de la faune.

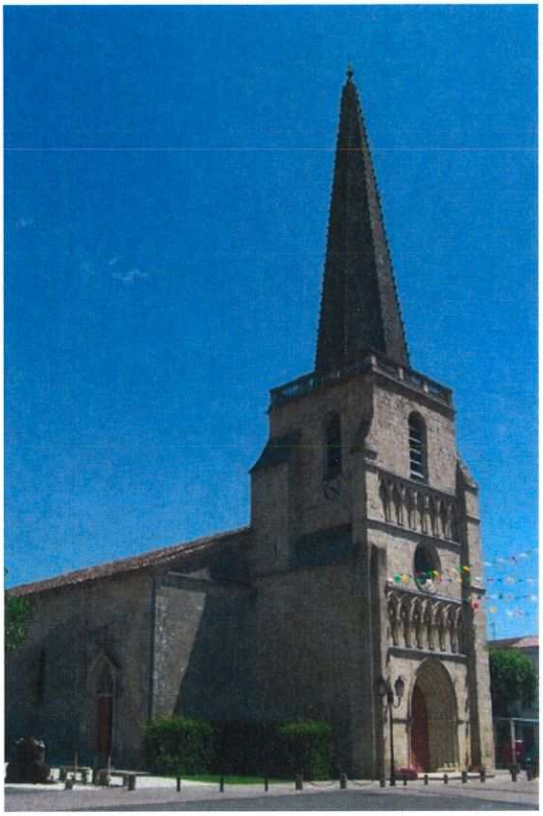
Afin de pérenniser l'existence de plusieurs zones privilégiées de déplacement de la faune dans le tissu urbain, le PLU a retenu le principe d'une inscription en zone naturelle protégée des chevelus hydrographiques (jalles et fossés) qui sont liés aux Marais dès lors que leurs abords n'étaient pas déjà urbanisés. Ainsi, sont concernés :

- la totalité des jalles et fossés inclus dans le périmètre Natura 2000 qui ont été zonés en zone naturelle protégée Np,
- la Jalle de Lorthe qui traverse le centre-bourg qui a été zonée en zone naturelle protégée Np dans sa partie non déjà urbanisée,
- les zones naturelles protégées Np correspondant aux jalles de Canteranne, de Peybaron et de Maynon et de leurs abords, à l'ouest du bourg qui pénètrent dans le tissu urbain de même que celles autour des jalles de la Berle, de Benos, de Grange et La Jalette dans les secteurs de Bernos et Bardouillan.

Département de la Gironde

SAINT-LAURENT-MEDOC

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1- RAPPORT DE PRÉSENTATION (2/2)

Mise en élaboration	Arrêté le	Approuvé le
05 novembre 2003	03 juillet 2012	

REÇU LE 21 MARS 2013 À LA SOUS-PRÉFECTURE DE LESPARRE

Vu pour être annexé le 18 MARS 2013

MAIRIE de St-LAURENT MEDOC (Gironde)

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire, Jean-Marie FÉRON

URBAM
24-26 rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC

GÉRÉA
ingénieurs écologues

PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-LAURENT-MEDOC s'appuient sur le constat et l'analyse du diagnostic territorial (les contraintes du territoire, les atouts et les enjeux), sur la réglementation en vigueur ainsi que sur les objectifs politiques de la Commission d'urbanisme.

Cette partie explique donc les choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu, du règlement graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.

1. OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE COMMUNALE

Le conseil municipal a entrepris la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme pour répondre à un certain nombre de problématiques qui se posaient.

Le **premier objectif** affiché concerne l'**accueil des nouveaux habitants** sur la base d'une croissance démographique légèrement supérieure à celle observée sur la période 1999-2006, en rapport avec son statut de chef-lieu de canton et au regard de son niveau en équipements et en services. En effet, la Municipalité souhaite créer les meilleures conditions pour accueillir 874 habitants de plus dans les 10 prochaines années. Cet accueil devra se faire en densification des zones urbaines déjà existantes et notamment en continuité du centre-ville.

Par ailleurs, au regard des dernières données INSEE, la commune connaît une progression ininterrompue de sa population *(Population 2009 sans double compte 4054 habitants – 3914 habitants en 2008 et 3364 en 1999)* qui témoigne de son attractivité.

Dans ce contexte, la commune est notamment en cours d'étude pour l'agrandissement de son pôle scolaire et souhaite proposer des secteurs à urbaniser qui n'impactent pas sur la desserte en réseaux.

L'équipe municipale fait donc le pari :

- d'une part, d'une reconquête des logements du centre bourg et de l'arrivée de candidats à la construction de type maisons individuelles et petits collectifs sur la première couronne du bourg,
- d'autre part, de la densification par remplissage des « dents creuses » des hameaux et villages principaux sans les développer,
- enfin, d'un développement des opportunités d'implantation de structures économiques pourvoyeuses d'emplois, notamment pour les nouveaux arrivants.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'équipe municipale a choisi, dans son P.L.U., de se donner les moyens d'un développement rythmé de la population communale sur les dix prochaines années, qui sera accueillie pour l'essentiel au niveau du bourg et de ses abords.

Le projet communal entre pleinement dans le cadre d'une gestion économe de l'espace en diminuant de manière notable les superficies constructibles du P.O.S. (-155 ha environ).
SAINT-LAURENT-MEDOC est le chef-lieu du canton et quoi de plus logique que de vouloir concentrer le développement urbain autour des services et commerces déjà en place.

Ce premier objectif prétend également mettre en œuvre des modes d'urbanisation plus respectueux de l'environnement et des paysages en limitant l'urbanisation en linéaire le long des voies de desserte, en stoppant le mitage des espaces agricoles et naturelles, en proposant des modes d'habitat plus dense et en protégeant les vues amples ponctuant le territoire communal.

Ainsi, l'extension souhaitée de l'urbanisation, en fonction des objectifs définis à 14 ans (2008-2022), est localisée sur des secteurs répondant à des critères précis : respect de la proximité des équipements, enjeu de densification de la ville et des hameaux majeurs et de leurs extensions, arrêt de l'urbanisation linéaire et du mitage des espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, la municipalité souhaite pouvoir diversifier son parc de logements de façon à attirer des populations de différents âges n'ayant ainsi pas les mêmes besoins.

Cela passe donc par une politique d'accompagnement à la réalisation de lotissements privés, mais également par la poursuite du développement des logements locatifs et par la poursuite des initiatives engagées pour permettre la rénovation des logements existants, dans le respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat.

Enfin, la municipalité souhaite, dans le cadre de la mise en œuvre de ce document d'urbanisme, développer une politique publique foncière permettant le développement des équipements publics et l'accueil de nouvelles populations (mise en œuvre d'emplacements réservés pour permettre l'adaptation et/ou la réalisation d'équipements d'intérêt collectif).

2.2 Soutenir et développer l'économie communale

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC accueille une diversité d'activités économiques : à la fois commerciales, de services, artisanales et industrielles, mais également agricoles et dans une moindre mesure touristiques.

Sept objectifs se dessinent :

- Maintenir le tissu économique spécifique (agro-viticole) présent sur la commune, tout en anticipant son évolution et ses mutations (en identifiant et en préservant le potentiel agricole et viticole et en limitant le mitage des espaces agricoles et viticoles) et en permettant sa diversification.
- Maintenir le tissu économique spécifique (sylviculture) présent sur la commune, tout en anticipant son évolution et ses mutations (en identifiant et en préservant le potentiel sylvicole et en limitant le mitage des espaces boisés).
- Renforcer les pôles d'emplois pour les habitants de SAINT-LAURENT-MEDOC (en mettant en oeuvre des outils nécessaires au maintien et au développement du tissu économique et en permettant la réalisation d'une zone d'activités économiques intercommunale en continuité de celle existante).
- Prendre en compte l'augmentation de la demande en terme de services à la personne et d'équipements collectifs et développer les projets de structures d'accueil de services à la personne sur SAINT-LAURENT-MEDOC (notamment les structures d'accueil des personnes âgées ou dépendantes).
- Diversifier les activités présentes sur le territoire communal en s'ouvrant aux énergies renouvelables.
- Affirmer la vocation commerciale du centre-ville en contribuant à sa dynamisation.
- Mettre en œuvre des complémentarités avec les territoires environnants en vue d'une offre touristique complète (en dynamisant le tourisme de découverte et de loisirs et les structures d'accueil touristiques sur le territoire communal).

Il s'agit donc de pérenniser l'existant, d'offrir de nouvelles opportunités d'implantation pour des activités artisanales, commerciales, industrielles et touristiques, et de favoriser le développement des commerces et services de proximité au sein du centre-ville notamment.

2.3 Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, améliorer les liaisons et les déplacements dans une logique de développement durable

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC révèle des atouts paysagers et environnementaux importants qui constituent un des éléments majeurs de la qualité de vie de ce territoire.

La maîtrise du développement du territoire communal est un enjeu important de ce projet.

De ce fait, la commune a choisi parallèlement à un développement urbain (et donc démographique) mesuré et à un développement économique qu'elle souhaite dynamique, d'axer son projet sur :

- la valorisation et la protection des espaces naturels, patrimoniaux et paysagers : les éléments bâtis notables, les individus isolés structurants le paysage communal, les ouvertures paysagères et leur préservation de toute urbanisation nouvelle, les massifs forestiers et bosquets isolés situés dans les secteurs naturels sensibles et à proximité des ruisseaux, les espaces naturels sensibles avec une attention toute particulière pour les marais et leurs abords.
- l'amélioration des conditions de déplacement sur le territoire de SAINT-LAURENT-MEDOC et la mise en valeur des espaces publics.

2.4 Prendre en compte et minimiser les risques, les nuisances et les pollutions

Enfin, une attention toute particulière est portée sur la prise en compte des risques et des nuisances : la zone inondable reconnue par le PPRI, le risque feu de forêt reconnu par le PPRiF, les nuisances sonores liées notamment aux voies de circulation et à l'aérodrome.

2.5 Justification du PADD au regard des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Ainsi, le PADD « arrête des orientations générales concernant » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme) :

- « **l'habitat** » : le centre-ville et ses extensions en quartiers constituent, dans le présent P.L.U., les pôles majeurs d'habitat à cours ou moyen terme. Il s'agit de permettre leur densification et leur « remplissage ». Par ailleurs, le PADD prévoit une diversification de l'offre en logements : en terme de typologie et de statut des logements, ce que le règlement écrit permet. Les orientations générales arrêtées par le PADD sont donc : augmentation de l'offre en logements, diversification des modes d'habiter et densification des secteurs déjà bâtis, notamment le bourg.
- « **les transports et les déplacements** » : la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'est desservie que par les transports collectifs scolaires, et le réseaux de bus du Conseil Général cependant l'essentiel des équipements et commerces proposés à SAINT-LAURENT-MEDOC est situé à proximité des pôles de développement urbain (les équipements scolaires et sportifs sont situées à l'est et au nord du centre-ville, les commerces de restauration se situent dans le cœur de ville, les services se situent également dans le cœur de ville). Dans ce contexte, les orientations générales concernant les transports et les déplacements à SAINT-LAURENT-MEDOC sont : le développement au fur et à mesure de la densification du bourg et des hameaux majeurs de cheminements doux le long des axes de circulation vers les équipements, services et commerces du bourg-centre, la création d'une liaison entre le centre-ville et le hameaux de *Saussac*.
- « **le développement des communications numériques** » : le développement du bourg et la densification, sans développement notable, des hameaux existants, en limitant l'éparpillement des logements à raccorder, permettra à terme d'équiper la plupart des foyers de la commune via un réseau de communication numérique.
- « **l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs** » : concernant l'équipement commercial, le PADD propose, au sein du bourg, la densification du bâti par remplissage des « dents creuses » et aménagement des lacunes urbaines : cela permettra le développement éventuel de l'offre en petits commerces de proximité du fait d'une plus forte fréquentation (plus d'habitants sur une superficie équivalente).

Par ailleurs, le développement économique se traduit à SAINT-LAURENT-MEDOC par :

- la reconnaissance et la possibilité offerte aux activités existantes de se développer (en fonction des équipements et réseaux disponibles),
- la possibilité de pouvoir développer l'implantation de structures de production d'énergies renouvelables,
- le maintien des structures agricoles et sylvicoles pérennes, en proposant, lorsque la situation géographique et la desserte en réseaux le permet, la diversification de ces structures,
- l'extension au sud-est du centre-ville de la zone d'activités économiques intercommunale.

Les équipements de loisirs et sportifs sont reconnus et pérennisés, notamment par la reconnaissance des équipements sportifs communaux existants, lieu-dit « Le Pateau »,et du camping du Paradis.

Les orientations générales arrêtées par le PADD sont donc : reconnaissance des activités existantes, développement de nouveaux pôles d'activités diversifiés.

Le PADD « fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain ». Pour cela la Commune a :

1. déterminé son objectif de développement urbain d'ici à 2022 sur la base du développement observé sur la période 1999-2006, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à 4 500 habitants en 2022. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 38 ha à la construction (espace à consommer) et donc de réduire les zones constructibles du P.O.S. initial de manière drastique,
2. choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de densifier le centre-bourg (suppression du C.O.S. en zone urbaine UA et à urbaniser AU) en mettant en place une politique de réappropriation du centre-bourg, de « remplir les dents creuses » dans les hameaux et en extension du centre-bourg, et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,
3. choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme proposant un jeu de règles relatives à la forme urbaine (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables selon les secteurs,
4. choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (création de secteurs spécifiques en zones naturelle N et agricole A).

Par ailleurs, la fixation de limites à la « tâche urbaine » existante sur SAINT-LAURENT-MEDOC, et la volonté de développement du bourg exclusivement soulignent la « lutte » engagée contre l'étalement urbain et va également dans le sens d'une **modération de la consommation d'espace**.

Par ailleurs, **un indicateur** est mis en place :

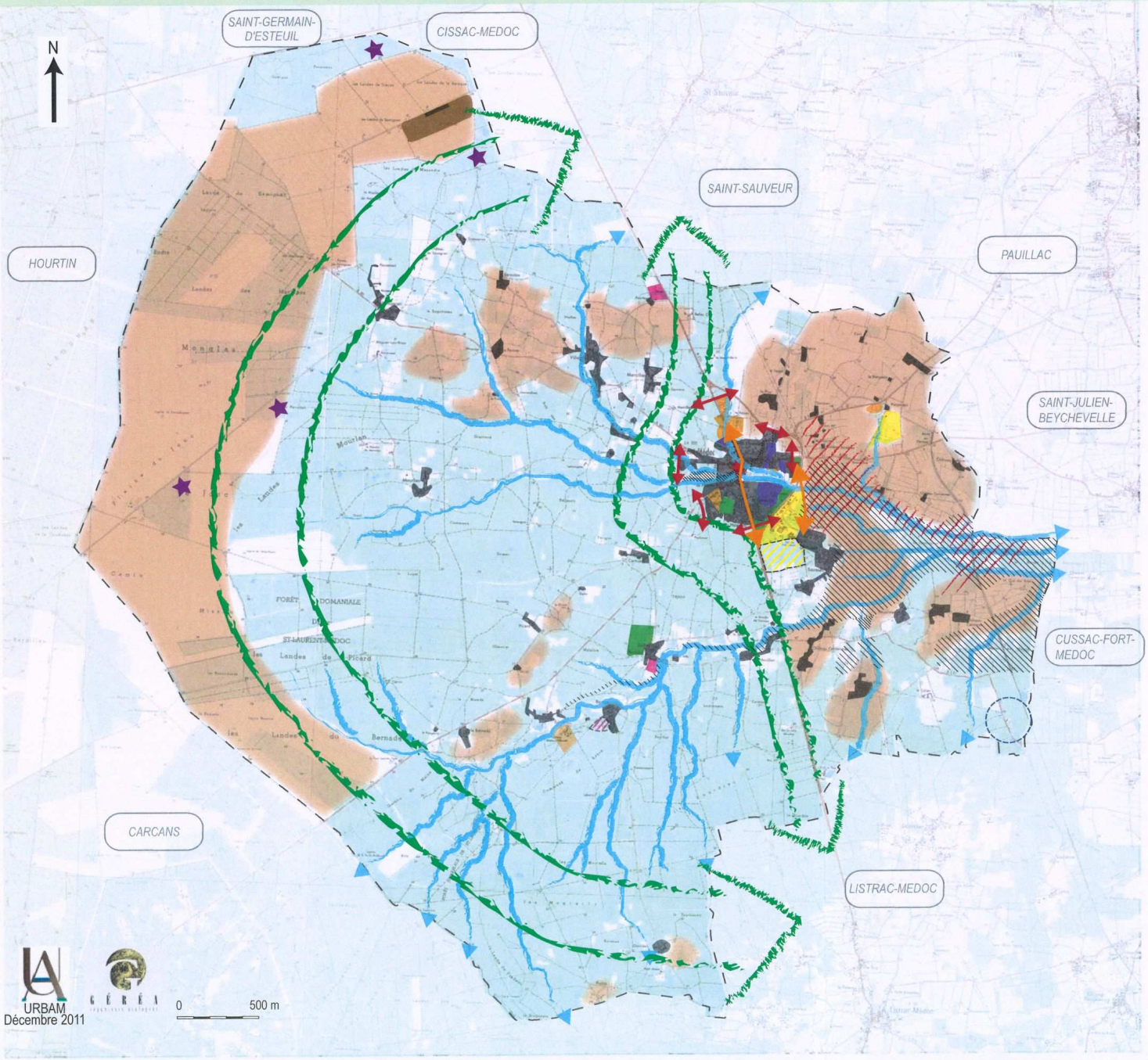
- entre 2001 et 2011 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 1 668 m² non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que sur la période 2008-2022 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **935 m²** compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

→ ***Illustration suivante : carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables***

Révision du POS et Elaboration du PLU
SAINT-LAURENT-MEDOC

Synthèse du PADD



URBAM
Décembre 2011

LEGENDE

Thème 1 : Programmer un développement démographique maîtrisé

- Secteur bâti existant
- Secteur d'enjeu pour la restructuration et le développement des pôles de vie
- Espaces verts à maintenir (valorisation des entrées de ville) - Lisière boisée du bourg
- Pôle d'équipements d'intérêt collectif à conforter
- Arrêt de l'urbanisation en "doigts de gant" et affirmation des entrées du bourg.

Thème 2 : Soutenir et développer l'économie communale

- Reconnaissance d'un pôle économique existant
- Extension de la zone d'activités intercommunale
- Reconnaissance d'un pôle de loisirs existant
- Création d'un pôle de loisirs
- Reconnaissance du site de l'aérodrome
- Reconnaissance d'un site de carrières existant
- Développement et dynamisation du pôle de commerces et de services du centre-bourg
- Préservation des espaces agricoles
- Développement de zones d'accueil pour les énergies renouvelables

Thème 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune

- Protection d'une zone naturelle sensible
- Protection et maintien des trames bleues
- Protection et maintien des trames vertes
- Développement de cheminements doux

Thème 4 : Prendre en compte et minimiser les risques, les nuisances et les pollutions

- Intégration du risque inondation

3. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES

3.1 Présentation du règlement graphique

Présentation générale :

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LAURENT-MEDOC, conformément aux objectifs de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, se décompose en :

- Zones Urbaines, aux différentes vocations, qu'elles soient « mixtes » : habitat – activités – équipements ou réservées spécifiquement à une activité ou à un équipement : «UA», « UB», « UC », «UE », « UL », « UY », « Ugv » et « Uae » ;
- Zones à urbaniser, aux vocations mixtes mais d'urbanisation future, à moyen ou long terme : politique de développement de l'habitat (« 1AU » et « 2AU »), de l'activité économique (« 1AUY » et « 2AUY ») et des équipements d'intérêt collectif (« 2AUE ») ;
- Zones naturelles : à vocation naturelle, intégrant des secteurs spécifiques comme le classement des zones Natura 2000 et de leurs abords (« Np »), les secteurs à vocation de loisirs (« NL »), les secteurs naturel de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées (« Nh ») ou les secteurs à protéger destiné à la protection d'énergie d'origine solaire (« Npv ») ;
- Zones agricoles, « A » liées à l'exploitation des terres, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur intégrant des secteurs spécifiques comme les secteurs agricoles situés aux abords de l'aérodrome (« Aae ») ou les secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées (« Ah » et « A1 »).

Philosophie générale du règlement graphique :

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LAURENT-MEDOC, conformément aux dispositions du projet d'aménagement et de développement durables, affirme la volonté communale de réduire le mitage du territoire communale, de stopper le développement linéaire de l'urbanisation (urbanisme dit de « chemin »), de préserver le paysage et l'environnement de ce territoire. Le Plan Local d'Urbanisme proposé veille à une utilisation économe de l'espace.

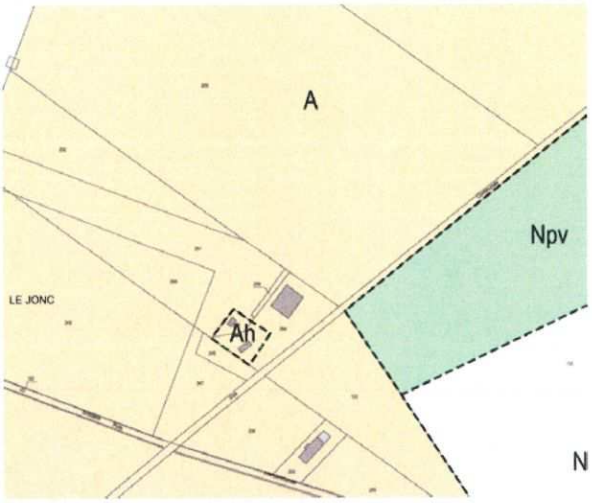
La nouvelle organisation spatiale des zones ouvertes à l'urbanisation, concentrée, pour l'essentiel, sur et autour du centre-bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC se justifie par :

- une meilleure organisation urbaine favorisant la densité, la restructuration des zones bâties, la gestion des investissements collectifs en infrastructure (créer des cheminements doux le long des voies de desserte des quartiers et en sites propres),
- une réduction de l'impact de l'urbanisation sur la consommation de terres agricoles et sur l'environnement en général.

3.2 Motifs de la délimitation des zones

➔ *Voir les 19 planches jointes*

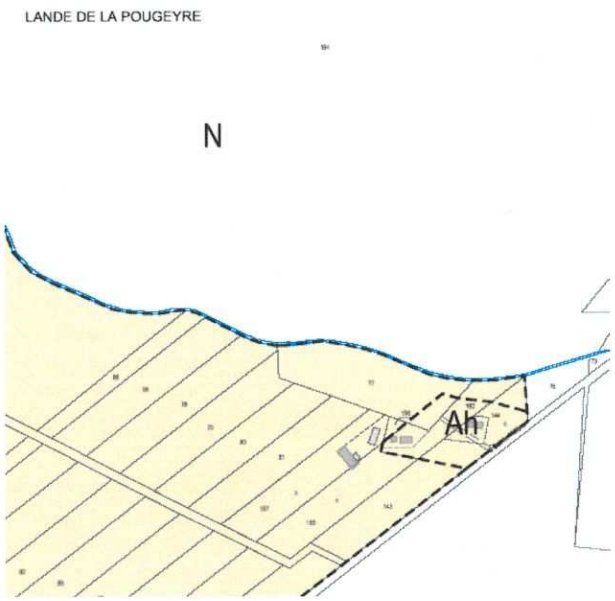
Le Jonc



Source : extrait du règlement graphique

Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole (cultures céréalières) et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou bâtiment de vente.

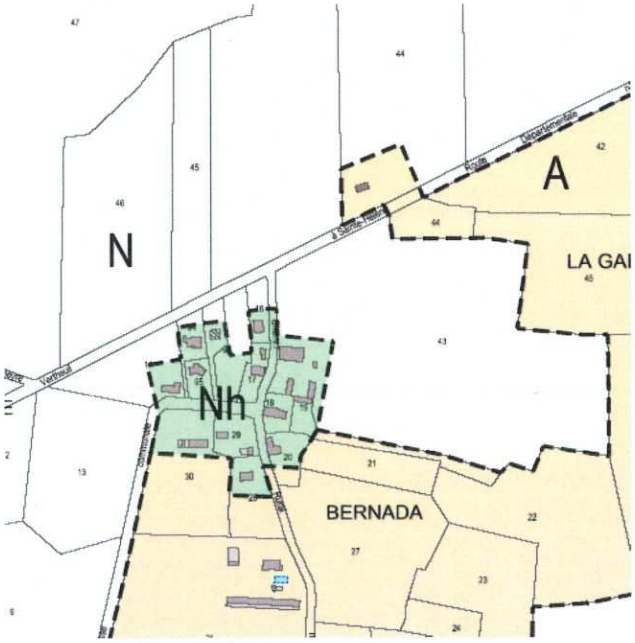
Lande de Pougeyre



Source : extrait du règlement graphique

Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole (cultures céréalières – maïs) et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou bâtiment de vente.

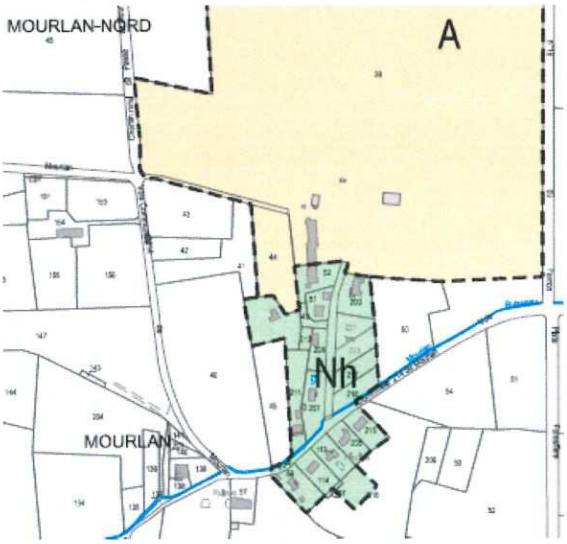
Bernada



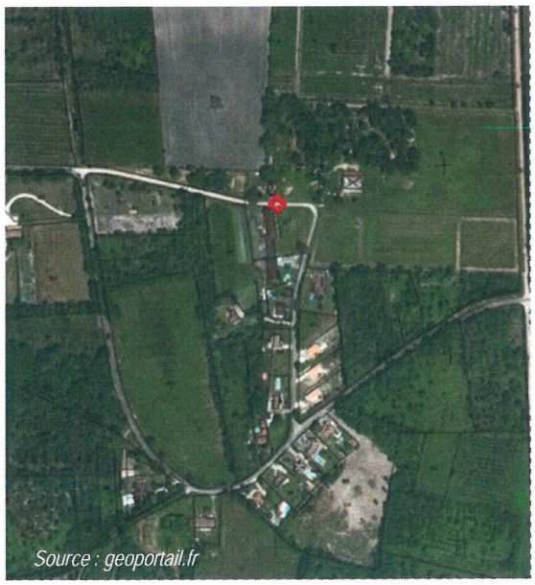
Source : extrait du règlement graphique

Secteur Nh : ce hameau se caractérise par une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement dense. La limite de ce secteur Nh est calée sur le bâti existant et ne libère alors qu'un terrain à bâtir (remplissage d'une « dent creuse »). Il est, par ailleurs, bien noté que ce site ne présente pas de dispositif de défense incendie connu et que la desserte en réseaux est moyenne.

Mourlan

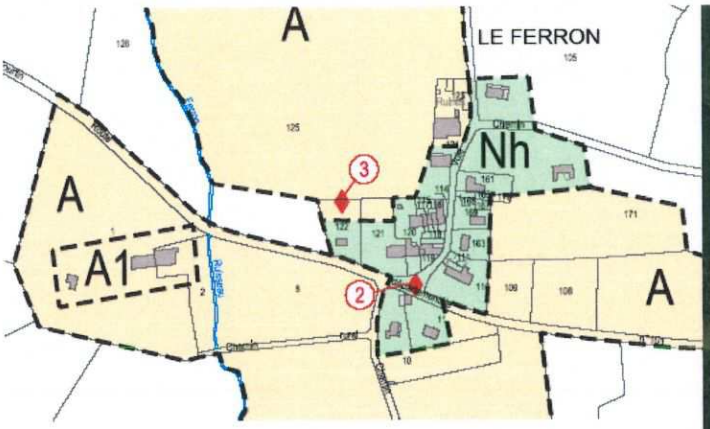


Source : extrait du règlement graphique



Secteur Nh : la limite de ce secteur est calée sur le bâti existant groupé et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). Il est, par ailleurs, bien noté que ce site ne dispose d'une défense incendie que par un puits disponible chez un particulier et que le réseau électrique est juste en capacité.

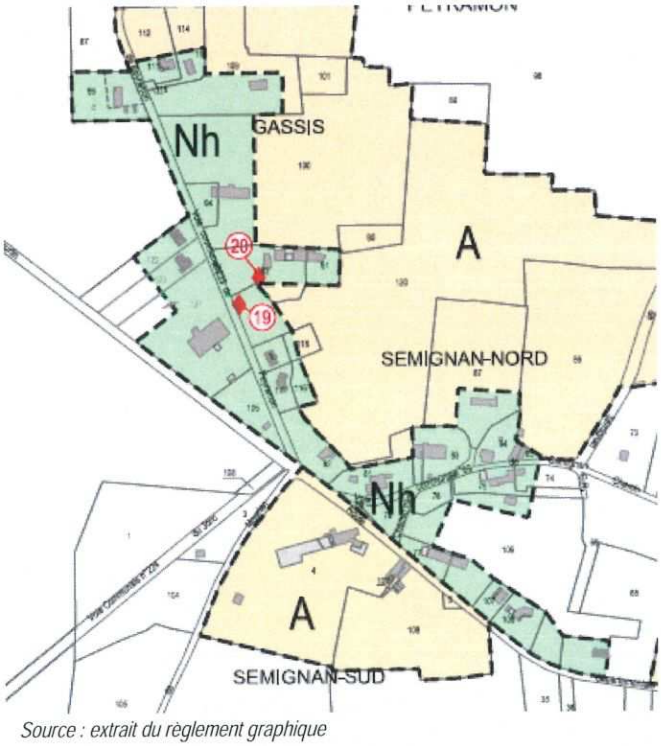
Le Ferron



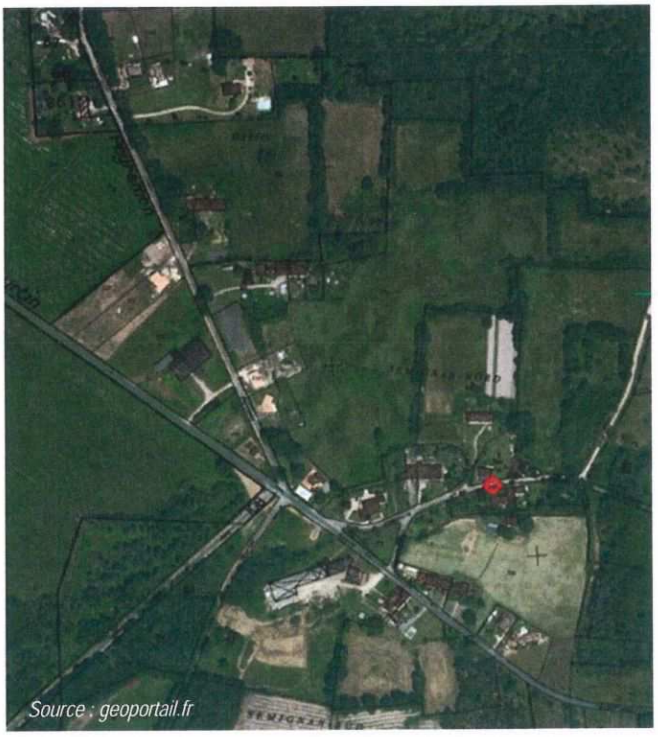
Source : extrait du règlement graphique

Secteur Nh : la limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). Il est, par ailleurs, bien noté que ce site ne présente pas de dispositif de défense incendie connu et que l'assainissement est non collectif. La desserte en réseau d'électricité est inadaptée à une construction nouvelle ➔ un renforcement sera à prévoir.
Secteur A1 : il s'agit d'un secteur qui reconnaît un bâti aujourd'hui non agricole situé au sein d'un espace agricole.

Semignan

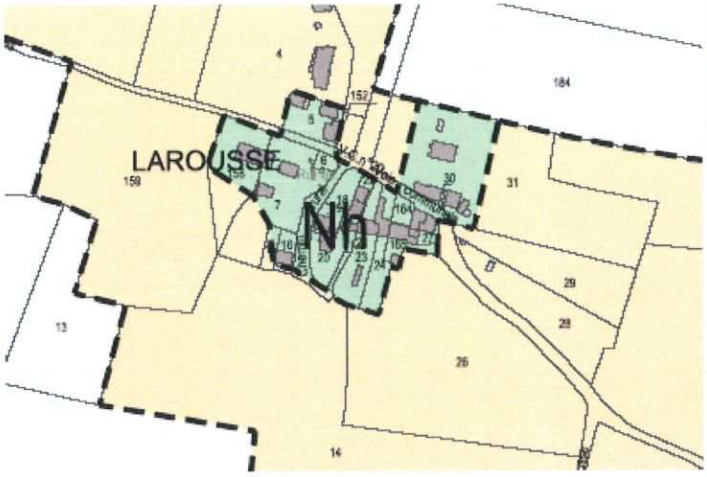


Source : extrait du règlement graphique



Secteur Nh : ce hameau reconnaît une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement à peu dense. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère alors que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). Ce hameau ne présente pas de défense incendie.

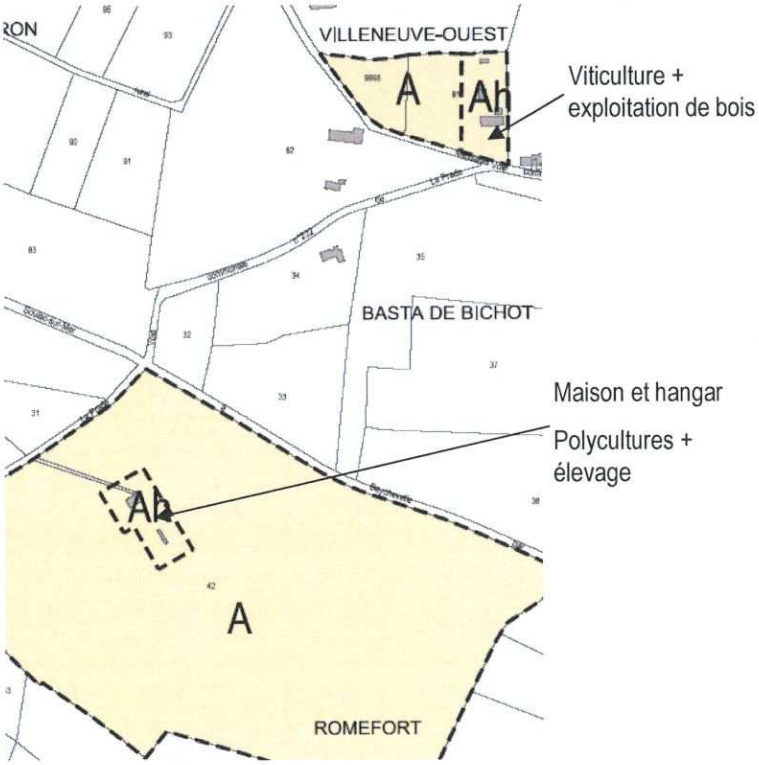
Larousse



Source : extrait du règlement graphique

Secteur Nh : la limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). Ce secteur n'est pas pourvu en défense incendie.

Villeneuve Ouest / Romefort



Source : extrait du règlement graphique

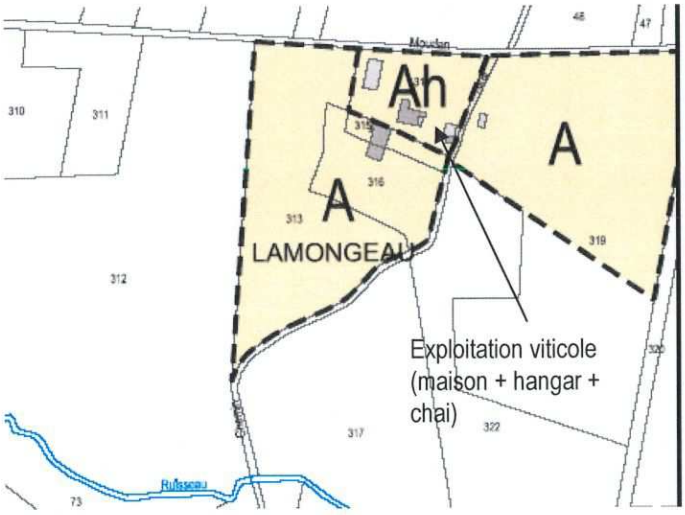
Secteurs Ah : Reconnaissance de bâtis liés à deux exploitations agricoles (polycultures/élevage/viticulture) et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou bâtiment de vente.

La Prade

Source : extrait du règlement graphique

Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou bâtiment de vente.

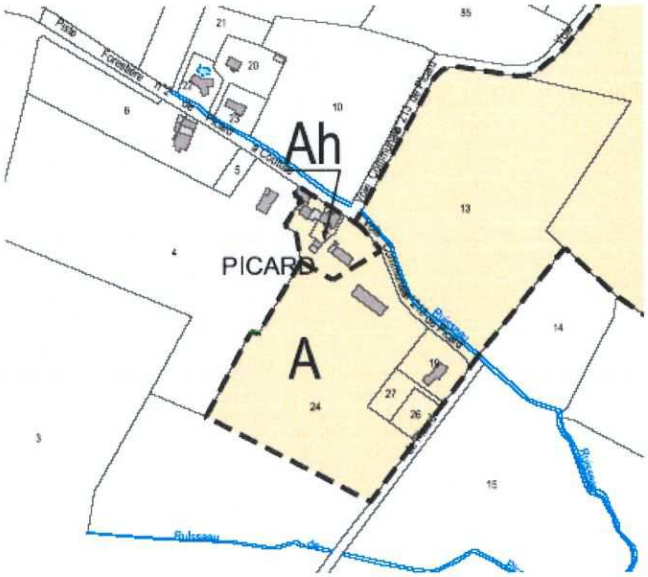
Lamongeau



Source : extrait du règlement graphique

Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole (viticulture) et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou bâtiment de vente.

Picard

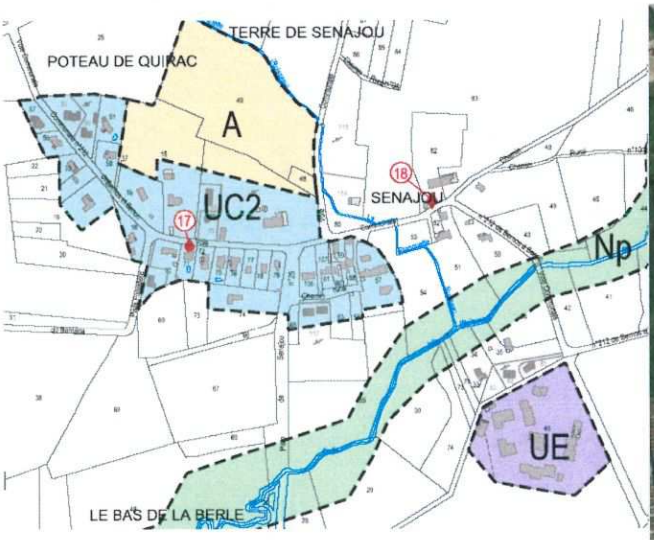


Source : extrait du règlement graphique

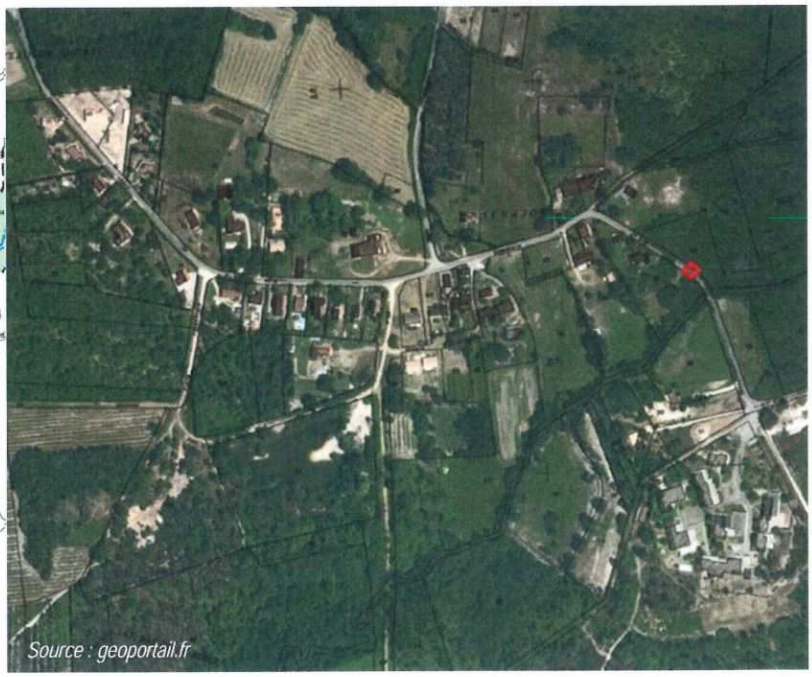
Source : geoportail.fr

Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou bâtiment de vente.

Sénajou



Source : extrait du règlement graphique



Source : geoportail.fr

Secteur UC2 : la limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »).

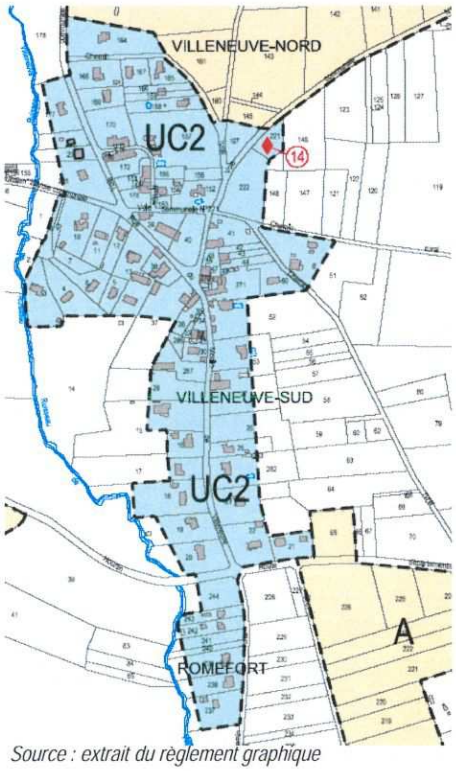
Zone UE : le site de l'IME (propriété communale) classé en zone urbaine UE.

Bouzac est

Source : extrait du règlement graphique

Zone Uae : cette zone reconnaît le site de l'aérodrome. Pour l'essentiel, il est classé en zone naturelle Aae et une bande en zone urbaine Uae est proposée aux abords des bâtiments déjà existants.

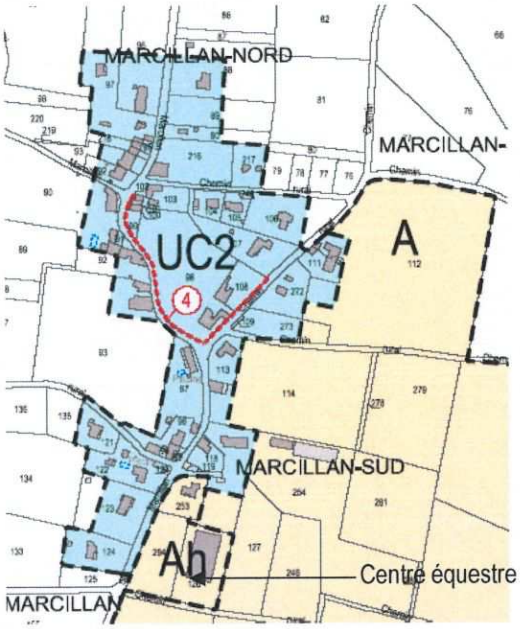
Villeneuve / Romefort



Source : extrait du règlement graphique

Secteur UC2 : ce hameau présente une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement à peu dense. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant au nord, au sud et à l'ouest et ne libère alors qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). A l'est, un renforcement du hameau est proposé sur 3 terrains Lorsque cela est possible, les limites de la zone UC s'éloignent du bord de Jalle qui est alors classé en zone natuelle N. Il est, par ailleurs, bien noté que ce site ne présente pas de dispositif de défense incendie connu au nord comme au sud.

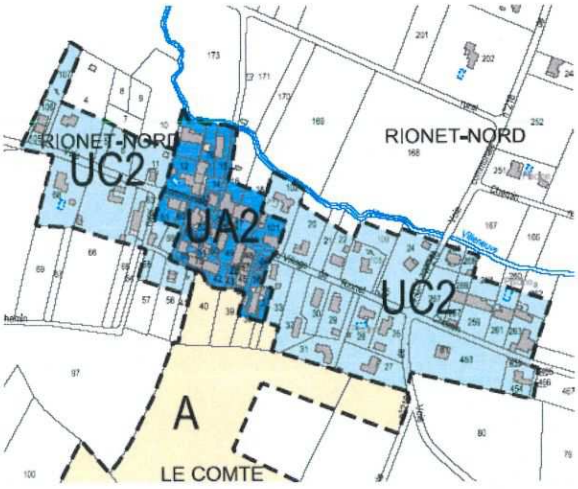
Marcillan



Source : extrait du règlement graphique

Secteur UC2 : la limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »).
Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole et possibilité proposée de créer des gîtes et chambres d'hôtes pour l'accueil des cavaliers.

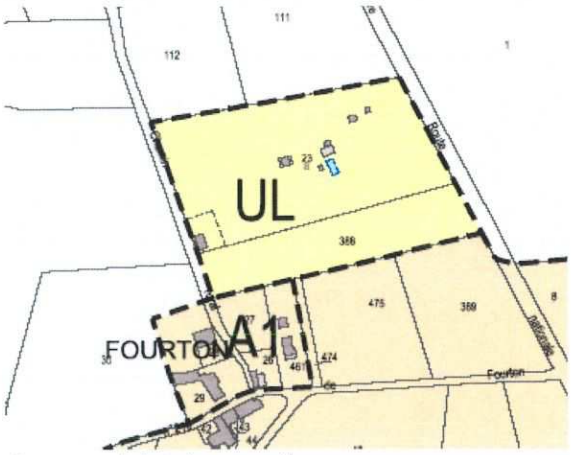
Rionet



Source : extrait du règlement graphique

Ce hameau est classé en **secteurs urbains UA2 et UC2** (en fonction de la forme urbaine rencontrée). La limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). Lorsque cela est possible, les limites de la zone UC s'éloignent du bord de Jalle qui est alors classé en zone naturelle N.

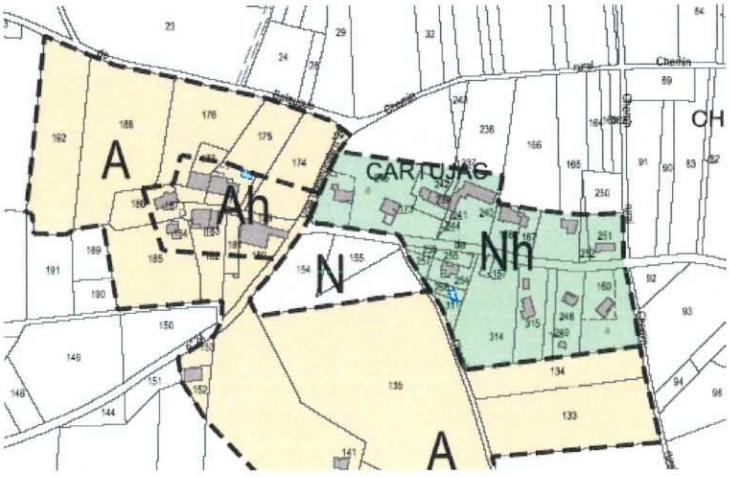
Fourton



Source : extrait du règlement graphique

Zone UL : le camping existant est classé en zone urbaine à vocation de loisirs UL. Ce site présente un réseau électrique qui est juste en capacité, le réseau d'eau potable est également juste en capacité, l'accès au site est dangereux et l'assainissement est non collectif.

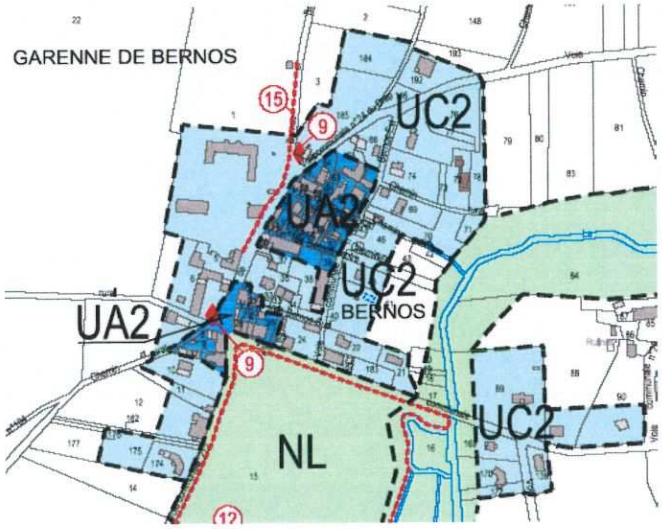
Cartujac



Source : extrait du règlement graphique

Secteur Nh : la limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »).
Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou des bâtiments de vente.

Bernos

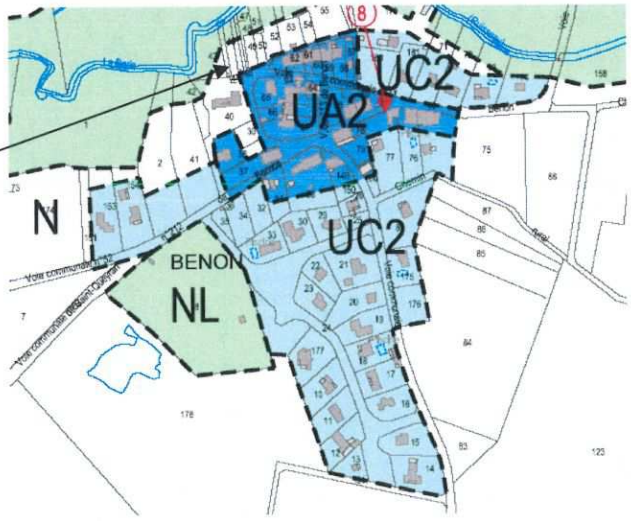


Source : extrait du règlement graphique

Secteurs UA2 et UC2 : ce hameau est classé en zone urbaine UA pour sa partie ancienne (bâti dense, implanté à l'alignement du domaine public) et en zone urbaine UC pour le reste. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant groupé et ne libère que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). A noter que la fontaine et le champ de foire sont classés en zone naturelle NL à vocation de loisirs, n'ayant pas vocation à être construits de manière significative. De plus, lorsque cela est possible, les limites des zones UC s'éloignent du bord de Jalle qui est alors classé en zone naturelle N.

Benon

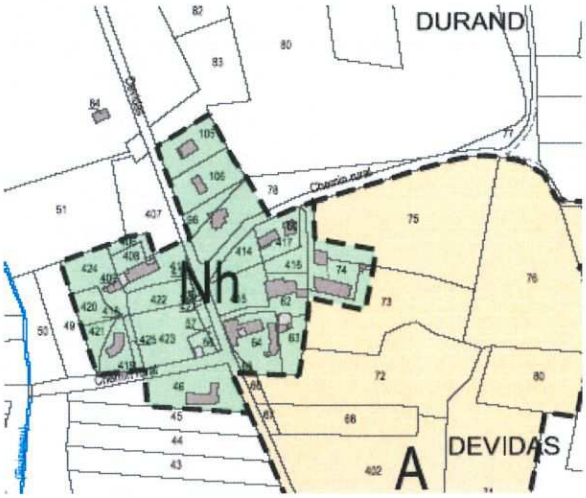
Les parcelles n°45 à 57 sont classées en zone naturelle : il s'agit de terrains en contrebas, non desservies en eau potable et en électricité et aux abords de l'Eglise. Il s'agit d'un site de maréchage.



Source : extrait du règlement graphique

Secteurs UA2 et UC2 : ce hameau est classé en zone urbaine UA pour sa partie ancienne (bâti dense, implanté à l'alignement du domaine public) et en zone urbaine UC pour le reste. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant groupé et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). A noter qu'une partie des terrains communaux est classée en zone NL et que les abords de la chapelle sont protégés en zone naturelle N. De plus, lorsque cela est possible, les limites des zones UC s'éloignent du bord de Jalle qui est alors classé en zone naturelle N.

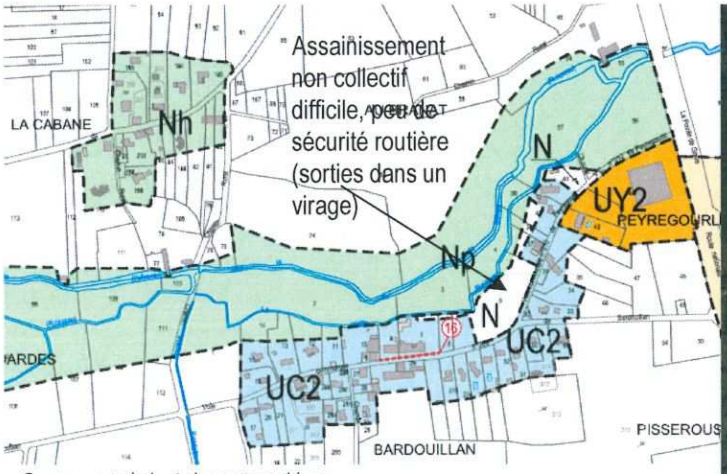
Durand/Devidas



Source : extrait du règlement graphique

Secteur Nh : la limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »).

La Cabane / Bardouillan



Source : extrait du règlement graphique

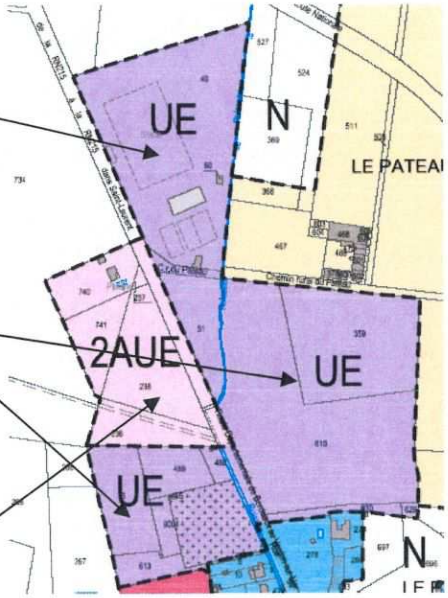
Secteur UC2 : ce hameau présente une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement dense. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »), elle exclut des terres humides situées au centre du village qui sont classées en zone naturelle N. De plus, lorsque cela est possible, les limites des zones UC s'éloignent du bord des Jalles qui est alors classé en zone naturelle protégée Np. De plus, un **secteur UY2**, à vocation d'activité économique reconnaît un garage automobile existant.
Secteur Nh : la limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »).

Le Pateau

Pôle sportif communal existant (tennis et terrain de football)

Terrains communaux, desservis en réseaux collectifs et situés en continuité d'équipements publics communaux

Zone destinée à constituer une réserve foncière pour de futurs équipements communaux, à moyen ou long terme

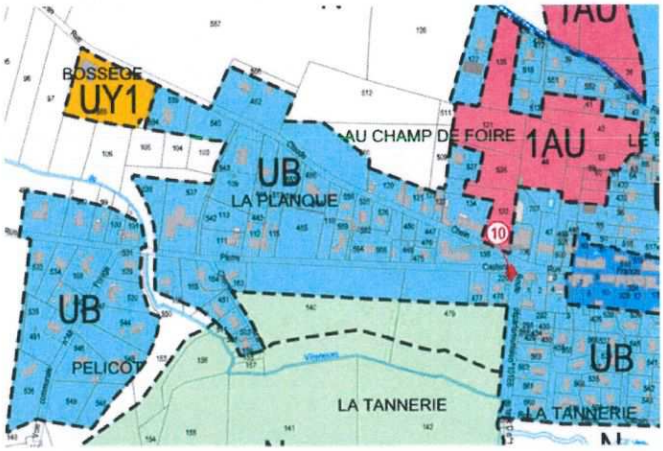


Source : extrait du règlement graphique

Zones UE : ces deux zones UE viennent reconnaître des terrains communaux déjà partiellement occupés par des équipements d'intérêt collectif (pôle sportif et cimetière), bien desservis en réseaux collectifs et situés à proximité du centre-bourg.

Zone 2AUE : cette zone constitue à ce jour une réserve permettant à moyen ou long terme de développer les équipements d'intérêt collectif en fonction des besoins qui émergeront. Cette zone pourra être ouverte à la construction dès lors qu'un aménagement de carrefour routier sera réalisée en entrée nord du bourg et de la zone.

La Planque



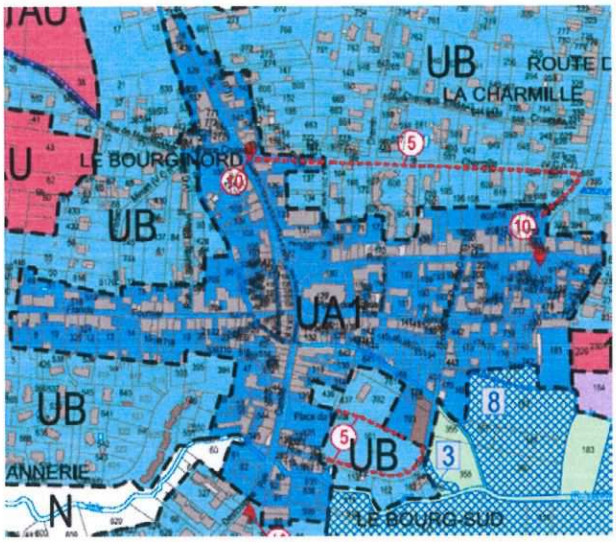
Source : extrait du règlement graphique

Zone UB : cette zone reconnaît une zone pavillonnaire existante en extension ouest du centre-bourg, raccordée au réseau collectif d'assainissement et présentant des réseaux collectifs en capacité. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant groupé et libère quelques terrains à bâtir. De plus, à La Tannerie, les limites de la zone UB s'éloigne du bord de Jalle qui est alors classé en zone naturelle protégée Np.

De plus, un **secteur UY1**, à vocation d'activité économique reconnaît une scierie existante en entrée ouest de l'agglomération urbaine.

Zone 1AU : cette zone permet de densifier une lacune urbaine, aujourd'hui quasi enclavée dans le tissu pavillonnaire du bourg, en proposant des orientations d'aménagement et de programmation.

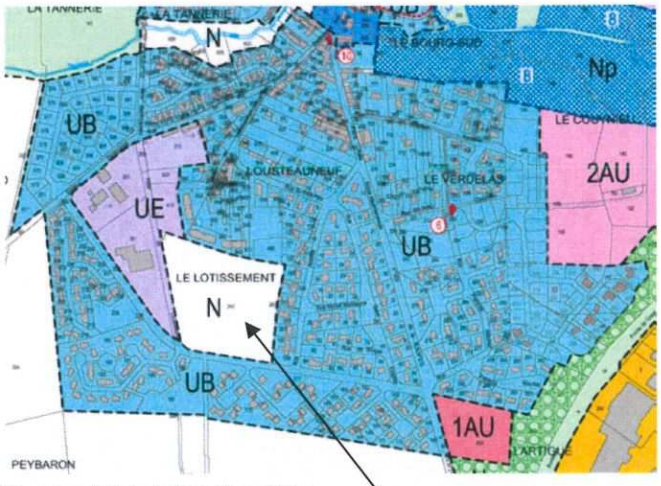
Le bourg



Source : extrait du règlement graphique

Secteur UA1 et zone UB : le centre-bourg est classé en zone urbaine UA pour sa partie ancienne (bâti dense, implanté à l'alignement du domaine public) et en zone urbaine UB pour le reste (pavillonnaire dense). La limite de cette zone est calée sur le bâti existant groupé et ne libère que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). De plus, lorsque cela est possible, les limites des zones UA et UB s'éloignent du bord de Jalle qui est alors classé en zone naturelle N (partie sud-ouest) et en zone naturelle protégée Np (partie sud-est) avec emplacements réservés pour créer un parc naturel en centre-ville.

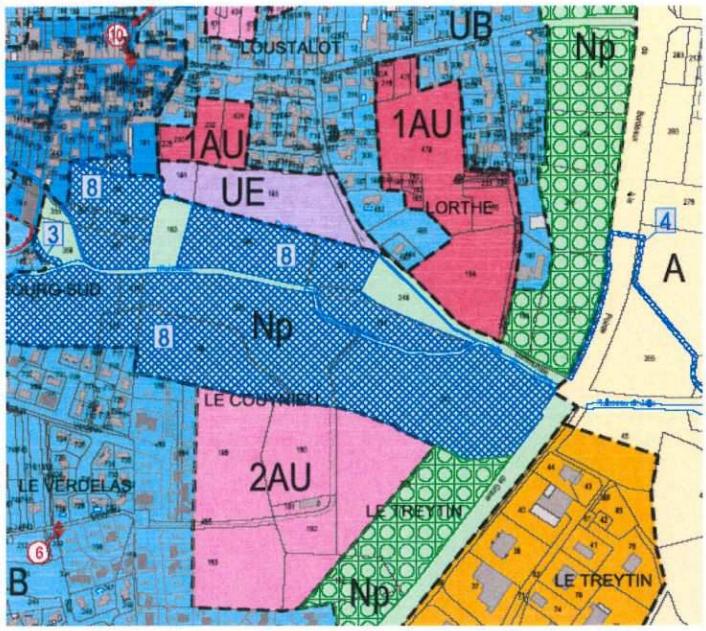
Loustaneuf



Source : extrait du règlement graphique

Zone UB : cette zone reconnaît une zone pavillonnaire existante en extension sud du centre-bourg, raccordée au réseau collectif d'assainissement et présentant des réseaux collectifs en capacité. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant groupé et libère quelques terrains à bâtir.
De plus, un **secteur UE**, à vocation d'équipements d'intérêt collectif reconnaît un pôle d'équipements scolaires existant.
Zone 1AU : cette zone permet de densifier une lacune urbaine, aujourd'hui encadrée par le tissu pavillonnaire du bourg, en proposant des orientations d'aménagement et de programmation.

Le bourg



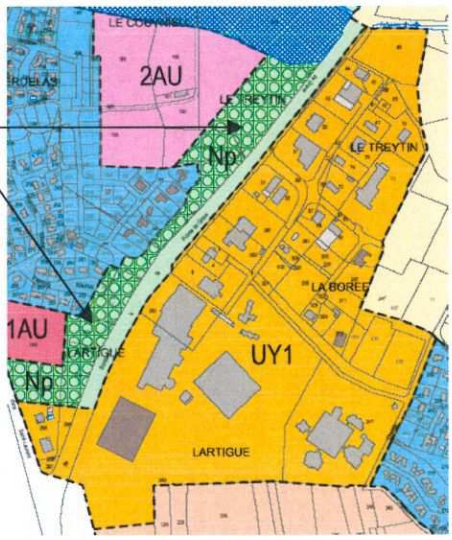
Source : extrait du règlement graphique

Au niveau du Bourg, une nouvelle **zone UE** à vocation d'accueil d'équipements ou de services d'intérêt collectif est créée. Ce classement concerne des terrains en bord de Jalle, à proximité de l'espace jeunesse. La zone 1AU initialement envisagée en continuité du lotissement « l'Orée du Bois » est finalement classée en **zone à urbaniser fermée 2AU** car à ce jour non desservie par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif et présentant un accès inadapté à l'accueil de plusieurs logements.

Zones 1AU : ces zones permettent de densifier des lacunes urbaines, aujourd'hui encadrées par le tissu pavillonnaire du bourg, en proposant des orientations d'aménagement et de programmation.

La Borée

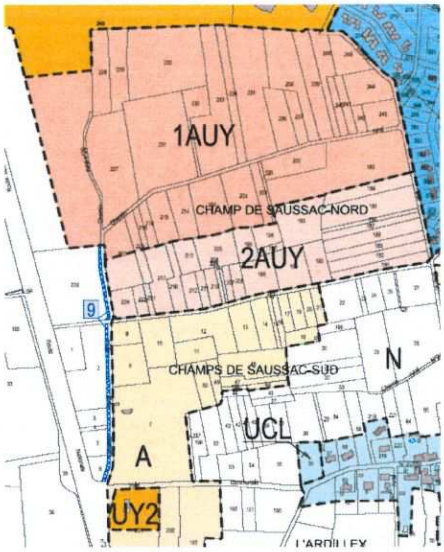
Bande protégée et inconstructible à maintenir boisée : intérêt paysager à préserver



Source : extrait du règlement graphique

Secteur UY1 : il reconnaît la zone d'activités économiques intercommunale qui est aujourd'hui complète.

Champ de Saussac Nord

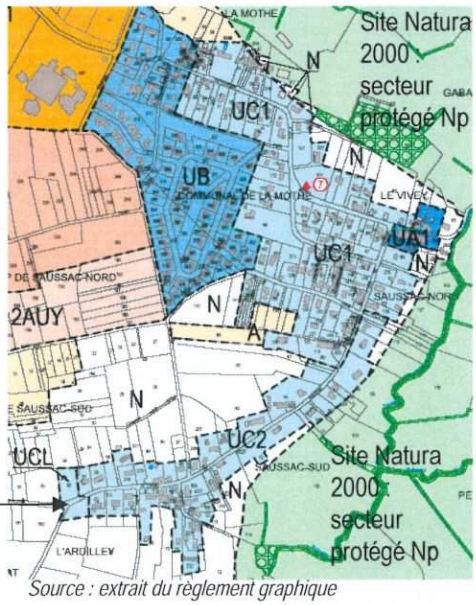


Source : extrait du règlement graphique

Zones 1AUY et 2AUY : une zone à urbaniser 1 AUY est proposée au sud du bourg en extension de la zone d'activités économiques intercommunale existante. Elle est complétée par une zone à urbaniser à long terme 2AUY qui pourra être ouverte dès lors que la zone 1AUY sera équipée. Une bande de largeur 75 mètres est maintenue en **zone naturelle N** le long de la RD215.

Communal de La Mothe

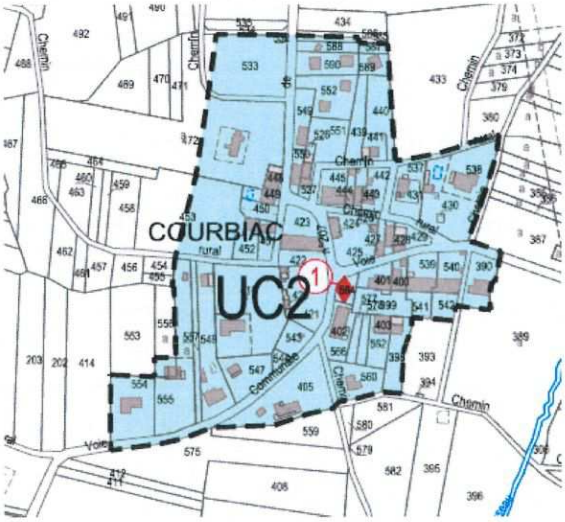
Secteur UCL à vocation de loisirs



Source : extrait du règlement graphique

Zone UB et secteurs UA1, UCL, UC1 et UC2 : ce secteur, aujourd'hui en continuité du bourg, au sud-est, est classé en zone urbaine UC (la forme urbaine rencontrée est de l'habitat pavillonnaire moyennement à peu dense) pour l'essentiel. La zone UB reconnaît une urbanisation existante et en cours (lotissement « Asphodèles »). La limite des secteurs UC1 et UC2 est calée sur le bâti existant et libère des terrains à bâtir, du fait des lacunes urbaines assez importantes incluses dans le tissu urbain. Le village d'origine, dense et implanté à l'alignement de l'emprise publique est classé en secteur urbain UA1.Par ailleurs, un secteur à vocation de loisirs, UCL, est proposée en entrée ouest du hameau afin de permettre la réalisation d'un projet d'implantation de 8 à 9 roulottes (hébergement de loisirs).

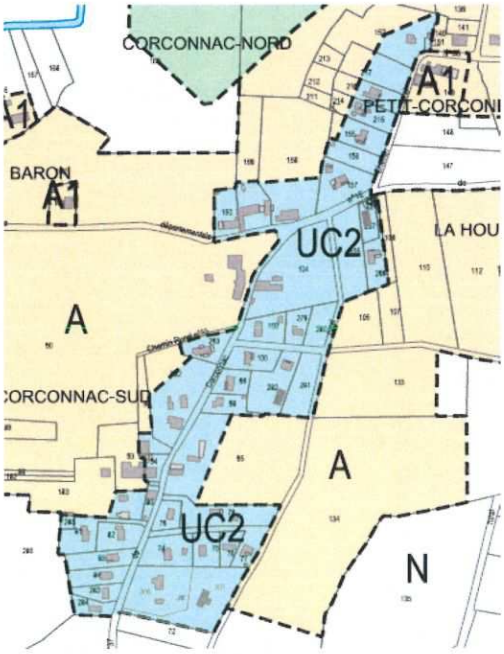
Courbiac



Source : extrait du règlement graphique

Secteur UC2 : ce hameau propose une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement dense. Une extension limitée de ce village est proposée au nord et au sud mais la limite de cette zone reste calée sur le bâti existant.

Corconnac



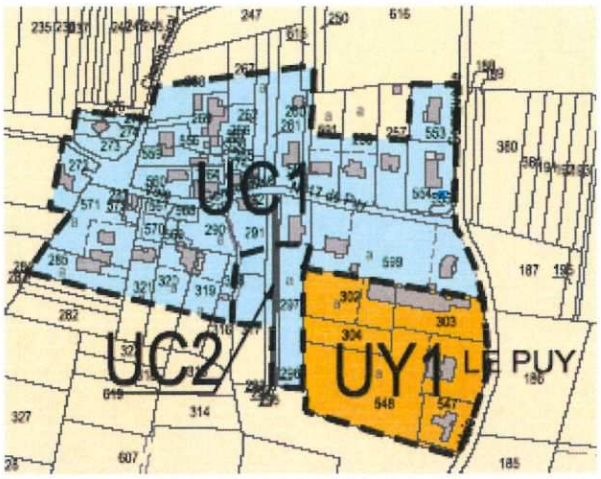
Source : extrait du règlement graphique

Secteur UC2 : ce hameau propose une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement dense. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère alors que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). Il est à noter le caractère agricole de ce village.

Secteur A1 Petit Corconnac: Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole et possibilité proposée de réaliser des travaux d'amélioration.

Secteur A1 Baron : Reconnaissance d'un bâti situé au sein de la zone agricole, mais non agricole, sur lequel des travaux d'amélioration sont autorisés.

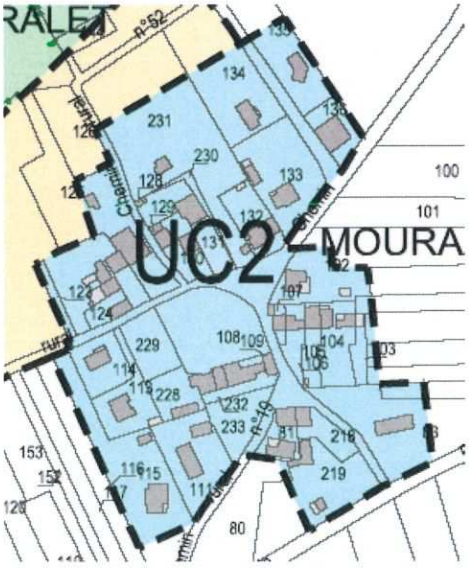
Le Puy



Source : extrait du règlement graphique

Secteurs UC1 et UC2 : ce hameau propose une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement dense. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère qu'un ou deux terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). Par ailleurs le dépôt du Conseil Général est classé en **secteur UY1**. A noter que ce secteur accueille une maison d'habitation.

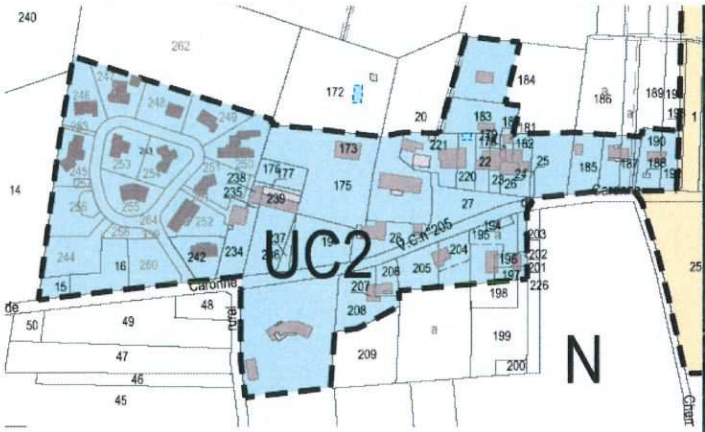
Mouralet



Source : extrait du règlement graphique

Secteur UC2 : ce hameau propose une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement dense. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère alors que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »).

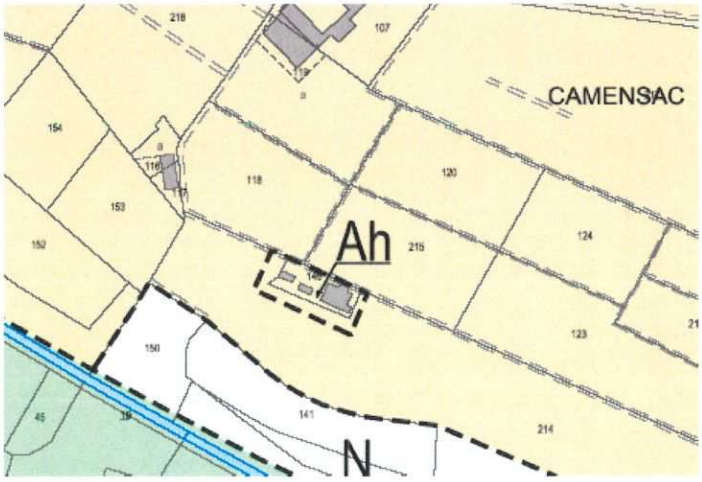
Labat



Source : extrait du règlement graphique

Secteur UC2 : ce hameau propose une forme urbaine de type habitat pavillonnaire moyennement dense. La limite de cette zone est calée sur le bâti existant et ne libère alors que quelques terrains à bâtir (remplissage de « dents creuses »). A noter que le lotissement « Le Parc de Maylis » est en cours d'urbanisation.

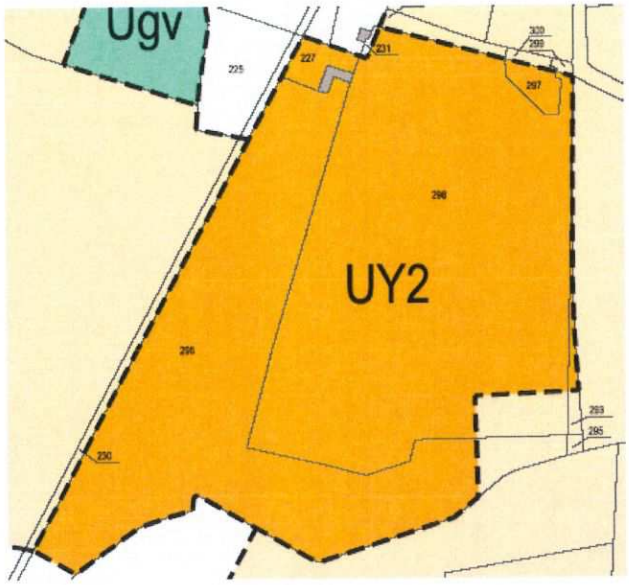
Camensac



Source : extrait du règlement graphique

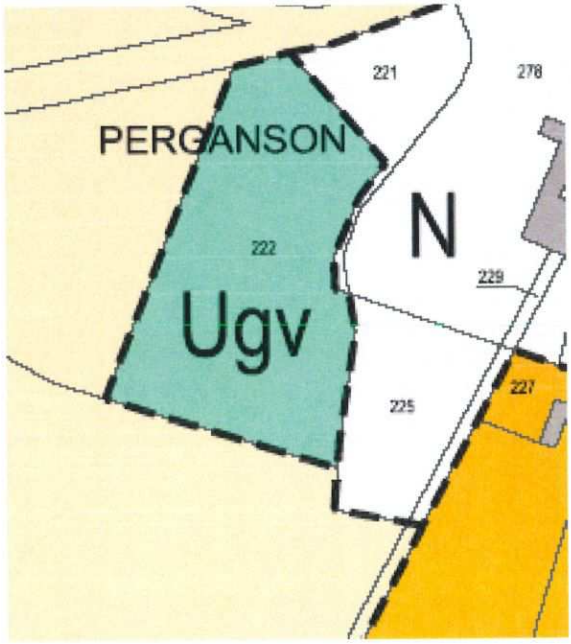
Secteur Ah : Reconnaissance de bâtis liés à une exploitation agricole et possibilité proposée de créer des gîtes, chambres d'hôtes et/ou des bâtiments de vente.

La Gare



Source : extrait du règlement graphique

Perganson



Source : extrait du règlement graphique

Zone Ugv : elle reconnaît le site d'accueil des gens du voyage à l'échelle de l'intercommunalité (conformément au dispositions du P.L.H.).
Zone UY : elle reconnaît la déchetterie, la centrale à béton et qui permettra l'installation prochaine d'une entreprise de BTP. A noter que cette zone accueille une maison d'habitation.

Concernant le reste du zonage du territoire communal, conformément aux dispositions du P.A.D.D. :

La zone agricole A

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette comprend trois secteurs :

- ***un secteur Ah*** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées où sont autorisées les constructions neuves liées à une exploitation agricole existante (gîte, bâtiment de vente et camping à la ferme),
- ***un secteur A1*** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées caractérisés par la présence de constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination et l'extension de l'existant,
- ***un secteur Aae*** reconnaissant les terrains agricoles situés aux abords de l'aérodrome.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt *(source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008).*

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation *(source : PPRI approuvé le 16 Juin 2003).*

La zone naturelle et forestière N

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; mais également pour des raisons de desserte insuffisante en réseaux collectifs (*Pudos, Devidas, ...*),
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend quatre ***secteurs*** :

- ***Np*** : secteur correspondant pour l'essentiel au Marais du Haut-Médoc, classés en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides et espaces naturels sensibles du bourg. Ce secteur concerne *Les Marais des Châteaux, Les Marais des Graveyron, Les Marais de Lorthe, Les Marais de Lamothe, Le Palut de Haut, Le Treytin et le Bourg-Sud,*
- ***NL*** : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air. Ce secteur concerne *Bernos*,
- ***Npv*** : secteur d'implantation de panneaux photovoltaïques et/ou d'un radar météorologique. Ce secteur concerne *La Baraque-Nord, Les Parcs de Haut, Peynagan* et *Le Jonc*,
- ***Nh*** : secteur naturel de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées. Ce secteur concerne *Le Ferron, Mourlan, Bernada, Sénajou, Larousse, Cartujac, Le Drap* et *Devidas.*

Elle est également concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bayron*, secteur qui est calée sur les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation de carrières

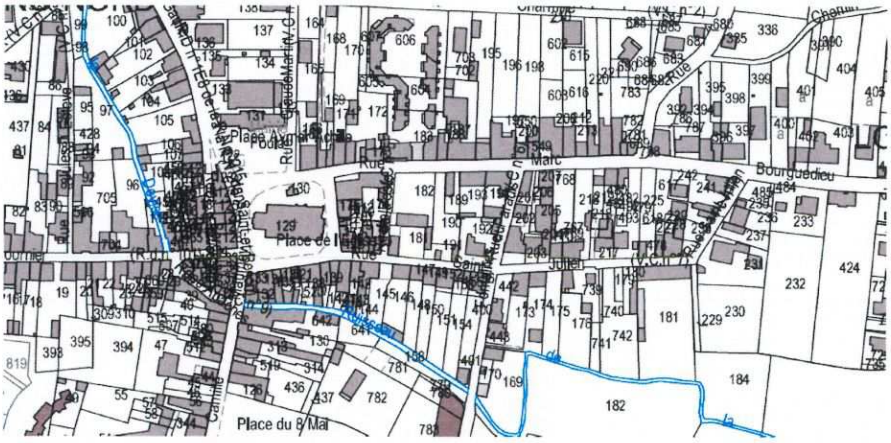
Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt *(source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008).*

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation *(source : PPRI approuvé le 16 Juin 2003).*

3.3 Justifications du règlement de la zone UA

Description de la zone UA :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit de la zone urbaine originelle correspondant au centre-ville et aux cœurs des hameaux anciens de *Bernos, Benon* et *Le Vivey*. « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des commerces, des bureaux et des équipements d'intérêt collectif. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain (les bâtiments créent l'espace public). La forme urbaine dominante est la maison de ville, construites sur 2 ou 3 niveaux (R+1 / R+2).
Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Cette zone est en assainissement collectif pour le centre-ville de SAINT-LAURENT-MEDOC et le secteur du *Vivey,* et en assainissement non collectif pour les secteurs de :

- *Bernos,*
- *Benon.*

Enjeux poursuivis dans la zone UA :

L'enjeu est la préservation des caractéristiques du tissu urbain de cette zone : ancien, dense, de valeur patrimoniale, à vocations multiples dont économiques, d'habitat, d'équipements…
Il s'agit de préserver la forme dense du bâti, le plus souvent par comblement de quelques « dents creuses » restantes, mais en respectant l'identité des « cœurs » de quartiers qu'ils constituent. Ils ont en effet la caractéristique de ne pas connaître d'extensions contemporaines des constructions, restant dans une enveloppe « originelle ».
Cette zone se distingue des zones UB et UC par la qualité du patrimoine bâti, par la mixité des usages plus importante et par des implantations de constructions radicalement différentes.
Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle du centre-ville et des cœurs de hameaux et de prévenir une éventuelle problématique de la réhabilitation du bâti ancien au regard de sa configuration (parcelles étroites, peu de possibilités d'extensions des constructions).

Justification des règles qui sont appliquées en zone UA :

Ainsi, le règlement répond à l'enjeu de respect, par les constructions ou aménagements futurs, de la densité de cette zone urbaine au tissu ancien : alignement des constructions par rapport à la voie, construction en limite séparative, hauteurs sur plusieurs niveaux, à vocations multiples dont commerciales….

Les règles qui sont appliquées en zone UA s'expliquent ainsi :

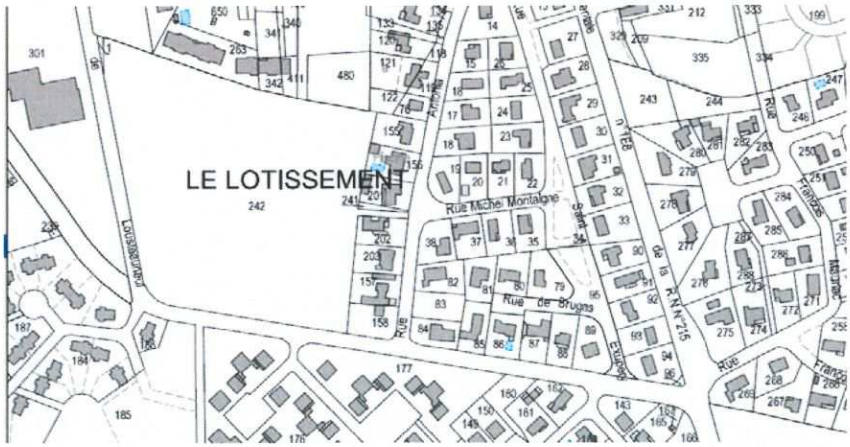
- La réponse à un objectif de mixité d'usages dans les cœurs de ville et de villages : l'**article 1** n'interdit que les vocations incompatibles avec les zones à dominante d'habitat à savoir les activités industrielles, agricoles, à usage d'entrepôts, les parcs résidentiels de loisirs, les équipements touristiques (campings, HLL, ...),
- La réponse à un objectif de maintien de la qualité patrimoniale de ces centres anciens : cette zone accueille des éléments de patrimoine reconnaissant des éléments de petit patrimoine présents dans le bourg, à préserver de la démolition et du changement de destination, comme le définit l'**article 2**. D'autre part, l'**article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon à préserver un ensemble architectural et paysager cohérent,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte cependant très urbain. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable, d'électricité et distingue les modes d'assainissement en fonction de la présence ou non d'un réseau collectif,
- La réponse à un objectif de maintien de la forme urbaine : la forme urbaine dense est à maintenir pour cela le règlement n'impose ni de taille minimale de parcelle (**article 5**) sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, ni d'emprise au sol des constructions (**article 9**), ni de coefficient d'occupation du sol (**article 14**). Par ailleurs, les **articles 6 et 7** réglementent l'implantation des bâtis par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatrice en permettant de poursuivre et de maintenir la forme urbaine dense de cette zone.
- La réponse à un objectif de maintien des volumes bâtis existants : l'**article 10** limite la hauteur maximale des constructions à l'existant.
- Enfin, pour répondre à l'objectif de maintien de la qualité du cadre de vie de cette zone, des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : places de stationnement en dehors des voies en fonction de la vocation des zones).

En conclusion, pour cette zone UA d'une superficie globale de 12,84 ha, présentant une disponibilité foncière nulle pour de nouvelles constructions, ces règles répondent à des enjeux de rénovations urbaines ou à des démolitions/reconstructions.

3.4 Justifications du règlement de la zone UB

Description de la zone UB :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre-ville et du hameau de *Lamothe*, moyennement denses qui se situent en première couronne du centre-ville originel ou du cœur de hameau originel. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.
Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées majoritairement en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Cette zone est en assainissement collectif.

Enjeux poursuivis dans la zone UB :
L'enjeu est la densification de cette zone urbaine au tissu moyennement dense, à vocations multiples d'habitat, de commerces, de services, d'équipements... en lien direct avec le centre-ville et le hameau de *Lamothe*.
Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle de cette zone.

Justification des règles qui sont appliquées en zone UB :

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 112,73 ha, dont environ 10% de secteurs constructibles ou « disponibles », soit 12,87 ha.

L'enjeu du règlement est la densification de cette zone urbaine au tissu moyennement dense à dense, à vocations multiples dont l'habitat, les activités économiques, les constructions à vocation d'équipements collectifs... Elle se distingue de la zone UA par des implantations de constructions radicalement différentes, notamment à dominante de « pavillons ».

Les règles qui sont appliquées en zone UB s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de mixité d'usages de ces zones pavillonnaires : l'**article 1** n'interdit que les vocations incompatibles avec les zones à dominante d'habitat à savoir les activités industrielles, agricoles, à usage d'entrepôts, les parcs résidentiels de loisirs, les équipements touristiques (campings, HLL, ...),
- La réponse à un objectif de maintien de la qualité patrimoniale de ces zones pavillonnaires : cette zone accueille des éléments de patrimoine reconnaissant des éléments de petit patrimoine présents dans la zone UB, à préserver de la démolition et du changement de destination, comme le définit l'**article 2**,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte cependant assez urbain. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable, d'électricité et au réseau collectif d'assainissement,
- La réponse à un objectif de maintien de la cohérence urbaine de ces zones pavillonnaires : l'**article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon à préserver un ensemble urbain cohérent avec l'existant (teintes, pentes des toitures notamment),
- La réponse à un objectif de densification mesurée de la forme urbaine : le règlement de la zone UB privilégie à la fois la préservation d'un cadre de vie aéré et une forme urbaine pavillonnaire (possibilité d'implantations en retrait des limites séparatives - **article 7** et implantations en retrait des voies et emprises publiques – **article 6**), mais permet aussi la densification : l'**article 5** ne fixe pas de superficie minimale de parcelle, l'**article 8** est non réglementé, l'**article 9** ne fixe pas

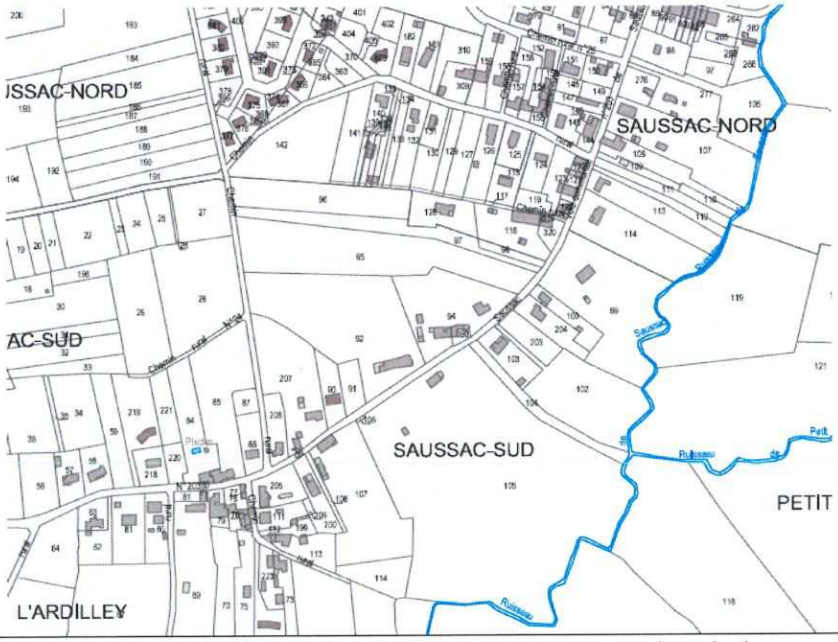
d'emprise au sol des constructions, l'**article 7** permet de construire sur les limites séparatives et l'**article 10** permet de rehausser les bâtiments ou de construire jusqu'à R+1,

- La réponse à un objectif de maintien de la qualité du cadre de vie de cette zone : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : places de stationnement en dehors des voies en fonction de la vocation des zones).
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : le coefficient d'occupation des sols (**article 14**) est réglementé à 0,50 avec des dépassements autorisés de 20% pour les constructions vertueuses en matière de performance énergétique permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». L'**article 13** garantit également le maintien d'espaces « verts » au sein-même des espaces urbains. Ainsi, l'article 13 impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 10 % de la surface d'assiette.

3.5 Justifications du règlement de la zone UC

Description de la zone UC :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit de secteurs correspondant à la seconde extension du noyau ancien du bourg et aux zones bâties pavillonnaires moyennement à peu dense des hameaux, marquée par une relative mixité des fonctions urbaines, associant habitat pavillonnaire, services et activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.
Elle accueille quelques lotissements pavillonnaires qui se juxtaposent avec du bâti rural ancien et des pavillons individuels.
Cette zone est raccordable au réseau d'assainissement collectif pour le secteur du *Vivey* et de *Saussac,* et en assainissement non collectif pour les autres secteurs.

Enjeux poursuivis dans la zone UC :

L'enjeu est la densification, essentiellement par remplissage des « dents creuses », de cette zone urbaine au tissu moyennement à peu dense, à vocations principale d'habitat ... reconnaissant la seconde extension du noyau ancien du bourg et les zones bâties pavillonnaires moyennement à peu dense des hameaux.
Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle de cette zone.

Justification des règles qui sont appliquées en zone UC :

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 108,91 ha, dont un peu moins de 10% de secteurs constructibles ou « disponibles », soit 10,66 ha.

L'enjeu du règlement est la densification de cette zone urbaine au tissu moyennement à peu dense, à vocations multiples dont l'habitat, les activités économiques, les constructions à vocation d'équipements collectifs... Elle se distingue de la zone UA par des implantations de constructions radicalement différentes, notamment à dominante de « pavillons » et de la zone UB par une densité moindre des constructions.

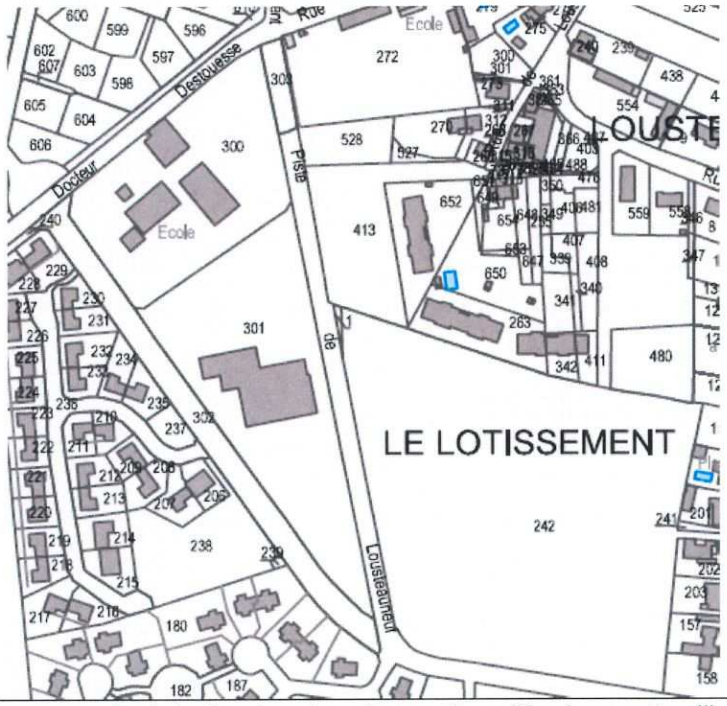
Les règles qui sont appliquées en zone UC s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de mixité d'usages de ces zones pavillonnaires : l'**article 1** n'interdit que les vocations incompatibles avec les zones à dominante d'habitat à savoir les activités industrielles, agricoles, à usage d'entrepôts, les parcs résidentiels de loisirs, les équipements touristiques (campings, HLL, ...) hormis en secteur UCL,
- La réponse à un objectif de maintien de la qualité patrimoniale de ces zones pavillonnaires : cette zone accueille des éléments de patrimoine reconnaissant des éléments de petit patrimoine présents dans la zone UC, à préserver de la démolition et du changement de destination, comme le définit l'**article 2**,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte péri-urbain. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable, d'électricité et distingue les modes d'assainissement en fonction de la présence ou non d'un réseau collectif,
- La réponse à un objectif de maintien de la cohérence urbaine de ces zones pavillonnaires : l'**article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon à préserver un ensemble urbain cohérent avec l'existant (teintes, pentes des toitures notamment),
- La réponse à un objectif de densification mesurée de la forme urbaine : le règlement de la zone UC privilégie à la fois la préservation d'un cadre de vie aéré et une forme urbaine pavillonnaire (possibilité d'implantations en retrait des limites séparatives - **article 7** et implantations en retrait des voies et emprises publiques – **article 6**), mais permet aussi la densification : l'**article 5** ne fixe pas de superficie minimale de parcelle sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, l'**article 8** est non réglementé, l'**article 9** ne fixe pas d'emprise au sol des constructions, l'**article 7** permet de construire sur les limites séparatives et l'**article 10** permet de rehausser les bâtiments ou de construire jusqu'à R+1,
- La réponse à un objectif de maintien de la qualité du cadre de vie de cette zone : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : places de stationnement en dehors des voies en fonction de la vocation des zones).
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : le coefficient d'occupation des sols (**article 14**) est réglementé à 0,30 avec des dépassements autorisés de 20% pour les constructions vertueuses en matière de performance énergétique permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». L'**article 13** garantit également le maintien d'espaces « verts » au sein-même des espaces urbains. Ainsi, l'article 13 impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 10 % de la surface d'assiette.

3.6 Justifications du règlement de la zone UE

Description de la zone UE :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit de secteurs correspondant à des terrains à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sportifs, scolaires et péri-scolaires, de service à la personne et de plein-air).
Elle accueille des bâtiments d'intérêt collectif présentant le plus souvent des volumes assez importants et elle accueille des équipements d'intérêt collectif qui ne nécessitent parfois aucun droit à bâtir (terrain de football par exemple).

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif pour les secteurs de *Campet* et le *Lotissement*, et en assainissement non collectif pour le secteur de *Pateau*.

Enjeux poursuivis dans la zone UE :

L'enjeu est de permettre la réalisation de bâtiments et d'équipements collectifs répondant aux besoins engendrés par le développement communal.

Justification des règles qui sont appliquées en zone UE :

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient publics ou privés, sur les secteurs de *Campet, le Lotissement* et *Pateau*.

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 20,09 ha, dont environ 8,73 ha de secteurs constructibles ou « disponibles », potentiel localisé sur les secteurs de *Campet* et *Pateau*.

L'enjeu est la reconnaissance de cette zone urbaine au tissu peu dense, du fait des activités sportives et de loisirs. Elle se distingue des autres zones urbaines par des implantations de constructions radicalement différentes : les **articles 6, 7 et 8** proposent notamment des reculs plus importants.

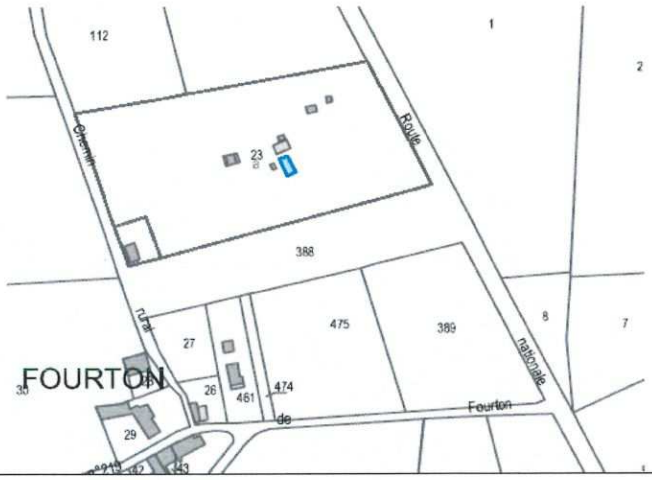
Les règles qui sont appliquées en zone UE s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de création d'une zone spécifique à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif : les **articles 1 et 2** n'autorisent que les constructions et installations d'intérêt collectif à vocation sportive, de plein-air et de services publics,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte péri-urbain. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable, d'électricité et distingue les modes d'assainissement en fonction de la présence ou non d'un réseau collectif,
- La réponse à un objectif de souplesse dans la réalisation des bâtiments collectifs rendant possible des projets architecturaux innovants et adaptés à la vocation de l'équipement à édifier : l'**article 5** ne fixe pas une superficie minimale de parcelle dans cette zone sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, les **articles 9 et 10** sont non réglementés afin de respecter les caractéristiques des bâtiments techniques publics et collectifs. Enfin, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (**article 14**).
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : l'**article 13** garantit le maintien d'espaces « verts » au sein-même de zones accueillant des bâtiments souvent imposants, en permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». Ainsi, l'**article 13** impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 10 % de la surface d'assiette.
- La réponse à un objectif de maintien de la cohérence ces zones d'équipements avec les zones pavillonnaires situées aux abords : l'**article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon à préserver un ensemble urbain cohérent avec l'existant (teintes, pentes des toitures notamment),
- La réponse à un objectif de maintien de la qualité du cadre de vie de cette zone : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : des places de stationnement doivent être réalisées en fonction des besoins des différents équipements).

3.7 Justifications du règlement de la zone UL

Description de la zone UL :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit d'un secteur correspondant à des terrains réservés aux activités de loisirs et de plein-air. Cette zone concerne le camping de *Fourton*.
Elle accueille des bâtiments à vocation de loisirs et touristique.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Enjeux poursuivis dans la zone UL :
L'enjeu est de reconnaître le site touristique et de permettre les aménagements nécessaires à sa pérennisation.

Justification des règles qui sont appliquées en zone UL :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de loisirs et de plein-air située sur le secteur de *Fourton*.

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 3,26 ha, dont environ 0,71 ha de secteurs constructibles ou « disponibles ».

L'enjeu est la reconnaissance de cette zone touristique. Elle se distingue des autres zones urbaines par des implantations de constructions radicalement différentes : les **articles 6, 7 et 8** proposent notamment des reculs plus importants.

Les règles qui sont appliquées en zone UL s'expliquent ainsi :

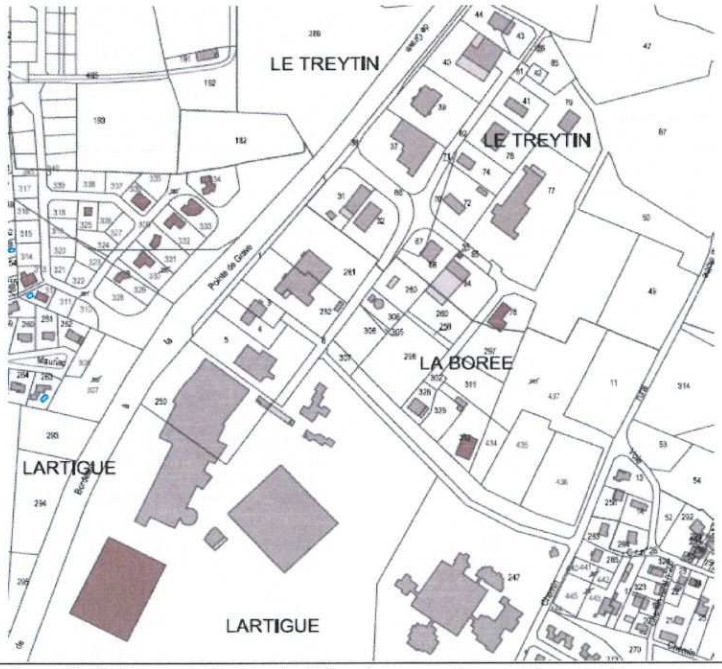
- La réponse à un objectif de création d'une zone spécifique à vocation d'activité de loisirs et de plein-air (de type camping) : les **articles 1 et 2** n'autorisent que les constructions et installations à vocation sportive, de loisirs, de plein-air, ainsi que les habitations légères de loisirs, les caravanes dans le cadre d'un camping et la maison du gardien,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte péri-urbain. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité et impose des conditions relatives à l'assainissement non collectif,
- La réponse à un objectif de souplesse dans la réalisation des bâtiments touristiques présentant des contraintes architecturales particulières (accueil du public, climatisation, ...) : l'**article 5** ne fixe pas une superficie minimale de parcelle dans cette zone sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, les **articles 9 et 10** sont non réglementés afin de respecter les caractéristiques des bâtiments d'accueil touristique. Enfin, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (**article 14**).
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : l'**article 13** garantit le maintien d'espaces « verts » assez conséquent au sein-même de zones accueillant des bâtiments pouvant être imposants, en permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». Ainsi, l'**article 13** impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 20 % de la surface d'assiette.
- La réponse à un objectif de maintien de la cohérence ces zones d'équipements avec les zones bâties à proximité au sud de la zone : l'**article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon à préserver un ensemble urbain cohérent avec l'existant (teintes, pentes des toitures notamment),

- La réponse à un objectif de maintien de la qualité du cadre de vie de cette zone : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : des places de stationnement doivent être réalisées en fonction des besoins des différents équipements).

3.8 Justifications du règlement de la zone UY

Description de la zone UY :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif pour les secteurs de *Bossège,* du *Puy* et de *Le Treytin/La Borée/Lartigue,* et en assainissement non collectif pour les autres secteurs.

Enjeux poursuivis dans la zone UY :

L'enjeu est de reconnaître ces zones économiques, de favoriser leur densification et de permettre les aménagements nécessaires à leur pérennisation.

Justification des règles qui sont appliquées en zone UY :

Il s'agit d'une zone d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux.

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 51,88 ha, dont 18,08 ha de secteurs constructibles.

L'enjeu est la reconnaissance et la densification des zones existantes au tissu moyennement à peu dense, à dominante d'activités économiques artisanales, commerciales, industrielles et de bureaux. Elle se distingue des autres zones urbaines par des implantations de constructions radicalement différentes, notamment en termes de hauteur (**article 10**), de reculs (notamment pour l'accès - **articles 6, 7 et 8**).

Les règles qui sont appliquées en zone UY s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de création d'une zone spécifique à vocation d'activité économique : les **articles 1 et 2** n'autorisent que les constructions et installations à vocation artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux et la maison du gardien,

- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte de zones économiques. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité et impose des conditions relatives à l'assainissement non collectif,
- La réponse à un objectif d'insertion des bâtiments d'activité dans le cadre de vie urbain : l'**article 11** favorise l'insertion par la règlementation des façades et des toitures notamment, mais aussi par rapport aux zones de stockage et de dépôt de matériaux,
- La réponse à un objectif de densification du tissu d'activités existant : l'**article 5** ne fixe pas de superficie minimale de parcelle dans cette zone sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, l'**article 7** permet de construire sur les limites séparatives, l'**article 10** permet de rehausser les bâtiments ou de construire jusqu'à 10 mètres à l'égout, de manière à respecter les prescriptions techniques des bâtiments d'activités. Enfin, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (**article 14**), l'**article 9** imposant d'ores et déjà des limites (emprise au sol limitée à 60% pour obliger à la présence d'espaces libres de construction sur des parcelles occupées le plus souvent par des bâtiments imposants),
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : l'emprise au sol par contre est fixée à 60 % au maximum (**article 9**). L'**article 13** garantit le maintien d'espaces « verts » assez conséquent au sein-même de zones accueillant des bâtiments pouvant être imposants, en permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». Ainsi, l'**article 13** impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 40 % de la surface d'assiette, permettant un accompagnement végétale des zones d'activités (image valorisée),
- La réponse à un objectif de maintien de la fonctionnalité de ces secteurs économiques : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : des places de stationnement doivent être réalisées en fonction des besoins des différents équipements).

3.9 Justifications du règlement de la zone Ugv

Description de la zone Ugv :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :

Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions et installations.

Cette zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Elle concerne le secteur de *Perganson.*

Enjeux poursuivis dans la zone Ugv :

L'enjeu est de répondre aux dispositions du Programme Local de l'Habitat et de proposé un espace dédié à l'accueil des gens du voyage.

Justification des règles qui sont appliquées en zone Ugv :

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 1,95 ha, dont 1,95 ha de secteurs constructibles.

L'enjeu est de proposer des surfaces disponibles pour permettre l'accueil des gens du voyage. Elle se distingue des autres zones urbaines par des implantations de constructions radicalement différentes, notamment en termes de hauteur (**article 10** - bâtiments imposés en rez-de-chaussée dans un espace ouvert), de reculs (notamment pour l'accès - **articles 6, 7 et 8**).

Les règles qui sont appliquées en zone Ugv s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de création d'une zone spécifique à vocation d'activité économique : les **articles 1 et 2** n'autorisent que l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte rural. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité et impose des conditions relatives à l'assainissement non collectif,
- La réponse à un objectif d'insertion des installations spécifiques à l'accueil des gens du voyage dans un environnement rural et ouvert : l'**article 11** favorise l'insertion par la règlementation des bâtiments à édifier : ils seront notamment simples dans leur volume et dans leur aspect,
- La réponse à un objectif d'adaptation à des formes urbaines spécifiques (pièces communes, sanitaires, ...) liées à la vocation de cette zone peu dense : l'**article 5** ne fixe pas de superficie minimale de parcelle dans cette zone sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (**article 14**), dans un contexte de maîtrise intercommunale du foncier,
- La réponse à un objectif d'organisation et de sécurisation routière du secteur : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : des places de stationnement doivent être réalisées en fonction des besoins des différents équipements).

3.10 Justifications du règlement de la zone Uae

Description de la zone Uae :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :

Il s'agit d'un secteur réservé à l'aérodrome.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions et installations.

Cette zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Elle concerne le secteur de *Bouzac-Est.*

Enjeux poursuivis dans la zone Uae :

L'enjeu est de reconnaître l'aérodrome, de favoriser son développement si nécessaire et de permettre les aménagements nécessaires à sa pérennisation.

Justification des règles qui sont appliquées en zone Uae :

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 34,85 ha, dont 33,70 ha de superficie disponible.

L'enjeu est de proposer des surfaces disponibles pour permettre l'évolution du site de l'aérodrome. Elle se distingue des autres zones urbaines par des implantations de constructions radicalement différentes, notamment en termes de reculs (reculs imposés de 4 ou 5 mètres - **articles 6, 7 et 8**).

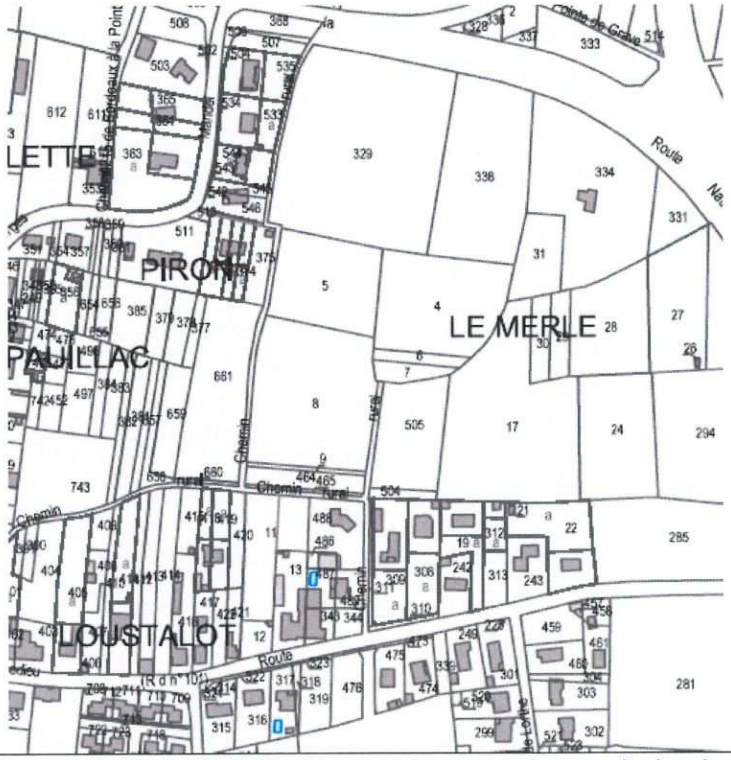
Les règles qui sont appliquées en zone Uae s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de création d'une zone spécifique à vocation d'entrepôts et de bureaux en lien avec l'aérodrome : les **articles 1 et 2** n'autorisent que les constructions à vocation d'entrepôts et de bureaux, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte de zones économiques. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable et d'électricité et impose des conditions relatives à l'assainissement non collectif,
- La réponse à un objectif d'insertion des bâtiments d'activité dans un contexte rural et ouvert : l'**article 11** favorise l'insertion par la règlementation des bâtiments à venir (teinte, toitures,...),
- La réponse à un objectif d'adaptation à des formes urbaines spécifiques (entrepôts, bureaux, ...) liées à la vocation de cette zone peu dense : l'**article 5** ne fixe pas de superficie minimale de parcelle dans cette zone sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (**article 14**),
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : l'**article 13** garantit le maintien d'espaces « verts » assez conséquent au sein-même de zones accueillant des bâtiments pouvant être imposants, en permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». Ainsi, l'**article 13** impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 40 % de la surface d'assiette, permettant un accompagnement végétale des zones d'activités (image valorisée),
- La réponse à un objectif d'organisation et de sécurisation routière du secteur : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12**) : des places de stationnement doivent être réalisées en fonction des besoins des différents équipements).

3.11 Justifications du règlement de la zone 1AU

Description de la zone 1AU :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit de secteurs qui recouvrent des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Ces zones s'inscrivent dans le tissu urbain du bourg, reconnu en zone urbaine UB. Elles concernent les secteurs de *Le Pateau, Lorthe* et *Loustalot*.
Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
Cette zone est en assainissement collectif.

Enjeux poursuivis dans la zone 1AU :

L'enjeu est le remplissage et la densification des lacunes urbaines présentes dans l'agglomération urbaine, à vocations multiples d'habitat, de commerces, de services, d'équipements... en lien direct avec le centre-ville.
Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle de cette zone.

Justification des règles qui sont appliquées en zone 1AU :

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 9,82 ha, dont 9,70 ha de superficie « disponible ».

L'enjeu du règlement est la densification de cette zone urbaine en accroche du tissu urbain moyennement dense à dense situé à la périphérie, à vocations multiples dont l'habitat, les activités économiques tertiaires, les constructions à vocation d'équipements collectifs...

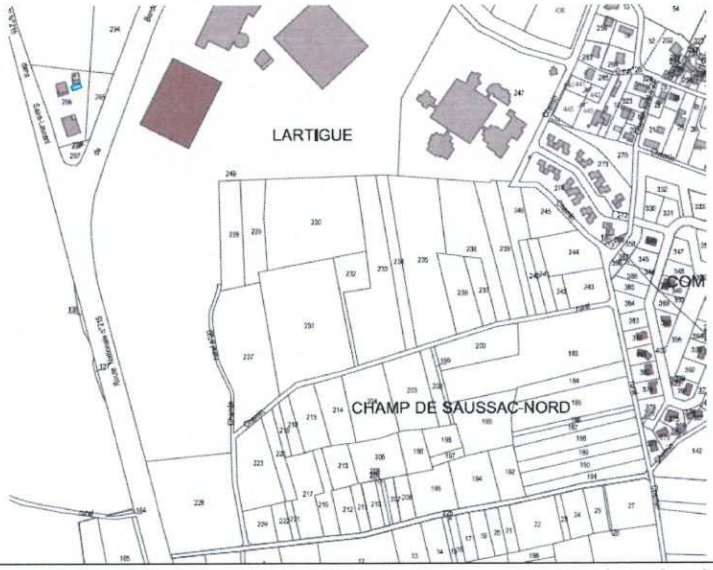
Les règles qui sont appliquées en zone 1AU s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de mixité d'usages de ces zones pavillonnaires : l'**article 1** n'interdit que les vocations incompatibles avec les zones à dominante d'habitat à savoir les activités industrielles, agricoles, à usage d'entrepôts, les parcs résidentiels de loisirs, les équipements touristiques (campings, HLL, ...),
- La réponse à un objectif de cohérence de l'aménagement de ces futures zones de développement urbain : l'**article 2** pose des conditions d'urbanisation telle la réalisation d'équipements collectifs, une taille minimale pour pouvoir envisager l'urbanisation de la zone (5000 m² minimum) obligeant une homogénéité de l'opération,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et confort de manœuvre dans un contexte cependant assez urbain. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable, d'électricité et au réseau collectif d'assainissement,
- La réponse à un objectif de maintien de la cohérence urbaine de ces zones pavillonnaires : l'**article 11** réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon à préserver un ensemble urbain cohérent avec l'existant (teintes, pentes des toitures notamment),
- La réponse à un objectif de densification mesurée de la forme urbaine : le règlement de la zone 1AU privilégie à la fois la préservation d'un cadre de vie aéré et une forme urbaine pavillonnaire (possibilité d'implantations en retrait des limites séparatives - **article 7** et implantations en retrait des voies et emprises publiques – **article 6**), mais permet aussi la densification : l'**article 5** ne fixe pas de superficie minimale de parcelle, l'**article 8** est non réglementé, l'**article 9** ne fixe pas d'emprise au sol des constructions, l'**article 7** permet de construire sur les limites séparatives et l'**article 10** permet de rehausser les bâtiments ou de construire jusqu'à R+1,
- La réponse à un objectif de maintien de la qualité du cadre de vie de cette zone : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : places de stationnement en dehors des voies en fonction de la vocation des zones).
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : le coefficient d'occupation des sols (**article 14**) est réglementé à 0,50 avec des dépassements autorisés de 20% pour les constructions vertueuses en matière de performance énergétique permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». L'**article 13** garantit également le maintien d'espaces « verts » au sein-même des espaces urbains. Ainsi, l'article 13 impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 10 % de la surface d'assiette.

3.12 Justifications du règlement de la zone 1AUY

Description de la zone 1AUY :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



La zone 1AUY recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (artisanales, de commerces, de bureaux) ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne le secteur de *Champ de Saussac-Nord*.
Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
La zone est raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Enjeux poursuivis dans la zone 1AUY :

L'enjeu est de permettre l'extension à court terme de la zone d'activités économiques intercommunale de *Le Vivey/La Borée/Lartigue*.

Justification des règles qui sont appliquées en zone 1AUY :

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux.

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 17,72 ha, dont 17,10 ha de secteurs constructibles.

Cette zone se distingue des autres zones à urbaniser (notamment la zone 1AU) par des implantations de constructions radicalement différentes, notamment en termes de hauteur (**article 10**), de reculs (notamment pour l'accès - **articles 6, 7 et 8**).

Les règles qui sont appliquées en zone UY s'expliquent ainsi :

- La réponse à un objectif de création d'une zone spécifique à vocation d'activité économique : les **articles 1 et 2** n'autorisent que les constructions et installations à vocation artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux et la maison du gardien,
- La réponse à un objectif d'adaptation des équipements et des infrastructures à la vocation de la zone : l'**article 3** impose des caractéristiques en matière d'accès et de voirie permettant d'assurer sécurité et

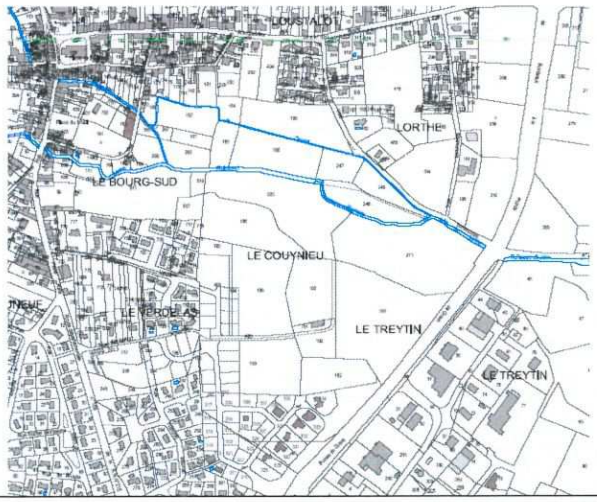
confort de manœuvre dans un contexte de zones économiques. L'**article 4**, quant à lui, oblige au raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif,

- La réponse à un objectif d'insertion des bâtiments d'activité dans le cadre de vie urbain : l'**article 11** favorise l'insertion par la règlementation des façades et des toitures notamment, mais aussi par rapport aux zones de stockage et de dépôt de matériaux,
- La réponse à un objectif de densification du tissu d'activités existant : l'**article 5** ne fixe pas de superficie minimale de parcelle dans cette zone sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement non collectif, l'**article 7** permet de construire sur les limites séparatives, l'**article 10** permet de rehausser les bâtiments ou de construire jusqu'à 10 mètres à l'égout, de manière à respecter les prescriptions techniques des bâtiments d'activités. Enfin, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (**article 14**), l'**article 9** imposant d'ores et déjà des limites (emprise au sol limitée à 60% pour obliger à la présence d'espaces libres de construction sur des parcelles occupées le plus souvent par des bâtiments imposants),
- La réponse à un objectif de non imperméabilisation totale des parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales : l'emprise au sol par contre est fixée à 60 % au maximum (**article 9**). L'**article 13** garantit le maintien d'espaces « verts » assez conséquent au sein-même de zones accueillant des bâtiments pouvant être imposants, en permettant la non imperméabilisation totale par le traitement des eaux pluviales de manière plus naturelle « à la parcelle ». Ainsi, l'**article 13** impose que la surface non bâtie fasse l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) sous la proportion d'au moins 40 % de la surface d'assiette, permettant un accompagnement végétale des zones d'activités (image valorisée),
- La réponse à un objectif de maintien de la fonctionnalité de ces secteurs économiques : des obligations en matière de stationnement sont imposées (**article 12** : des places de stationnement doivent être réalisées en fonction des besoins des différents équipements).

3.13 Justifications du règlement de la zone 2AU

Description de la zone 2AU :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit d'un secteur qui recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.
Cette zone concerne les secteurs de *Le Couynieu* et de *La Route de Pauillac*.
Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.
Cette sera raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Enjeux poursuivis dans la zone 2AU :

L'enjeu est de permettre l'extension à long terme des zones résidentielles du *Couynieu* et de *La Route de Pauillac.*

Justification des règles qui sont appliquées en zone 2AU :

Le règlement écrit de la zone intègre :

- L'autorisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage. Par conséquent, et uniquement pour ce type de construction, des reculs sont imposés par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives (**articles 6 et 7**), ainsi que des conditions de raccordements aux réseaux et les caractéristiques en matière d'accès et de voirie (**articles 3 et 4**),
- Le gel des autres aspects du règlement du fait du peu d'autorisations possibles actuellement.

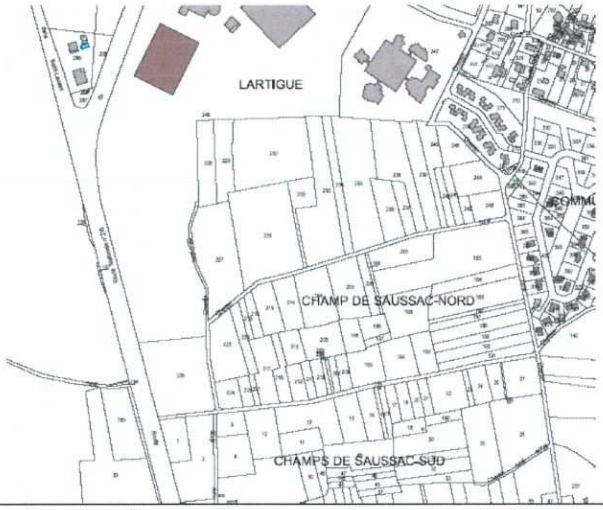
Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 8,73 ha, dont 7,83 ha de secteurs constructibles à long terme, après révision simplifiée du PLU.

L'enjeu est la densification du tissu urbain à long terme sur deux zones aujourd'hui mal desservies par les réseaux collectifs. Ces zones sont soumises à une procédure de révision simplifiée (du fait de sa « fermeture » à l'urbanisation pour des raisons de desserte insuffisante en réseaux). De fait, la zone 2AU reste quasiment totalement inconstructible hormis pour des aménagements existants ou d'intérêt collectif (articles 1 et 2).

3.14 Justifications du règlement de la zone 2AUY

Description de la zone 2AUY :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



La zone 2AUY recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.
Cette zone concerne *Champ de Saussac Nord.*
Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.
Cette zone sera raccordable au réseau collectif d'assainissement depuis la zone 1AUY située au nord.

Enjeux poursuivis dans la zone 2AUY :

L'enjeu est de permettre l'extension à long terme de la zone d'activités économiques intercommunale de *Le Vivey/La Borée/Lartigue.*

Justification des règles qui sont appliquées en zone 2AUY :

Le règlement écrit de la zone intègre :

- L'autorisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage. Par conséquent, et uniquement pour ce type de construction, des reculs sont imposés par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives (**articles 6 et 7**), ainsi que des conditions de raccordements aux réseaux et les caractéristiques en matière d'accès et de voirie (**articles 3 et 4**),
- Le gel des autres aspects du règlement du fait du peu d'autorisations possibles actuellement.

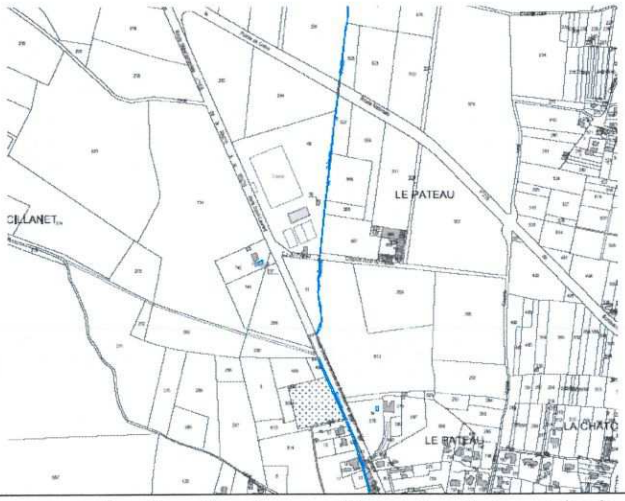
Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 6,61 ha, dont 6,53 ha de secteurs constructibles à long terme, après révision simplifiée du PLU.

L'enjeu est le développement de cla zone d'activités économiques intercommunale à long terme sur cette zone aujourd'hui non desservie par les réseaux collectifs. Cette zone est soumise à une procédure de révision simplifiée (du fait de sa « fermeture » à l'urbanisation pour des raisons de desserte insuffisante en réseaux). De fait, la zone 2AUY reste quasiment totalement inconstructible hormis pour des aménagements existants ou d'intérêt collectif (articles 1 et 2).

3.15 Justifications du règlement de la zone 2AUE

Description de la zone 2AUE :

Tissu urbain *(extrait du fond de plan cadastral)* :



Il s'agit d'un secteur qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne *Le Pateau.*
Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.
Cette zone est raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Enjeux poursuivis dans la zone 2AUE :

L'enjeu est de permettre l'extension à long terme des zones d'équipements d'intérêt collectif du *Pateau.*

Justification des règles qui sont appliquées en zone 2AUE :

Le règlement écrit de la zone intègre :

- L'autorisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage. Par conséquent, pour ce type de

construction, des reculs sont imposés par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives (**articles 6 et 7**), ainsi que des conditions de raccordements aux réseaux et les caractéristiques en matière d'accès et de voirie (**articles 3 et 4**),

- La possibilité d'aménager, d'étendre et de créer des annexes à la construction existante dans la zone (**article 1**). Par conséquent, pour ce type de construction, des reculs sont imposés par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives (**articles 6 et 7**), ainsi que des conditions de raccordements aux réseaux et les caractéristiques en matière d'accès et de voirie (**articles 3 et 4**),
- Le gel des autres aspects du règlement du fait du peu d'autorisations possibles actuellement.

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 2,90 ha, dont 2,07 ha de secteurs constructibles à long terme, après révision simplifiée du PLU.

L'enjeu est le développement de cla zone d'activités économiques intercommunale à long terme sur cette zone aujourd'hui non desservie par les réseaux collectifs. Cette zone est soumise à une procédure de révision simplifiée (du fait de sa « fermeture » à l'urbanisation pour des raisons de desserte insuffisante en réseaux). De fait, la zone 2AUE reste quasiment totalement inconstructible hormis pour des aménagements existants ou d'intérêt collectif (articles 1 et 2).

3.16 Justifications du règlement de la zone A

Description de la zone A :

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.
Cette comprend trois secteurs :

- ***un secteur Ah*** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées où sont autorisées les constructions neuves liées à une exploitation agricole existante (gîte, bâtiment de vente et camping à la ferme),
- ***un secteur A1*** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées caractérisés par la présence de constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination et l'extension de l'existant,
- ***un secteur Aae*** reconnaissant les terrains agricoles situés aux abords de l'aérodrome.

Enjeux poursuivis dans la zone A :

L'enjeu est de cadrer la règlementation des bâtis des exploitations agricoles et des aménagements d'intérêt collectif permis dans la zone.

Justification des règles qui sont appliquées en zone A :

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 3481,81 ha.

La zone A se distingue des autres zones par un tissu urbanisé moins dense, même s'il peut concerner certaines parties de hameaux. De fait, elle reste quasiment totalement inconstructible hormis pour des bâtiments agricoles, des aménagements existants ou d'intérêt collectif. Ainsi :

- Le règlement de la zone privilégie l'insertion des bâtiments d'activité dans un cadre paysager ouvert : l'**article 11** favorise l'insertion par la règlementation des façades et des toitures notamment, l'**article 10** limite la hauteur des constructions, tout en s'adaptant aux bâtis techniques nécessaires aux activités agricoles,
- En outre, cette zone accueille des éléments de patrimoine à préserver de la démolition, du changement de destination et de modifications d'aspect (**article 2**),

- Des dispositions spécifiques sont prises pour les reculs des constructions par rapport aux emprises publiques (**article 6**),
- L'enjeu est le respect, avec l'**article 13**, de dispositions permettant la mise en œuvre de dispositions paysagères des constructions agricoles (alignements, haies...). Ceci garantit l'intégration des constructions à l'environnement.
- Des places de stationnement doivent être réalisées (**article 12**) en fonction des besoins générés pour ne pas encombrer l'espace public. Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels urbains (**article 11**).

3.17 Justifications du règlement de la zone N

Description de la zone N :

Cette zone englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend quatre ***secteurs*** :

- ***Np*** : secteur correspondant pour l'essentiel au Marais du Haut-Médoc, classés en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides et espaces naturels sensibles du bourg. Ce secteur concerne *Les Marais des Châteaux, Les Marais des Graveyron, Les Marais de Lorthe, Les Marais de Lamothe, Le Palut de Haut, Le Treytin et le Bourg-Sud,*
- ***NL*** : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air. Ce secteur concerne *Bernos*,
- ***Npv*** : secteur d'implantation de panneaux photovoltaïques et/ou d'un radar météorologique. Ce secteur concerne *La Baraque-Nord, Les Parcs de Haut, Peynagan* et *Le Jonc*,
- ***Nh*** : secteur naturel de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées. Ce secteur concerne *Le Ferron, Mourlan, Bernada, Sénajou, Larousse, Cartujac, Le Drap* et *Devidas.*

Elle est également concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bayron.*

Enjeux poursuivis dans la zone N :

L'enjeu est de cadrer la règlementation des aménagements liés aux bâtis existants, les conditions d'édification des constructions nouvelles permises de manière très mesurée dans le secteur « Nh » et des aménagements d'intérêt collectif, même s'ils restent eux-aussi très mesurés.

Justification des règles qui sont appliquées en zone N :

Cette zone est délimitée sur une superficie globale de 9775,45 ha, dont le secteur « Nh », constructibles pour 27,69 ha et 3,03 ha de surfaces disponibles. Sont également compris les secteurs « Np » (728,44 ha environ), « NL » (5,78 ha environ) et « Npv » (101,54 ha environ).

→ *cf. tableau récapitulatif des superficies des zones de PLU en partie 3 suivante.*

La zone N se distingue des autres zones par un tissu peu dense même s'il peut concerner certaines parties de secteurs résidentiels de la commune, à protéger pour des questions de protection du paysage. Ainsi :

- Le règlement de la zone privilégie l'insertion des extensions ou des constructions (secteur Nh) dans cadre paysager ouvert : l'**article 11** favorise l'insertion par la règlementation des façades et des toitures notamment,
- L'**article 2**, quant à lui, pose les conditions d'occupation du sol limitées (en secteur où la dominante naturelle est à préserver (Np), en fonction de secteurs spécifiques : secteurs d'implantations de panneaux photovoltaïques (Npv), constructions isolées à dominante d'activités de loisirs (NL), hameaux peu denses (Nh) où certaines constructions sont possibles, de manière limitée (**articles 9 et 10** spécifiques),
- En outre, cette zone accueille des éléments de patrimoine à préserver de la démolition, du changement de destination et de modifications d'aspect (**article 2**),
- L'enjeu est le respect, avec l'**article 13**, de dispositions permettant la mise en œuvre de dispositions paysagères des constructions dans des secteurs aux paysages très ouverts. Ceci garantit l'intégration des constructions à l'environnement,
- Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels urbains (**article 11**),
- L'emprise au sol est fixée à 25 % au maximum (**article 9**) pour les secteurs « de taille et de capacité d'accueil limités » (Nh) et à 15 % au maximum (article 9) pour les secteurs de loisirs, pour limiter l'ampleur des projets de construction dans la zone naturelle.
- Des places de stationnement doivent être réalisées (**article 12**) en fonction des besoins générés, pour ne pas encombrer l'espace public.

Les caractéristiques du zonage présentées en suivant suivent les orientations générales fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

4. DETAIL DES SURFACES DEGAGEES PAR ZONE

4.1 Tableau des surfaces

Le tableau suivant reprend l'ensemble des zones définies par le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que leur surface, présentées en proportion de la superficie communale et en fonction du total des surfaces libres de construction dégagées, notamment pour les zones à vocation d'habitat.

Zones	Surface totale (ha)	Surfaces disponibles (ha)	Surfaces totales en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du total des surfaces résiduelles à vocation d'habitat
Zone UA					
Secteur UA1	12,84	0,00	0,09	0,00	0,00
Secteur UA2	5,00	0,00	0,04	0,00	0,00
Zone UB	112,73	12,87	0,83	0,09	28,43
Zone UC					
Secteur UC1	17,56	1,44	0,13	0,01	3,18
Secteur UC2	91,34	9,22	0,67	0,07	20,37
Secteur UCL	0,46	0,39	0,00	0,00	-
Total des zones UA, UB et UC	**239,93**	**23,92**	**1,76**	**0,18**	**51,98**
Zone UE	20,09	8,73	0,15	0,06	-
Zone UL	3,26	0,71	0,02	0,01	-
Zone UY			0,00	0,00	-
Secteur UY1	34,35	6,53	0,25	0,05	-
Secteur UY2	17,53	11,55	0,13	0,08	-
Zone Ugv	1,95	1,95	0,01	0,01	-
Zone Uae	34,85	33,70	0,26	0,25	-
Total des zones U	**351,96**	**87,09**	**2,58**	**0,64**	**51,98**
Zone 1AU	9,82	9,70	0,07	0,07	21,43
Zone 1AUY	17,72	17,10	0,13	0,13	-
Zone 2AU	8,73	7,83	0,06	0,06	17,30
Zone 2AUY	6,61	6,53	0,05	0,05	-
Zone 2AUE	2,90	2,07	0,02	0,02	-
Total des zones AU	**45,78**	**43,23**	**0,34**	**0,32**	**38,72**
Zone N	8912,00	-	65,27	-	-
Secteur Np	728,44	-	5,33	-	-
Secteur NL	5,78	-	0,04	-	-
Secteur Npv	101,54	-	0,74	-	-
Secteur Nh	27,69	3,03	0,20	0,02	6,69
Total de la zone N	**9775,45**	**3,03**	**71,59**	**0,02**	**6,69**
Zone A	3367,58	-	24,66	-	-
Secteur Aae	95,31	-	0,70	-	-
Secteur A1	9,36	-	0,07	-	-
Secteur Ah	9,56	1,18	0,07	0,01	2,61
Total de la zone A	**3481,81**	**1,18**	**25,50**	**0,01**	**2,61**

La **surface disponible[1] à vocation d'habitat libérée** dans le cadre de ce projet de P.L.U. est de 37,4 hectares (sans comptabiliser les zones d'urbanisation à long terme 2AU mais en comptabilisant les secteurs Nh et Ah) et est de 45,3 hectares (en comptabilisant les zones d'urbanisation à long terme 2AU). A noter que les zones 2AU (à urbaniser fermées) constituent une variable d'ajustement pour la collectivité (dans la mesure où leur ouverture à l'urbanisation est subornée à une délibération du Conseil Municipal) en fonction de l'évolution de l'urbanisation.

Cette surface est cohérente par rapport à l'objectif d'évolution démographique retenu par la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC, à savoir, atteindre une population d'un peu plus de **4 500 habitants à l'horizon 2020** (soit proposé environ 38,3 ha à la construction).

4.2 Analyse

Les surfaces « totales » regroupent les enveloppes totales de chaque zone. Les surfaces « disponibles » de chaque zone correspondent quant à elles aux espaces libres destinés à être aménagés.

Vocation des superficies	Superficies disponibles (ha)	Pourcentage du total des zones urbanisables
Vocation mixte des zones urbaines et à urbaniser	45,27	32,6
Vocation d'habitat des secteurs Nh et Ah	4,21	3,03
Vocation d'activités et d'équipements collectifs (à court et moyen terme)	89,26	64,37
Total	**138,74**	**100,00**

4.2.1 Zones urbaines et à urbaniser « mixtes »

Ces zones sont insérées dans le tissu urbain existant. Elles permettent de densifier et restructurer l'urbanisation du bourg, des hameaux en lien direct avec le bourg et des hameaux principaux tels « *Communal de Lamothe/Le Vivye/Saussac* », « Rionet », « *Villeneuve* », « *Marcillan* », « *Le Puy* », « *Corconnac* », « *Mouralet* », « *Labat* », « *Courbiac* », « *Bernos* », « *Benon* », « *Senajou* », « *Bardouillan* » et « *Sémignan* », à court ou moyen terme. Leur potentiel permet d'organiser la densité et la mixité des usages du foncier disponible sur ces secteurs.

Un développement de l'urbanisation à court et long terme est ainsi prévu au sein du bourg par remplissage des lacunes urbaines: secteur de « *Au Champ de Foire* », « *Le Couynieu/Lartigue* », « *Le Pateau* », « *Lorthe* », « *Loustalot* » et « *Route de Pauillac.* ». En effet, au regard des objectifs communaux (environ 38 ha à proposer à la construction à vocation principale d'habitat), des contraintes communales (zone inondable, secteurs sensibles d'un point de vue environnemental (Natura 2000), agricole et paysager ...), des équipements en réseaux de SAINT-LAURENT-MEDOC, des zones urbaines et à urbaniser sont proposées au sein des zones bâties existantes du bourg.

Au total, ce sont environ 33,62 hectares (somme des zones UA, UB, UC et 1AU) qui sont, immédiatement ou à moyen terme, « urbanisables » principalement pour de l'habitat, mais aussi des commerces, bureaux, bâtiments d'artisanat, équipements d'intérêt collectif, hébergements hôteliers. Cette superficie disponible

[1] La **surface disponible** correspond à la surface résiduelle des zones urbaines U (potentiel encore constructible) à laquelle est ajoutée la surface libre des zones à urbaniser AU.

représente 25 % des superficies dégagées à SAINT- LAURENT-MEDOC. Elle représente environ **0,24% du territoire communal**.

4.2.2 Zones urbaines à vocation d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif

Pour partie **insérée dans le tissu urbain existant** (pôle équipements scolaires, pôle équipements sportifs, pôle commerciale et de services du centre-bourg, zones d'activités existantes de *« Peyregourlit »*, *« Bossège »* et *« Le Puy »* et zone d'activités intercommunale de « *Le Treytin/La Borée* »), pour partie **en dehors des zones bâties** (site d'accueil des gens du voyage à *« Perganson »*, activité existante au *« Grand Herrat »*, à *« La Gare »* et à *« Bouzac »* - site de l'aérodrome, le site de l'IME à *« Sénajou »*, le camping -Le Paradis- à *« Fourton »* et le projet d'extension de la zone d'activités intercommunale de « *Le Treytin/La Borée* »), ces zones permettent de reconnaître des pôles « économiques » existant d'une part, et d'autre part de créer des réserves foncières en lien avec des zones en développement (*« Le Treytin/La Borée »* – projet d'extension de la zone d'activités intercommunale). Leur potentiel permet de participer et de renforcer l'attractivité du pôle économique de SAINT-LAURENT-MEDOC et de la Communauté de Communes.

Au total, ce sont 89,26 hectares (somme des zones UY, UL, UCL, Ugv, Uae, UE, 1AUY, 2AUE et 2AUY) qui sont « urbanisables » principalement pour des commerces, des bureaux, des bâtiments d'artisanat, des équipements d'intérêt collectif. Cette superficie disponible représente environ 66,35% des superficies dégagées à SAINT-LAURENT-MEDOC. Elle représente environ 0,65% du territoire communal.

4.2.3 Zone agricole

La reconnaissance d'une zone agricole de 3 367,58 ha, représentant environ 25 % du territoire communal est une réponse au projet de protection des entités agricoles, principalement celles de la partie nord-est de la commune.

4.2.4 Zone naturelle

La reconnaissance d'une zone naturelle de 9 775,45 ha, représentant environ 71,6% du territoire communal est une réponse au projet de protection des milieux naturels sensibles, principalement les masses boisées importantes sur la commune, ainsi que les zones humides et les marais et la zone inondable. Il faut cependant distinguer de cette superficie, les superficies dévolues à la reconnaissance :

- des secteurs bâtis à vocation touristique et de loisirs (secteur NL), insérés en milieu naturel ou dans les espaces ruraux et naturels,
- des secteurs à préserver de toute construction car reconnaissant le site Natura 2000 et les sites sensibles qui y sont liés (secteur Np),
- des secteurs à vocation d'accueil de panneaux photovoltaïques au sol (secteur Npv),
- des secteurs de taille et de capacité limités reconnaissant les petits hameaux ruraux (peu desservis en réseaux collectifs).

Il est à noter que les secteurs bâtis, reconnus en « N » (secteurs Nh et NL), ne connaîtront d'évolutions constructibles que limitées par le règlement (écrit et/ou graphique).

4.3 Conclusion : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Vocation des superficies	Superficies concernées par un zonage constructible (UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv, Uae, 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUY, 2AUE, Nh et Ah)	Pourcentage de la surface communale
Espaces naturels	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 27,39 ha 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 16,23 ha Nh et Ah = 0,00 ha	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 0,20% 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 0,12% Nh et Ah = 0,00%
Espaces agricoles	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 36,86 ha 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 13,20 ha Nh et Ah = 1,82 ha	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 0,27% 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 0,10% Nh et Ah = 0,01%
Espaces forestiers	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 13,51 ha 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 28,28 ha Nh et Ah = 1,45 ha	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 0,10% 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 0,21% Nh et Ah = 0,01%
Total	**138,74 ha**	**1,02%**

4.3.1 Espaces forestiers

La commune étant concernée par de vastes **espaces forestiers**, notamment à l'ouest et au sud du territoire communal et parfois peu accessibles, le projet choisit de n'impacter ces surfaces que de manière ponctuelle, lorsqu'ils sont insérés dans le tissu bâti existant ou en continuité de celui-ci et de les préserver en tant qu'éléments économiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux.

4.3.2 Espaces agricoles

Un travail précis de reconnaissance des exploitations en activité a été effectué. Ceci a donné lieu à une limitation de l'étalement de zones urbaines nouvelles sur les espaces agricoles.

Ainsi ce sont un peu moins de 52 hectares de zones urbaines et à urbaniser qui seront pris sur des **espaces agricoles** à SAINT-LAURENT-MEDOC. En effet, au regard du projet esquissé et du contexte communal (vaste zone agricole au niveau du site de l'aérodrome à *« Bouzac »* (33,70 ha), urbanisation des lacunes urbaines de bourg et extension de la zone économique intercommunale), ces espaces sont concernés par des prairies : « *Bouzac* », « *Champ de Saussac-Sud* », « *Le Pateau* », « *Piron* » et « *Lartigue* ».

4.3.3 Espaces naturels

Les zones urbanisées actuelles, souvent assez peu denses, renferment en leur sein des espaces non forestiers et non agricoles, de type résiduel (reste de prairies non cultivées, ancien verger, ...), ainsi que des parcs et jardins parfois vastes, délaissés de l'agriculture du fait de la croissance des dites zones urbaines.

Ces zones parfois importantes en surface, concernent pour partie les espaces consommés par les projets, communaux de développement urbain dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de « remplissage des lacunes urbaines » au sein du bourg.

5. ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés ont été comme tels, pour l'essentiel, pour des **motifs environnementaux**.

En effet, les zones prairiales bocagères même peu denses ou dégradées sont de milieux très riches qui accueillent une faune et une flore diversifiée. Lorsque ces bocages s'inscrivent dans des secteurs de marais parcourus de fossés, petites mouillères et boisements hydromorphes, l'intérêt pour la conservation de la biodiversité s'en trouve renforcée.
C'est la raison pour laquelle la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC a décidé de classer en Espace Boisé Classé les principales haies et bosquets du marais de Beychevelle (site Natura 2000). Ce classement permettra, quel que soit l'évolution de l'utilisation des terres agricoles, de conserver cette structure de bocage lâche qui participe fortement à l'intérêt biologique de la zone.

Cependant un Espace Boisé Classé a été mis en place pour des **motifs paysagers** : il s'agit de celui qui reconnaît l'écran végétal présent le long de la RD1215, entre la ville et la zone économique. L'objectif est de maintenir une zone tampon végétalisée entre ces deux occupations du sol (habitat et activités économiques) et de maintenir la qualité des abords de la RD1215.

Les Espaces Boisés Classés s'étendent ainsi sur une superficie de **39 ha 24**.

6. FEUX DE FORET

Le secteur de risque feux de forêt, proposé sur le « règlement : pièces graphiques », correspond aux limites définies dans le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé le 19 Décembre 2008.

7. SECTEUR INONDABLE

Le secteur inondable, proposé sur le « règlement : pièces graphiques », correspond aux limites définies dans le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 Juin 2003.

8. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un certain nombre d'Emplacements Réservés ont été créés, imposant des limitations administratives à l'utilisation des sols sur la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC. Au total, ils s'étendent sur **123 555 m², soit 12 ha 36 a** environ.

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif.

Article R.123-10 du code de l'urbanisme
« [...] Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 (1) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.[...] »
Article R.123-11 du code de l'urbanisme
« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.
Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

[...] d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;[...] »

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LAURENT-MEDOC, leur vocation est de permettre de créer un parc paysager en bord de Jalle, d'élargir certaines voies de circulation, de créer des cheminements doux maillant le bourg et ses abords et de permettre l'aménagement d'un ouvrage routier (raquette de retournement). La liste en est ainsi la suivante :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'emplacement	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
1	Elargissement de la rue Marcillanet (largeur 8m)	Commune	1255
2	Elargissement de la rue de la Chatollette (largeur 8m)	Commune	715
3	Création d'un cheminement doux entre le Bourg-sud et la Place du 8 Mai (largeur 8m)	Commune	410
4	Création d'un cheminement doux entre le Bourg et les villages de La Mothe et Saussac (largeur 3m)	Commune	1416
5	Désenclavement de la zone 2AU de La Charmille (largeur 8 m)	Commune	292
6		Commune	338
7	Création d'une raquette de retournement à l'est de la rue de la Chatolette	Commune	1004
8	Création d'une coulée verte de type parc paysager en bord de Jalle	Commune	116294
9	Elargissement du chemin rural vers la zone 1AUY, au sud, pour créer un accès sud à cette zone depuis la RD 215 (largeur 10m)	Commune	1762
10	Création d'un cheminement doux du Bourg au village de La Mothe par le village de Lorthe	Commune	69

9. ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Conformément aux dispositions de l'art. L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme : *« Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent : [...] 7°Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; [...] »*, la Municipalité a choisi d'inventorier, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, 98 éléments de patrimoine, caractérisant l'identité « rurale » et « naturelle » d'une part et « architecturale » d'autre part, de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC.

→ Cf annexe 3 du présent rapport de présentation.

10. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones à urbaniser « AU » constituent des enjeux de densification urbaine et d'un développement cohérent de l'agglomération urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC. Une orientation d'aménagement et de programmation définit donc, pour chaque zone, les grands principes de l'urbanisation future en matière de desserte et circulations internes, espaces communs, stationnements, principes dits de « composition urbaine », afin d'optimiser l'urbanisation à venir en terme de densité, d'organisation, de lien avec les zones bâties existantes notamment.

Les secteurs concernés par cette programmation sont *Le Pateau (zones 1AU et 2AUE), Loustalot (zone 1AU), Saussac-Nord (zones 1AUY et 2AUY), Le Couynieu/Lartigue (zones 1AU et 2AU), Lorthe (zones 1AU)* et *Route de Pauillac (zone 2AU).*

10.1 Lieu-dit « Le Pateau » (zones 1AU et 2AUE)

La zone 1AU, à vocation principale d'habitat, et la zone 2AUE, à vocation d'équipements d'intérêt collectif, sont adossées à l'agglomération urbaine au nord et constitue des espaces à aménager et à densifier. L'objectif est de permettre une unité de constructions en limite urbaine de l'agglomération. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- la desserte générale de ces deux zones s'organise autour de deux accès signifiés comme accès de principe et permettant à terme la desserte globale des zones. L'aménagement d'un cheminement piéton en bordure de la voie à créer est requis, permettant la liaison entre les opérations à venir (habitat et équipements d'intérêt collectifs). La voie de desserte principale de ces zones permettra la desserte au parking végétalisé du cimetière à créer,
- l'accès nord à ces deux zones est l'occasion d'aménager, de sécuriser et de valoriser l'entrée nord de l'agglomération urbaine : un carrefour d'entrée de ville est à créer sur la RD1[E8] et la mise en place d'un espace végétalisé planté d'arbres d'essences locales de moyennes et basses tiges est prévue le long de cet axe départemental jusqu'au parking végétalisé du cimetière,
- le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » (séparé de la chaussée par une haie vive d'essences locales) et éventuellement de l'éclairage public,
- les façades principales des bâtiments à édifier seront orientées au sud afin d'encourager et d'optimiser la valeur environnementale des futures constructions,
- les réseaux : la gestion des eaux pluviales doit être traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle, la zone sera équipée en assainissement collectif,
- cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé.

10.2 Lieu-dit « Au Champ de Foire » (zone 1AU)

Cette zone est enserrée dans l'agglomération urbaine à l'ouest au sein d'un quartier à dominante résidentielle à densifier. L'objectif est de permettre une densification d'un secteur encerclé par de l'urbanisation mais qui pourrait ne plus être accessible, car résidu (important en surface) d'une urbanisation alentour relativement opportuniste, « au fil de l'eau » et de rentabiliser cet espace par du logement (pourquoi pas locatif : proximité des services et commerces du centre-bourg). Ainsi, l'orientation

d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- l'aménagement d'une zone tampon paysagère est prévu en bordure ouest de la future zone d'habitat,
- la desserte générale de la zone s'organise autour de deux accès (à double sens) signifiés comme accès de principe et permettant à terme la desserte globale de la zone (orientation nord-sud). La voie de desserte peut accueillir pour partie du stationnement de véhicules,
- le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, du stationnement, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » (séparé de la chaussée par une haie vive d'essences locales) et éventuellement de l'éclairage public,
- les réseaux : la gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle, la zone sera équipée en assainissement collectif,
- cette urbanisation pourra être réalisée en une ou deux phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé.
- la densité minimale requise est de 50 logements/ha dans un contexte urbain à densifier, avec des réseaux collectifs adaptés et performants.

10.3 Lieu-dit « Saussac-Nord » (zones 1AUY et 2AUY)

Cette zone est adossée à l'agglomération urbaine à l'est de la RD1215, en lien avec la zone d'activités économiques intercommunale existante. L'objectif est de permettre une unité de constructions en limite urbaine de l'agglomération et un développement de l'accueil d'entreprises en entrée sud d'agglomération. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- l'accès à l'extension de la zone d'activités existante se fera depuis la zone d'activités au nord et depuis le chemin rural au sud. Ces accès sont signifiés comme accès de principe et permettent à terme la desserte globale de la zone (orientation nord-sud),
- une desserte principale « vitrine » accueille un aménagement végétalisé avec cheminements doux et des stationnements intégrés à l'aménagement, permettant la mise en valeur du site. Cette desserte sera ponctuée de deux carrefours sécurisés permettant une desserte secondaire,
- le schéma impose le principe de création d'un front bâti le long de la voie principale de desserte et structurant l'espace,
- les réseaux : la gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle, la zone sera équipée en assainissement collectif,
- l'urbanisation de la zone 1AUy pourra être réalisée en une ou deux phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé.

10.4 Lieu-dit « Le Couynieu/Lartigue » (zones 1AU et 2AU)

Ces zones sont adossées à l'agglomération urbaine, au sud-est de celle-ci, le long de la RD1215 en continuité de zones résidentielles existantes à densifier. L'objectif est de permettre une unité de constructions en limite urbaine de l'agglomération et une organisation cohérente et globale du site. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- la création de haies et bosquets et l'aménagement de zones tampon entre les nouvelles zones d'habitat et la RD1215 sont programmés. L'espace boisé existant le long de la RD1215 est protégé par un classement en espace boisé classé,
- l'accès la zone de Lartigue est l'occasion d'aménager, de sécuriser et de valoriser l'entrée sud de l'agglomération urbaine : un carrefour d'entrée de ville est à créer sur la RD1[E8] et la mise en place d'un espace végétalisé planté d'arbres d'essences locales de moyennes et hautes tiges est prévue le long de cet axe départemental jusqu'à la limite nord-ouest de la zone 1AU (carrefour),
- ces zones d'urbanisation future vont accueillir un cheminement piéton permettant la liaison entre les quartiers existants et à créer,
- la desserte générale de la zone s'organise autour d'un accès signifié comme accès de principe au sud et se raccorde aux voies déjà existantes afin d'accrocher les futurs quartiers à ceux déjà existant et permettant à terme la desserte globale de la zone,
- un espace public de quartier est prévu au Couynieu afin de vitaliser ce secteur aujourd'hui exclusivement résidentiel. Par ailleurs, la réalisation d'un accès piéton est programmée depuis la zone 2AU vers le parc public des bords de Jalles,
- les façades principales des bâtiments à édifier seront orientées au sud afin d'encourager et d'optimiser la valeur environnementale des futures constructions,
- le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, du stationnement, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » (séparé de la chaussée par une haie vive d'essences locales) et éventuellement de l'éclairage public,
- les réseaux : la gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle, la zone sera équipée en assainissement collectif,
- cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé.

10.5 Lieu-dit « Lorthe » (zones 1AU)

Cette zone est enserrée dans l'agglomération urbaine à l'est au sein d'un quartier à dominante résidentielle à densifier. L'objectif est de permettre une densification d'un secteur bientôt encerclé par de l'urbanisation et de rentabiliser cet espace par du logement (pourquoi pas locatif : proximité des services et commerces du centre-bourg). Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- l'aménagement d'une zone tampon paysagère est prévu en bordure sud de la future zone d'habitat, en face de la station d'épuration,
- la desserte générale de la zone s'organise autour de deux accès (à sens unique pour ne pas créer trop de circulation complémentaire dans ce secteur très résidentiel) signifiés comme accès de principe et permettant à terme la desserte globale de la zone (orientation nord-sud). La voie de desserte peut accueillir pour partie du stationnement de véhicules,
- le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, du stationnement, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » (séparé de la chaussée par une haie vive d'essences locales) et éventuellement de l'éclairage public,
- les réseaux : la gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle, la zone sera équipée en assainissement collectif,

- cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé.
- la densité minimale requise est de 50 logements/ha dans un contexte urbain à densifier, avec des réseaux collectifs adaptés et performants.

10.6 Lieu-dit « Route de Pauillac » (zone 2AU)

Cette zone est enserrée dans l'agglomération urbaine, à l'est, au sein d'un quartier à dominante résidentielle à densifier. L'objectif est de permettre une densification d'un secteur encerclé par de l'urbanisation mais qui pourrait ne plus être accessible, car résidu (important en surface) d'une urbanisation alentour relativement opportuniste, « au fil de l'eau » et de rentabiliser cet espace par du logement (pourquoi pas locatif : proximité des services et commerces du centre-bourg). Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- l'aménagement d'une zone tampon paysagère (bande végétale de haut jet) est prévu en bordure est de la future zone d'habitat, en vitrine sur la RD1215,
- la desserte générale de la zone s'organise autour de deux accès (à double sens) signifiés comme accès de principe et permettant à terme la desserte globale de la zone (orientation nord/sud-ouest). La voie de desserte peut accueillir pour partie du stationnement de véhicules,
- le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, du stationnement, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » (séparé de la chaussée par une haie vive d'essences locales) et éventuellement de l'éclairage public,
- les réseaux : la gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle, la zone sera équipée en assainissement collectif,
- le chemin rural permettant l'accès au sud de la zone sera renforcé et équipé en réseaux afin de permettre, à terme, l'urbanisation de la zone 2AU,
- cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé.
- la densité minimale requise est de 50 logements/ha dans un contexte urbain à densifier, avec des réseaux collectifs adaptés et performants à terme.

10.7 Lieu-dit « Loustalot » (zone 1AU)

Cette zone est enserrée au cœur de l'agglomération urbaine, à l'est, au sein d'un quartier à dominante résidentielle à densifier. L'objectif est de permettre une densification d'un secteur encerclé par de l'urbanisation aujourd'hui peu accessible, car résidu d'une urbanisation de logements collectifs et de rentabiliser cet espace par du logement (pourquoi pas locatif : proximité des services et commerces du centre-bourg). Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- la desserte générale de la zone s'organise autour d'un seul accès (à double sens) signifié comme accès de principe et permettant à terme la desserte globale de la zone par une voie en impasse. La voie de desserte peut accueillir pour partie du stationnement de véhicules,
- le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, du stationnement, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » (séparé de la chaussée par une

haie vive d'essences locales) en lien avec la rue Saint-Julien et éventuellement de l'éclairage public,

- les réseaux : la gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle, la zone sera équipée en assainissement collectif,
- cette urbanisation sera réalisée en une seule phase,
- la densité minimale requise est de 50 logements/ha dans un contexte urbain à densifier, avec des réseaux collectifs adaptés et performants à terme.

11. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

11.1 Comparaison Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme

L'analyse du POS, effectuée au diagnostic, a permis de faire une comparaison fine du devenir de chaque zone au sein du Plan Local d'Urbanisme défini par la municipalité.

Les différences de classement des zones

Les zones NC (zone agricole) et **ND** (zone naturelle), respectivement vouées à l'agriculture et aux espaces naturels à protéger, sont reclassées en zone A (zone agricole repérée plus précisément qu'au POS) et zone N (zone naturelle) voire Np (secteur à protéger à vocation naturelle), Nl (secteur à vocation de loisirs), Npv (secteur à protéger destiné à la production d'énergie d'origine solaire) et Nh (secteur naturel de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées) selon l'évolution de l'occupation du sol.

Un secteur de la zone NC *de Gabarret/ La Mothe* passe en zone UC1 du fait de la densité du bâti existant.

Un secteur de la zone NC de *Communal de Picat* passe en zone UE, zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

Un secteur de la zone NC de *Benon* passe en zone UL, zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air.

Un secteur de la zone NC du nord-est de la commune passe en zone Ugv, zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

La zone UA du POS a été reconduite dans le PLU (centre bourg) et redéfinie selon la densité du bâti. Ainsi certains secteurs du bourg passent en zone UB1 : *Champs de Foire, Loustaneuf.*

Les zones UB du POS qui correspondaient à l'extension directe du cœur de bourg et des hameaux principaux ont été agrandies du fait de l'importance urbanisation que la commune à connue. Elles sont essentiellement passées en zones UB1, UE (*Le lotissement*) et N (*Champs de Foire*).

Les zones UBa de *Loustalot/Lorthe et de Le Pateau* ont été reclassées dans le PLU en zones UB1, 1AU (secteurs qui n'ont pas encore connu d'urbanisation) et N (nord du *Pateau*).

La zone UBb *de Labat* passe en zone UB1.

Les zones UC localisées en majorité sur les hameaux ont connu une urbanisation assez importante. Certains hameaux sont aujourd'hui reliés au bourg du fait de cette urbanisation. Les zones sont reconduites en majorité en zones UC1, UC2.

Les secteurs au bâti dense (« cœur » du hameau ancien) passent en zone UA2 (*Saussac, Rionet, Benon et Bernos*) ou en zone UB 1, secteur de *La Planque* au regard de sa position à proximité du bourg.

Le contour des zones est redéfini afin de préserver des zones de contact entre les bâtis et les milieux agricoles ou naturels autours. De ce fait, certaines surfaces relativement infimes passent en zones A ou N voire Nh.

La zone UD (secteur de l'aérodrome) passe en zone Uae, Aae et Ah sur le secteur bâti.

La zone UF, le long de la voie ferrée est intégrée aux zones A, N et Np.

La zone UY du POS est reconduite en zone UY1 au PLU.

La zone UYa localisée à *La Rose Perganson*, passe en zones UY2 et N.

Les quinze zones NB du POS, qui correspondaient à des espaces où un habitat diffus s'était développé en milieu naturel, sans lien avec du bâti existant, ont évolué en dehors du secteur de *Le Bouscat/Sieujan, Larousse, Le Ferron, Cartujac, Bernada, Picard, Pudos, Devidas et Au Brana.* Les zones qui n'ont donc pas évolué, ont été reportées dans un zonage A et N (*Bernada, Picard et Pudos*) et dans un zonage de Nh ou Ah (*Sieujan, Larousse, Le Ferron, Cartujac, Devidas, Au Branat*) au PLU avec une délimitation des zones au plus près des bâtis.

Les secteurs qui ont connu une poussée urbaine sont les hameaux de *Le Puy, Champs de Foire, Semignan, Villeneuve, Bernos et Corconnac*. Ces secteurs passent donc en zone UC2 de zone moyennement dense à vocation principalement résidentielle et non relié à un réseau d'assainissement collectif.

Enfin, les **zones 1NA, NAy et 2NA** du POS ont été reclassées au PLU ou totalement reconfigurées:

- la zone 1NA du *Lorthe* passe en zone 1AU,
- la zone 1NA de *Peybaron* passe en zone UB1,
- la zone 1NA de *La Garenne* passe en zones UB1, 2AU et pour partie en zone Np,
- la zone 1NA de *Communal de La Molle* passe en zone UB1,
- la zone 1NA de *Baron* passe en zone N (aucune évolution constatée),
- la zone 2NA *Le Pateau* passe en zones UE,
- la zone NAy de *Le Tretin, Marais de Lorthe* passe en zone A.

11.2 Tableau de comparaison des surfaces entre le POS et le PLU

La comparaison suivante est faite sur des « types de zones », ayant des vocations similaires, plutôt que sur des seuls titres de zones, car ceux-ci ont évolué entre le P.O.S. et le P.L.U..

→ cf. tableau suivant

	SUPERFICIES EN HECTARES			
	P.O.S. modifié de 1998		P.L.U. de 2012	
	Valeur en ha	*%*	*Valeur en ha*	*%*
Zones urbaines denses du bourg et de certains hameaux à usage d'habitat, de commerces et de services (UA1, UA2 et l'ancienne zone UA)	21,96	0,16%	17,84	0,13%
Zones d'extension du bourg et de certains hameaux à usage d'habitat, de commerces et de services (UB1 et les anciennes zones UB, UBa, UBb)	65,63	0,48%	112,73	0,83%
Zones urbaines moyennement denses à vocation principalement d'habitat (UC1 et UC2 et les anciennes zones UC, UCa et UCb)	155,03	1,22%	108,90	0,80%
Zone à vocation principale de loisirs (UCl)			0,46	0,00%
Zone dévolue aux installations de l'aérodrome (Uae et Aae et ancienne zone UD)	133,13	0,97%	130,16	0,95%
Zones à vocation d'équipements d'intérêt collectif (UE)			20,09	0,15%
Zones urbaines ferroviaire (ancienne zone UF)	13,13	0,10%		
Zone réservée à l'accueil des gens du voyage (Ugv)			1,95	0,01%
Zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air (UL)			3,26	0,02%
Zones urbaines à vocations d'activités économiques (UY1 et UY2 et ancienne zone UY)	36,15	0,26%	51,88	0,38%
Zone d'une ancienne carrière (UYa)	15,23	0,11%		
Zones à urbaniser ouvertes denses à vocation d'habitat, (1AU et ancienne zone 1NA)	49,32	0,03%	9,82	0,07%
Zones à urbaniser ouvertes denses à vocation d'activités (1AUY et ancienne zone NAY)	4,34	0,03%	17,72	0,13%
Zones à urbaniser fermées (2AU et ancienne zone 2NA)	5,28	0,04%	8,73	0,06%
Zones à urbaniser à vocation d'activités (2AUY et 2AUE)			9,51	0,07%
Zones urbaines en milieu naturel (anciennes zones NB)	94,09	0,69%		
Zones agricoles (A, A1 et Ah et anciennes zones NC, NCa, NCc et NCh)	11959,78	87,58%	3386,50	24,81%
Zones naturelles et forestières (N, Nh, Np, Npv et NL et anciennes zones ND, NDa, NDh et NDk)	764,93	5,60%	9775,45	71,59%
Superficie Totale	**13318**	**97,27%**	**13655**	**100,00%**

Les superficies des zones telles qu'elles étaient mentionnées au POS n'aboutissaient pas à la superficie totale de la commune.

A noter que la surface totale de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est de **13 655 ha** *(source : Dictionnaire national des communes de France – Berger Levrault – 2001 – Edition : Albin Michel).*

Ce tableau, faisant le bilan quantitatif entre les deux documents de planification, appelle les commentaires suivants :

- Le P.L.U. intègre la ***notion de densification de l'existant.*** De ce fait, les zones UA sont rassemblées majoritairement dans le bourg et sur quelques hameaux principaux ; leur superficie étant réduite d'un tiers. Les zones UB (extension des zones UA) s'accroissent (65,63 ha au POS et 112,73 ha au PLU), prenant en compte les nombreuses extensions récentes du bourg et du sud du bourg.

- Les **zones UC**, représentant la seconde extension du noyau ancien du bourg et une grande majorité des hameaux et villages au bâti peu à moyennement dense de la commune sont réduites. Elles sont délimitées autour des dernières constructions. De ce fait, la zone passe de 155,03 ha au POS à 108,90 ha au PLU.
- Les **zones d'activités** ont évolué ; le PLU n'intègre plus la zone spécifique aux carrières UYa ni la zone spécifique à la ligne de chemin de fer UF. Les zones dévolues aux installations de l'aérodrome sont sensiblement identiques (133,13 ha au POS contre 130,16 au PLU). Les zones UY à vocation d'activités économiques ont progressé afin de répondre à la croissance économique de la commune passant de 36,15 ha au POS à 51,88 ha au PLU et se localisant essentiellement autour du bourg.
- De **nouvelles zones** ont émergé répondant à un besoin spécifique : zone pour l'accueil des gens du voyage (Ugv), zone à vocation principale de loisirs (UCl), zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif (UE), zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air (UL). Soit un besoin de 25,76 ha de zones urbaines spécifiques.
- Les ***zones à urbaniser*** ont diminué au PLU par rapport au POS, en raison de l'importante réduction des zones 1AU (1NA au POS). Les zones 1AU ont donc beaucoup diminué au P.L.U. (9,82 ha contre 49,32 ha au POS). Les zones 1AUY ont augmenté au P.L.U. (17,72 ha contre 4,34 ha au POS) témoignant d'un dynamisme communal en matière économique. Les zones 2AU ont doublé au PLU passant de 5,28 ha à 8,73 ha. De nouvelles zones 2AUy et 2AUe ont émergé afin de répondre à un besoin spécifique, à hauteur de 9,51 ha.
- Il est difficile de parler d'une ***déprise des zones agricoles au P.L.U.***, même si les superficies agricoles ont fondu entre le POS (11959,78 ha) et le PLU (3386,50 ha). Il s'agit seulement d'une meilleure prise en compte des terres agricoles par rapport aux différents milieux « naturels ». Toutefois, cette zone représente encore un quart du territoire communal (25,50%).
- De ce fait, la surface de ***la zone naturelle N se trouve augmentée*** au PLU (9775,45 ha PLU contre 764,93 ha au POS) du fait d'une reconnaissance plus juste des zones dites naturelles sensibles.

L'analyse des caractéristiques territoriales, ainsi que l'état initial de la commune au moment de la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols ont permis de poser les bases des besoins de ce Plan Local d'Urbanisme. Le projet présenté ici, traduit en Projet d'Aménagement et de Développement Durables, règlement (pièces graphique et écrite) et orientations d'aménagement et de programmation, répond aux objectifs à la fois de la réglementation en vigueur et aux objectifs de la municipalité.

12. COMPTATIBILITE ENTRE LE P.L.U. ET LE P.L.H.

Objectifs et actions du PLH	Actions mises en œuvre dans le PLU
Remobiliser et requalifier l'habitat existant	
Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	*Le règlement écrit du P.L.U. encourage l'installation de dispositifs permettant les économies d'énergie et propose un règlement souple en cœur de bourg et de village pour faciliter la restructuration de l'existant.*
Revitaliser les centres bourgs	*Création d'une zone UE à vocation d'équipement d'intérêt collectif en cœur de bourg.* *Mise en place d'une mixité sociale et cohabitation des logements avec des activités économiques (commerces essentiellement).*

Objectifs et actions du PLH	Actions mises en œuvre dans le PLU
Revaloriser le patrimoine	*Prise en compte de l'article L123-1-5 7ème sur les éléments de patrimoine.* *Protection des abords de l'église de Benon.*
Remobiliser la vacance	*Le règlement écrit du P.L.U. propose un règlement souple en cœur de bourg et de village pour faciliter la restructuration de l'existant et adapter les logements aux nouveaux besoins.*
Développer en priorité l'offre locative	
Assurer la continuité des parcours résidentiels	*Les règlements écrit et graphique proposent différentes zones à usage principal d'habitat, dont les caractéristiques sont sensiblement différentes : habitat dense, moyenne dense à peu dense suivant les secteurs offrant des possibilités d'habiter à différents moments de son parcours résidentiel.*
Accueillir de nouveaux habitants	*L'objectif démographique retenu par la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC dans le présent P.L.U. est d'atteindre une population d'environ 4 500 habitants à l'horizon 2022, soit environ 586 habitants de plus qu'en 2008. Sur la période 2008 – 2022, 341 logements seront construits, soit un rythme de construction de 24 logements nouveaux par an.*
Engager une action foncière pour le développement équilibré de l'habitat de Centre-Médoc	
Redynamiser le centre de Pauillac, consolider l'agglomération	-
Promouvoir un développement mesuré des villages	*La politique communale en matière d'aménagement de l'espace est de confirmer le bourg comme centre incontournable de la commune et de lisser les identités des quartiers et villages anciens.*
Elargir les réponses pour les publics vulnérables face au logement	
Mieux prendre en compte la mobilité résidentielle de certains publics	*Une zone Ugv est proposée à Perganson pour permettre l'accueil des gens du voyage.*
Développer de nouvelles réponses pour les publics en difficulté	-

PARTIE V : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER S'IL YA LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit, dans ce chapitre, d'évaluer la prise en compte des enjeux identifiés, de montrer comment les choix opérés par la municipalité permettent un développement urbain à moindre impact environnemental (consommation d'espace, qualité de l'air et de l'eau, protection des habitats naturels et espèces d'intérêt patrimonial présents sur la commune) et le cas échéant, de mettre en lumière les incidences incompressibles, directes ou indirectes, permanentes ou temporaires du projet.

1. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

1.1 Recueil et traitement des effluents domestiques

1.1.1 Réponse du PLU

Il a été décidé, en tout premier lieu, de réduire à leur minimum les zones urbaines et les possibilités d'extension de ces zones urbaines dans les secteurs d'assainissement non collectif compte tenu de la faible capacité des sols à accepter un assainissement autonome performant : présence de couche d'alios, nappe subaffleurante, présence locale de lentille d'argile. Les limites des zones urbaines (UC2,) ont été placées en limite des zones construites existantes de façon à ce que seul le remplissage des « dents creuses » soit possible.

En secteur A1, seul l'extension de bâtiment existant, le changement de destination et la construction d'annexes est possible. Les secteurs Ah et Nh sont, quant à eux, des secteurs de taille et de capacité de construction **limitées.**

Evolution des surfaces disponibles à la construction des différentes zones non desservies par le réseau collectif d'assainissement, entre le P.O.S. de 1998 et le P.L.U. de 2012	P.O.S. modifié de 1998	P.L.U. de 2012
	Valeur en ha	*Valeur en ha*
Zones urbaines moyennement denses à vocation principalement d'habitat (UC1 et UC2 et les anciennes zones UC, UCa et UCb)	76,19	10,66
Zone à vocation principale de loisirs (UCl)		0,39
Zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air (UL)		0,71
Zones urbaines en milieu naturel (anciennes zones NB)	54,58	
Total (en hectare)	**130,77**	**11,76**

Ainsi, toutes les zones d'extension urbaine (zones 1AU) sont dans les zones d'assainissement collectif couvertes par le réseau. La croissance démographique prévisible au regard de l'accroissement des zones constructibles est évaluée à environ 390 habitants. La station d'épuration dans sa configuration actuelle est en capacité d'absorber ce surplus hydraulique et polluant.

Le renouvellement de l'autorisation de rejet et d'exploitation de la station d'épuration vient d'être délivré.

1.1.2 Evaluation environnementale du choix

La station d'épuration communale a de bons rendements épuratoires. Elle est en capacité d'absorber l'augmentation de population prévue au PLU. Par ailleurs l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est faible sur le territoire communal. Le choix de privilégier le développement urbain dans les zones d'assainissement collectif immédiatement raccordables au réseau c'est faire le choix de moindre incidence sur la qualité des eaux et des milieux aquatiques.

1.2 Recueil et traitement des eaux pluviales

1.2.1 Réponse du PLU

La commune ne dispose pas de Schéma Directeur d'Eaux Pluviales. Les eaux de ruissellement sont drainées par les nombreux fossés et petits ruisseaux qui parcourent le territoire communal avant de rejoindre les émissaires principaux que sont :

- le bassin versant de l'extrémité Ouest de la commune, écoulant les eaux vers l'étang d'Hourtin à l'extrémité Ouest de la commune,
- la Jalle du Nord, écoulant les eaux vers la Gironde à l'Est,
- la Jalle du Sud, écoulant les eaux vers la Gironde à l'Est.

Dans les zones d'urbanisation future (1AU) il a été prévu dans le règlement d'urbanisme des règles strictes en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales. Par ailleurs, ces opérations d'urbanisme, dès lors que leur surface augmentée de la surface de bassin versant intercepté dépasse les 1 ha, sont soumises à l'application des articles L.214-1 et suivants pour la rubrique 2.1.5.0.

Conscient des enjeux de gestion future des eaux urbaines de ruissellement, la municipalité a réalisé un bassin d'étiage au stade et divers travaux hydrauliques dans le bourg.

1.2.2 L'évaluation environnementale du choix

En l'absence de tout réseau constitué, le choix d'une mise à plat de la question de la gestion des eaux urbaines de ruissellement est une des étapes pour un développement durable de la croissance urbaine.

2. PROTECTION DE LA QUALITE DE L'AIR

La RD 1215 a déjà été déviée du bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC rejetant ainsi la circulation en dehors des zones urbaines.

En concentrant le développement urbain au plus près du centre bourg à l'intérieur de l'enveloppe constituée par la déviation et en plaçant le secteur d'extension de la zone industrielle à proximité du rond-point d'accès à la RD 1215, le projet de PLU favorise les déplacements alternatifs à la voiture et réduit la longueur des déplacements automobiles.

De plus, afin de permettre et d'encourager l'utilisation de transports alternatifs à la voiture dans le bourg et à sa proximité immédiate, plusieurs emplacements réservés (numéros 3, 4 et 10) ont été créés pour mettre en place un réseau de « cheminements doux » (piétonnes et cyclistes). Il s'agit de conforter l'attractivité du « cœur de ville » en y facilitant la circulation et l'accès. L'objectif est à terme de relier les différentes zones d'habitat mais aussi les différents équipements communaux. Cet objectif s'inscrit dans la politique municipale de partage de la voirie entre les différents modes de déplacement et de développement des transports alternatifs à la voiture.

Enfin, la Municipalité a pris le parti de ne pas ouvrir à l'urbanisation les terrains situés immédiatement le long de la RD1215. Une bande non constructible, classée en secteur Np, d'une largeur comprise entre 25 m et 110 m selon les secteurs a été conservé. La limite de ce secteur Np s'appuie sur les limites des parcelles déjà bâties.

On peut donc conclure que le PLU n'aura pas d'incidence notable prévisible sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

3. PROTECTION DES ESPACES NATURELS D'INTERET ENVIRONNEMENTAL

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejeté dans les milieux récepteurs, consommation d'espace naturel...) Cette dernière est un des principaux facteurs responsable de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

3.1 Habitats, habitats d'espèce et espèces du Marais de Beychevelle et du Marais du Merich

Les Marais de Beychevelle et du Merich sont susceptibles d'abriter la loutre, le vison d'Europe et la cistude d'Europe, en plus de la biocénose typique des zones de marais : odonates, amphibiens et leurs prédateurs comme les ardéidés, la poule d'eau, le râle d'eau. Les prairies dans les zones de marais servent aussi de haltes migratoires aux anatidés et certains limicoles. Les milieux aquatiques accueillent en autre le brochet. Ces marais sont alimentés par un chevelu hydrographique dense qui parcoure le territoire de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC. Ce système hydrographique pénètre dans l'espace forestier et assure les échanges fonctionnels entre le plateau sylvicole, les marais et plus en aval les berges de l'estuaire.

L'ensemble des marais est en zone inondable au Plan de Prévention du Risque Inondation. En conséquence, aucune zone urbaine nouvelle, autre que celles déjà existantes, n'a été définie à l'intérieur de cette enveloppe. Ainsi, la principale incidence notable prévisible que fait peser l'extension urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC sur les habitats, habitats d'espèce et espèces de la zone de marais est liée à la qualité des eaux et donc à la qualité des eaux rejetées au milieu naturel : qualité des eaux usées domestiques après traitement en station d'épuration, qualité des eaux de ruissellement après transit sur les zones imperméabilisées.

Le long du réseau hydrographique par contre plusieurs hameaux sont présents. Historiquement les hameaux se sont développés à proximité des cours d'eau, ces derniers fournissant l'eau nécessaire au bétail et aux cultures mais aussi un apport alimentaire avec la pêche et la chasse. La proximité immédiate d'espaces urbanisés non reliés au réseau d'assainissement collectif peut entraîner :

- une pollution chronique des eaux par des assainissements individuels peu performants,
- une artificialisation voire une dégradation des berges et des abords des cours d'eau,
- des prélèvements d'eau non maîtrisés notamment en période estivale pour l'irrigation des jardins.

3.2 Zone humide à Erica mediterranea

La station *Erica mediterranea* se trouve dans une zone humide occupée par des landes et de la forêt au nord du territoire communal. Elle est éloignée de toute zone urbaine et route importante.

3.3 Corridors biologiques

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles, sont pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles de véritable barrière infranchissable. Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et augmentant les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir au cœur même du tissu urbain des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés.

Le maintien de corridors biologiques fonctionnels est une des conditions de la protection des espèces animales et végétales dans les territoires ruraux. Ces corridors biologiques mettent en relation les zones refuge à travers des matrices d'agriculture intensive ou urbaines inhospitalières. Cette fonction est classiquement remplie par les haies et boisements rivulaires qui accompagnent les cours d'eau, les lisières forestières mais aussi par les banquettes herbacées en bordure de champ ou de zones construites.

Deux axes majeurs de déplacement potentiel de la faune ont été mis en évidence sur le territoire communal :

- un axe nord-sud parallèle à la RD1215 situé entre les zones urbaines et les principales unités de terres labourables à l'ouest de la commune. Cet axe de déplacement concerne essentiellement la grande faune,
- un axe est-ouest formé par le réseau hydrographique qui met en relation les marais et le plateau forestier en traversant la RD1215 et pour partie l'agglomération de SAINT-LAURENT-MEDOC. Ces corridors concernent principalement la petite faune inféodée aux milieux aquatiques et milieux humide et tout particulièrement le Vison d'Europe.

Un développement urbain non contrôlé en bordure de cours d'eau, sans zone tampon significative en haut de berge, conduit à rompre les possibilités de déplacement de la faune et donc à réduire les territoires des espèces voire à isoler des populations.

Pour l'axe nord-sud, c'est la croissance en ruban de l'habitat le long des voies de communication en direction de Hourtin qui à terme peut compromettre les possibilités de déplacement de la grande faune.

3.4 Réponse du PLU

Pour faire face à ces enjeux majeurs de protection de la biodiversité, le Plan Local d'Urbanisme a pris plusieurs dispositions :

- institution d'un classement spécifique de protection des milieux naturels d'intérêt patrimonial, d'envergure nationale et communautaire *(cf. état initial de l'environnement)*,
- maîtrise de la constructibilité par un zonage stricte et contraignant en dehors des zones urbaines agglomérées,
- maintien de bande tampon non urbanisable le long du réseau hydrographique,
- inscription en espaces boisés classés des principaux bosquets dans le marais de Beychevelle.

Le PLU a prévu l'instauration d'un zonage spécifique pour la protection des marais de Beychevelle et du Merich : classement en zone naturelle protégée Np dont les limites intègrent une partie de l'enveloppe de la zone Natura 2000 proposée lors des études par l'opérateur du DOCOB. Cette zone englobe la zone de marais ainsi que les principaux cours d'eau cours qui alimentent le marais.

De la même manière, la zone humide à *Erica mediterranea* a été classée en secteur de protection stricte Np.

Comme il a été vu précédemment, les capacités épuratoires de la station d'épuration sont suffisantes pour absorber l'augmentation de population prévue au PLU ainsi que les extensions programmées du réseau. L'extension urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC est concentrée autour de la zone agglomérée du bourg dans la zone d'assainissement collectif au schéma directeur d'assainissement.

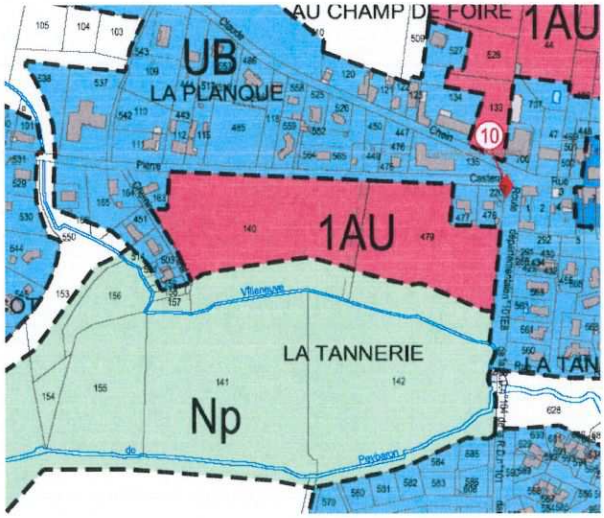
D'autre part des règles strictes en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales, adaptées aux caractéristiques des zones visées (zone urbaine dense, zone industrielle ou commerciale, zone résidentielle,...) soient instaurées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de permettre au réseau hydrographique de conserver son potentiel biologique et assurer sa fonction de corridor (trame bleue) entre le plateau forestier et le marais de Beychevelle une bande tampon classée en N a été maintenue entre les cours d'eau et les zones urbaines comme à *Barbouillan, Bernos, Benon, Pélicot, La Planque*. A l'intérieur même du bourg, une zone Np a été délimitée autour du ruisseau de la Jalle de Lorthe.

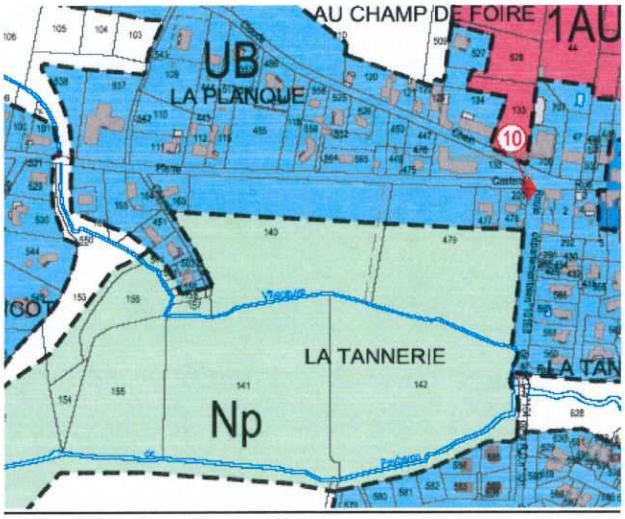
➔ Secteurs où des mesures **en matière de zonage** ont été envisagées pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et notamment sur les corridors biologiques :

Secteur de « La Tannerie » :

Zonage initial :

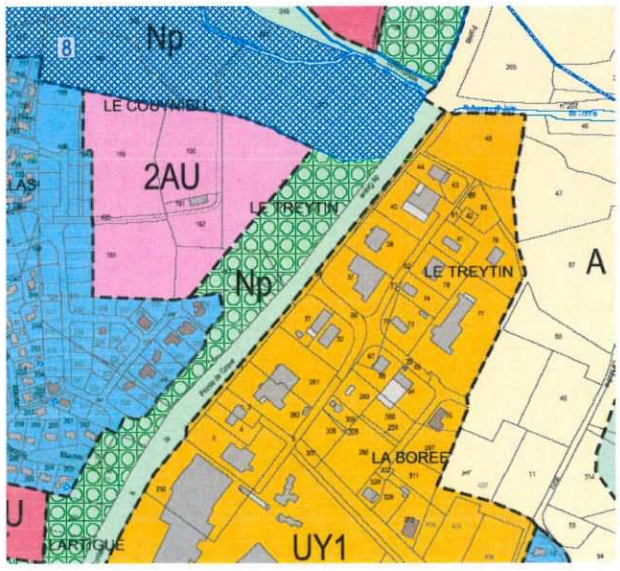


Zonage définitif (mesures pour éviter des incidences notables) :

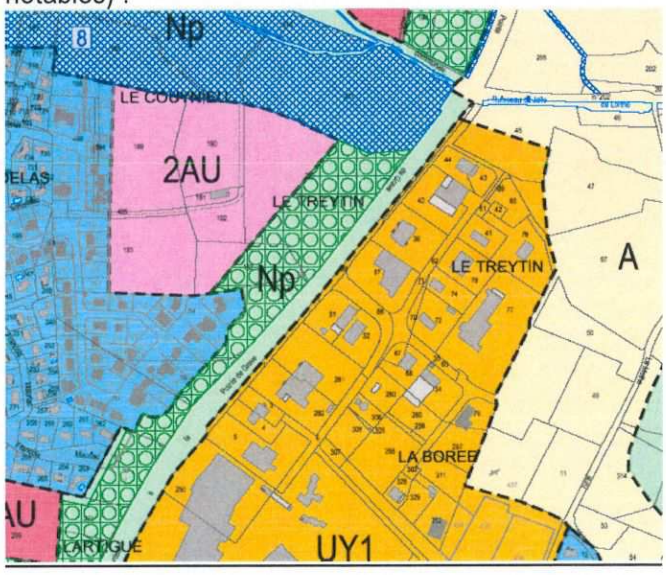


Secteur de « Le Treytin » :

Zonage initial :



Zonage définitif (mesures pour éviter des incidences notables) :



3.5 Evaluation environnementale du choix

En protégeant de toute extension urbaine le marais de Beychevelle et en intégrant dans la zone de protection stricte Np, les partie de réseau hydrographique identifié comme d'intérêt communautaire, le PLU n'aura aucune incidence directe notable sur les habitats, habitats d'espèce et espèces des marais de Beychevelle et du Merich ni sur la station à *Erica mediterranea*.

4. GESTION ECONOME DE LA RESSOURCE AGRICOLE ET FORESTIERE

4.1 Ressource agricole

En 2000, la surface agricole utilisée sur la commune était de 3 274 ha pour une superficie communale de 13 655 ha, soit 24% de la surface communale *(source : RGA, 2000)*. L'agriculture communale est principalement orientée vers les cultures céréalières et la maïsiculture qui représentent respectivement 39,9% et 31,4% de la SAU en 2000. La vigne ne représente que 11% de la SAU en 2000 et n'est donc que la troisième culture de la commune. L'activité élevage est en recul continu sur la commune depuis les vingt dernières années. Hormis l'élevage de volailles qui est exercé par la quasi-totalité des exploitations agricoles compte tenu de sa caractéristique d'agriculture d'auto consommation, le cheptel communal a subit une mutation de sa composition au cours des trente dernières années. En 2000, le cheptel le plus important est celui des brebis avec 390 têtes présentes sur la commune. C'est aussi l'activité d'élevage qui est suivie par le plus grand nombre d'exploitations (20 en 2000).

Il s'agit dans, le PLU de permettre la poursuite et le développement des activités agricoles traditionnelles de SAINT-LAURENT-MEDOC et tout particulièrement de la viticulture mais aussi des grandes cultures céréalières ou maraichères et les clairières de polycultures présentes autour des hameaux de la partie ouest de la commune : *Bernada, Senajou, le Ferron, Larousse* et *Sémignan nord*.

Ces activités assurent la préservation du caractère rural de la commune et des caractéristiques environnementales et paysagères de son territoire. Elles sont le garant du maintien d'une certaine biodiversité sur le territoire communal et de la présence de ce que l'on peut nommer la faune banale des espaces ruraux.

La poursuite d'un étalement de l'urbanisation sur les hameaux éloignés du bourg, situés en zone agricole ou viticole peut encourager à un morcellement supplémentaire des parcelles agricoles et une rupture dans la continuité des espaces agricoles. L'étalement urbain encourage aussi la spéculation foncière et les pressions sur ces territoires fragilisés.

4.2 Ressource forestière

Selon leur importance et leur localisation, les boisements remplissent des fonctions diverses :

- fonction de refuge biologique dans la matrice agricole et de corridor biologique,
- protection des berges des cours d'eau contre l'érosion,
- protection des sols contre l'érosion dans les secteurs à forte pente ou très venteux,
- épuration des eaux et régulation climatique,
- structuration des paysages.

L'exploitation de la forêt, qui recouvre 60% du territoire communal, subit un fort morcellement du parcellaire et une multiplicité des propriétaires. Cette caractéristique est un frein à la productivité de l'activité sylvicole qui demeure avant tout familiale.

4.3 Réponse du PLU

Le règlement graphique permet de concentrer le développement urbain autour du bourg et de maîtriser l'éparpillement du bâti sur la commune tout en permettant une croissance raisonnable de la population. Le

développement urbain est donc prioritairement localisé dans le bourg qui rassemble l'ensemble des équipements collectifs et services à la population.

De plus, consciente des différents rôles joués par les espaces boisés sur la commune, la municipalité a décidé :

- de placer en zone N l'ensemble du massif forestier et d'y inclure les habitations isolées sans permettre la construction de bâtiment neuf,
- de placer en zone A l'ensemble des espaces agricoles et d'y inclure les habitations isolées sans permettre la construction de bâtiment neuf autre que ceux strictement nécessaire à l'exploitation agricole.

Sur ces bases-là, le projet communal n'aura pas d'incidence notable sur les espaces boisés et agricoles de la commune.

Evolution des surfaces des zones agricoles A et naturelles N, entre le P.O.S. de 1998 et le P.L.U. de 2012	P.O.S. modifié de 1998	P.L.U. de 2012
	Valeur en ha	*Valeur en ha*
Zones agricoles (A, A1 et Ah et anciennes zones NC, NCa, NCc et NCh)	11 959,78	3 386,50
Zones naturelles et forestières (N, Nh, Np, Npv et NL et anciennes zones ND, NDa, NDh et NDk)	764,93	9 775,45
Total (en hectare)	**12 724,71**	**13 161,95**

Soit une augmentation de la superficie des zones agricoles et naturelles de **437,24 ha** entre le P.O.S. de 1998 et le P.L.U. de 2012.

4.4 Evaluation environnementale du choix

L'effet environnemental de ce zonage sera de permettre la poursuite et le développement des activités agricoles traditionnelles de SAINT-LAURENT-MEDOC et tout particulièrement de la viticulture.

La réglementation de la zone permettra de limiter au minimum les activités humaines autres que celles directement liées à la gestion et la mise en valeur des espaces naturels, forestiers et/ou agricoles.

5. MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

Grâce à la présence d'un massif forestier préservé, d'un vignoble de qualité, et de la déviation de la RD1215 qui ne traverse plus le bourg, les paysages et le cadre de vie des habitats de SAINT-LAURENT-MEDOC sont enviables. SAINT-LAURENT-MEDOC est une commune attractive.

Le PLU dans ses choix urbains a veillé à préserver ce cadre de vie. Pour cela, il a été fait le choix :

- de ne pas disperser les activités industrielles nuisantes sur l'ensemble du territoire mais de les concentrer dans la partie sud du bourg, à proximité de la RD1215,
- de placer en Espace Boisé Classé une bande de bois entre la RD1215 et le pourtour intérieur de l'agglomération, inconstructible constituant une bande tampon entre zones bâties et infrastructure routière à fort trafic,
- de créer un vaste emplacement réservé dans le centre bourg pour créer une coulée verte de type parc paysager en bord de la Jalle de Lorthe.

Le caractère ouvert des espaces viticoles du nord-ouest de la commune permet de proposer des points de vue privilégiés vers la ville. Ces points de vue bénéficient, au P.L.U., de classement en zone naturelle N permettant une protection forte (points de vue au nord et à l'est du bourg).
Les hameaux anciens à caractère rural (*Bernos, Benon, Rionet,..*) compacts sont classés en zone urbaine UA, dense avec implantations obligatoires à l'alignement. Il s'agit de ne pas dénaturer leur caractère architectural et leur ambiance rural.

La forêt, à l'ouest du bourg, qui offre à la ville de SAINT-LAURENT-MEDOC, un écrin vert en opposition au paysage ouvert du plateau viticole et des marais (situés à l'est), est protégée de toutes nouvelles constructions par un classement en zone naturelle (N).

Par ailleurs, ce sont 23 éléments de patrimoine qui font l'objet d'un recensement et de protection au titre de l'article L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme.

6. GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE

6.1 Choix opérés

Le projet de zonage permet de maîtriser le développement de l'urbanisation en le concentrant dans et aux abords de la ville c'est à dire à proximité des équipements collectifs (sportifs, scolaires, administratifs, ...) et de services à la population, des réseaux et notamment du réseau collectif d'assainissement, tout en permettant une croissance soutenue de la population permettant d'atteindre 4 500 habitants à échéance de 2022. Le développement urbain est donc prioritairement localisé autour du centre-ville et sur les hameaux les plus proches du centre-ville et susceptibles d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement (Saussac – Le Vivey).

Les secteurs urbains ont a été divisés en trois zones aux caractéristiques urbaines et architecturales différentes : zone UA correspondant aux centres urbains anciens denses, zone UB correspondant au développement pavillonnaire dense en extension du centre-ville et zone UC correspondant au développement pavillonnaire moyennement dense du centre-ville et des hameaux les plus proches du centre-ville.

La totalité des zones à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ont été ouvertes sur des terrains jouxtant la ville centre : renforcement de la ville à *Au Champ de Foire, Le Couynieu/Lartigue, Le Pateau, Lorthe, Loustalot et Route de Pauillac.*

Ainsi, le parti pris retenu dans le cadre de l'élaboration du présent P.L.U. a été la densification du centre-ville, le renforcement de ses abords, associé à une nette restriction de l'accroissement des hameaux éloignés du centre-ville et a conduit la Municipalité à « **rendre » plus de 437 ha aux espaces agricoles et naturelles** dans le cadre de la révision du P.O.S. et de l'élaboration du P.L.U..

6.2 Evaluation environnementale du choix

La croissance urbaine future est volontairement concentrée autour du centre-ville, à proximité des services et équipements collectifs, limitant ainsi les déplacements habitats / centre-ville et l'extension des réseaux.

Les zones d'urbanisation future se trouvent dans la zone d'assainissement collectif favorisant ainsi un traitement plus intégré de la pollution domestique des eaux. A ce titre-là, le choix opéré par la municipalité participe de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Ce parti pris va aussi dans le sens d'une limitation des transports liés aux services publics tels que la distribution du courrier ou le ramassage des ordures ménagères puisqu'il ne crée pas de nouveaux points de desserte. Il participe du contrôle de la consommation d'énergie due aux déplacements urbains et la pollution de l'air.

7. RENFORCEMENT DES ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

7.1 Choix opérés

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC constitue un pôle économique important à l'échelle du canton. La municipalité de SAINT-LAURENT-MEDOC souhaite maintenir cette position en densifiant et développant les pôles économiques et d'emplois situés sur la Commune.

Pour cela, il est prévu :

- de reconnaître la zone d'activités intercommunale UY1 de *Le Treytin/La Borée,* zone d'activité existante à caractère commerciale, artisanale et industrielle, située au sud-est de la ville,
- de permettre l'extension, le long de la RD1215 de la zone intercommunale existante de *Le Treytin/La Boré* dans sa partie sud (classement en zones 1AUY et 2AUY),
- de reconnaître le site de l'aérodrome à *Bouzac* (classement en zones Uae et Aae),
- de reconnaître les zones d'activités existantes de *Grand Herrat, Peyregourlit, Bossège, Le Puy* (classement en zones UY1 et UY2),
- de créer une zone UY2 nouvelle à *La Gare* permettant la reconnaissance d'activités existantes à savoir : la déchetterie et une centrale à béton et qui permettra l'installation prochaine d'une entreprise de BTP.

7.2 Evaluation environnementale du choix

La mise en place d'un zonage spécifique autour des activités commerciales, artisanales et industrielles existantes fournit les conditions pour leur poursuite et un éventuel développement spatial limité. Le zonage en lien avec des activités déjà existantes montre la volonté municipale de ne pas disperser les activités potentiellement nuisantes sur le territoire communal mais au contraire de les maintenir là où elles sont : *Le Treytin/La Borée* pour l'essentiel, mais également, *Grand Herrat, Peyregourlit, Bossège, Le Puy* et *La Gare*.

Cette stratégie permet d'une part de ne pas poursuivre le mitage du territoire communal et de modérer la consommation d'espace et les risques d'atteintes à des habitats ou des espèces d'intérêt écologique, d'autre part d'offrir aux entreprises des conditions optimales d'insertion dans l'environnement qu'elles ne seraient peut-être pas en mesure d'assurer seules (pour les secteurs de *Treytin/La Borée* et *La Gare*) et enfin de faire des économie d'échelle en matière de traitement des nuisances (traitement de l'eau, collecte des déchets, aménagement de voirie) et donc de réduire les nuisances potentielles sur l'environnement.

Le règlement des zones UY et 1AUY stipule que « Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur », offrant une garantie de traitement correct des effluents domestiques et industriels générées par les différentes activités.

Concernant les eaux pluviales, les constructeurs doivent prévoir, afin de ne pas aggraver la situation en aval des projets immobiliers et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, des aménagements tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

8. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE MENEE ET DEFINITION D'INDICATEURS

8.1 Méthode

L'évaluation environnementale du projet de PLU est une approche globale et transversale de l'élaboration du PLU, déclinée selon les phases suivantes :

- un diagnostic et l'identification des principaux enjeux,
- la traduction des enjeux, atouts et contraintes dans le PADD et leur justification au regard des critères de développement durable,
- la concrétisation des orientations retenues dans le PADD dans le zonage et le règlement,

- l'explication des choix retenus et l'évaluation de leur incidence potentielle sur l'environnement communal,
- l'exposé de la manière dont ces incidences ont été prises en compte dans le PLU.

L'évaluation environnementale du projet de PLU porte sur les paramètres environnementaux au sens large tout en ciblant plus particulièrement les paramètres les plus sensibles sur le territoire communal :

- le maintien de la diversité biologique, faune, flore et de l'occupation des sols sur le territoire communal,
- la gestion de la ressource en eau superficielle, du réseau hydrographique et des milieux associés,
- la gestion de la ressource agricole et forestière,
- l'assainissement des effluents domestiques et la gestion des eaux pluviales urbaines.

La description de l'état initial de l'environnement s'est appuyée aussi sur un fond documentaire large avec notamment :

- Carte géologique de la France au 1/50 000 – BRGM
- Carte de végétation de la France – CNRS – 1974
- Inventaire forestier départemental – IFN 3ème cycle – 1993
- Recensement agricole – Ministère de l'Agriculture – 2000
- Schéma directeur d'assainissement –2004
- SDAGE 2010 – 2015 Adour Garonne
- http://www.observatoire-environnement.org
- http://www.aquitaine.ecologie.gouv.fr/
- http://www.ifn.fr/
- http://www.eau-adour-garonne.fr/

Enfin, plusieurs visites de terrain ont réalisées sur l'ensemble du territoire communal de même que des réunions de travail ont été organisées avec les représentants de la commune afin de réfléchir sur les différents scénarios possibles du développement communal à moyen terme et d'en appréhender les incidences prévisibles avant de faire les choix politiques (22 réunions de Commissions Communales ont été organisées entre mars 2010 et avril 2012).

8.2 Indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Les indicateurs suivants permettront une meilleure analyse des résultats de l'application du plan. Ils sont basés sur les problématiques et enjeux communaux, à savoir : l'engagement d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales, la régularisation administrative de la station d'épuration, l'actualisation du schéma directeur d'assainissement eaux usées et le développement des transports alternatifs dont l'amélioration de la transparence de la RD1215.

Ils sont classés en trois grandes thématiques environnementales, au sein du tableau suivant :

- Pollution et cadre de vie,
- Préservation des espaces agricoles, milieux naturels et biodiversité,
- Gestion économe de l'espace.

→ cf. tableau suivant

Thématique environnementale	Etat actuel	Orientations - Objectif	Source d'information
Pollution – Cadre de vie			
Climat, qualité de l'air			
Traitement des eaux résiduaires urbaines	Assainissement collectif sur une grande partie de la commune (bourg et extensions)	Poursuite de la croissance du réseau d'assainissement collectif sur les zones correspondantes au schéma directeur d'assainissement	Gestionnaire du réseau d'assainissement et gestionnaire de la station d'épuration
Gestion des eaux pluviales	Un réseau urbain dans le bourg, pas de gestion des eaux pluviales ailleurs	Mise en place d'un réseau cohérent, encouragement à la récupération des eaux pluviales sur la parcelle	Mairie
Développement des transports collectifs	Pas de transport collectif urbain Transport collectif départemental	Réfléchir à une mise en place d'un réseau commun avec l'agglomération de Lesparre	Mairie / Communauté de communes
Développement des circulations douces	Pas de voies piétonnes spécifiques ni de piste cyclable Quelques chemins ruraux réhabilités et des espaces piétons (trottoirs) dans le bourg)	Relier les principaux quartiers avec des voies de circulation douce dédiées	Mairie / communauté de communes
Collecte et gestion des déchets	Collecte « intercommunalisée », gestion par tri sélectif	Poursuite de la collecte et du mode de gestion, renforcement du tri sélectif	Gestionnaire / communauté de communes
Espaces agricoles, milieux naturels, biodiversité, paysages			
Conservation de la biodiversité	Corridors écologiques nombreux liés aux espaces forestiers et aux cours d'eau Site Natura 2000 des Marais du Haut-Médoc	Protection drastique des espaces sensibles recensés (zone naturelle protégée Np) et classement en espace boisé classé	DOCOB, Inventaire Forestier National, photographie aérienne, mairie (superficies de la matrice cadastrale), visite terrain
Paysage	Recul régulier depuis 2 décennies (dont espaces pris pour les opérations de logements pavillonnaires)	Maintien des surfaces en vigne et en forêt en dehors des enveloppes urbaines existantes	Recensement agricole, visite terrain et données INAO
Patrimoine local	Pression de plus en plus forte de l'urbanisation sur le patrimoine naturel communal	Maintien des surfaces en prairies, forestières et des zones humides	Recensement agricole, photographie aérienne, visite terrain et recensement des zones humides
Gestion économe de l'espace			
Densité du bâti dans les zones nouvellement urbanisées	Densité sur le bourg ancien et sur quelques opérations « denses » à proximité du bourg (secteur de *Communal de Lamothe*) et en continuité du bourg (secteur de *Lartigue*)	Réalisation d'opération de logements en collectif, réalisation de lotissements « denses »	Mairie, cadastre

9. CONCLUSION

Le projet de PLU tel qu'il a été décidé par la municipalité, permet le développement de l'habitat sur le territoire communal ainsi que le confortement des activités économiques et commerciales dans le respect des composantes de l'environnement aussi bien physiques (air, eau, sol) que biologiques (espace forestier, espace agricole, milieu aquatique et rivulaire).

Le parti pris d'une densification du centre-ville et de ses abords et d'un renforcement des commerces de proximité, associé à une restriction de l'accroissement des hameaux éloignés du bourg, participe du contrôle des émissions de polluants dans l'air en limitant les déplacements et les transports. Ce parti pris permet aussi de limiter la consommation d'espace donc de sol potentiellement exploitable pour l'agriculture.

Le choix de promouvoir l'accroissement urbain, commercial et industriel dans les secteurs d'assainissement collectif permet d'optimiser le traitement de la pollution domestique.

Enfin, l'inscription systématique des habitats à forte valeur écologique dans une zone de protection stricte (secteur Np) est une garantie de leur pérennité.

On peut donc considérer que le projet de PLU de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC aura des incidences limitées sur l'environnement et que la volonté communale consistant à densifier essentiellement le bourg, qui est raccordé au réseau collectif d'assainissement, permettra de maintenir la qualité des habitats, habitats d'espèces et espèces du Marais de Beychevelle et du Marais du Merich.

PARTIE VI : RESUME NON TECHNIQUE

1. EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 SAINT-LAURENT-MEDOC dans les échelles supra-communales : Médoc, canton de SAINT-LAURENT-MEDOC

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC, chef-lieu de canton, est située à 45 kilomètres au Nord-Ouest de Bordeaux, à 10 kilomètres de la Gironde et à 50 kilomètres de Soulac.

Sa situation sur l'axe Bordeaux – Pointe de Grave (RD 1215) favorise les relations avec la métropole bordelaise et la côte atlantique.

La commune compte 3914 habitants (source INSEE 2008 – en vigueur au 1er janvier 2011 - sans double compte) et s'étend sur une superficie de 13 655 hectares (à titre de comparaison la superficie moyenne des communes françaises est de 1 500 hectares).

Le territoire du Pays Médoc est concerné, en partie, par deux Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) : ***le SCOT de Bordeaux*** pour la partie Est et ***le SCOT de la pointe du Médoc*** pour la partie Nord-Ouest proche de l'estuaire de la Gironde. La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'est pour autant concernée par aucun de ces deux schémas. De ce fait, positionnée à moins de 15 km du SCOT de l'aire bordelaise et de celui de la Pointe du Médoc, SAINT-LAURENT-MEDOC est éligible à l'article « L.122-2 » du code de l'urbanisme, prescrivant une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone urbanisable sur les secteurs agricoles ou naturels.

La commune n'appartient pas non plus à un périmètre de Parc Naturel Régional. Il est en cours d'élaboration.

Elle est concernée par un ***Programme Local de l'Habitat (PLH)***, mis en oeuvre par la Communauté de Communes de Centre Médoc et approuvé le 15 juin 2011. 8 communes y participent : Cissac-Médoc, Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Julien-Beychevelle, SAINT-LAURENT-MEDOC, Saint-Sauveur, Saint-Seurin-de-Cadourne et Vertheuil.

Cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis à vis des schémas et plans mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'est pas concernée par un Plan de Déplacements Urbains

Le SDAGE 2010 – 2015 (approuvé en décembre 2009) constitue un document politique d'orientation, servant à la planification des usages de l'eau pour sa période de validité. Dans le domaine de l'eau, le SDAGE :

- s'impose aux décisions administratives,
- oriente les programmes publics,
- définit les règles de cohérence devant encadrer la gestion des ressources à une échelle locale.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC possède un schéma directeur d'assainissement approuvé en 2004. Le scénario retenu par la municipalité va dans le sens d'une extension du réseau d'assainissement collectif raccordé sur les ouvrages de traitements existants. Ainsi, le schéma directeur prévoit :

- raccordement sur la station d'épuration du bourg : le Puy, Sieujean – Le Bouscat, Lamothe – Le Vivey – Saussac Nord, Marcillan, Rionet ;
- raccordement sur la station d'épuration de l'Institut Médio-Educatif : Bernos, Benon, Sénajou ;

- assainissement semi-collectif pour une partie du hameau de Mouralet

La commune est concernée par le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » pour ses trois quart est (bassin versant de la jalle nord et de la jalle sud) et par le SAGE « Lacs médocains » pour sa partie ouest qui fait partie du bassin versant du lac d'Hourtin.

Le SAGE « Lacs médocains » a été approuvé le 25 octobre 2007. Seule l'extrémité ouest du territoire communal est comprise dans l'enveloppe du SAGE.

Le SAGE définit 6 enjeux majeurs déclinés chacun en plusieurs mesures concrètes. La partie de territoire intégrée dans le SAGE « Lacs médocains » est marginale sur la commune. Il s'agit de zones en culture ou de zone boisée, non bâties, classées en N ou en A. Aucune des dispositions du SAGE ne concerne le projet de PLU.

Le territoire communal appartenant au bassin versant du lac d'Hourtin est classé en zone sensible aux pollutions selon la directive européenne n°91/271, soit 16,62 % de la surface de la commune. Il s'agit de zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.

Le Plu ne prévoit pas le développement de zone urbaine dans la partie du territoire comprise dans le bassin versant du lac d'Hourtin. Le rejet dela station d'épuration communale ne se fait pas dans un cours d'eau tributaire du lac d'Hourtin.

Le SAGE Nappes profondes de Gironde a été approuvé le 25/11/2003 et mis en révision le 09/10/2008 Le SMEGREG (Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource en eau du département de la Gironde) assure la maîtrise d'ouvrage des études se rapportant au SAGE ainsi que son animation.

Le SAGE concerne les aquifères profonds suivants, du plus récent au plus ancien : Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé.

Les thèmes majeurs sur le territoire :

- Surexploitation de l'Eocène : creux piézométrique, début d'intrusion saline,
- Surexploitation du Crétacé,
- Dénoyage localisé de la nappe de l'Oligocène.

Le SAGE dans avec sa mesure 3.10 a élaboré un atlas des zones à risques. La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC se situe dans une des zones à risques définies par l'atlas. Le risque identifié est la « contamination de l'aquifère de l'Eocène moyen par des eaux salées avec 2 vecteurs de contamination possibles : eaux de l'estuaire et eaux saumâtres fossiles contenues dans les terrasses sous-flandriennes ».

La loi du 15 juillet 1975, renforcée par celle du 13 juillet 1992, fait obligation aux communes de collecter et d'éliminer les déchets ménagers. Ce document de planification fixe, pour les 10 prochaines années, les objectifs et les moyens pour une gestion des déchets durable et respectueuse de l'homme et de l'environnement.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC, par le biais du SMICOTOM répond aux objectifs fixés par ce plan mais n'est pas concernée par la présence d'un site de collecte et de traitement des déchets (en dehors des bacs de collecte sélective).

Le schéma départemental des carrières de la Gironde a été approuvé le 31 mars 2003.

Une carrière à ciel ouvert de sables et graviers, située au lieu-dit Bayron 2, est exploitée sur le territoire communal.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, comme étant exposée à un risque naturel majeur « mouvement de terrain ».

Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole prévu par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 comme cadre des documents de gestion durable des forêts privées a été approuvé par arrêté du ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 21 juin 2006.

Dans le Médoc en général et à SAINT-LAURENT-MEDOC en particulier, les formations boisées, sont essentiellement présentes dans la partie ouest de la commune (nord du massif des landes de gascogne). Ces massifs boisés intègrent donc ce schéma.

1.2 Organisation du territoire communal

La commune, qui possède un vaste territoire, est traversée par une multitude d'axes routiers de tailles différentes qui va permettre une desserte correcte de l'espace. Toutefois, certaines de ces voies sont impactantes autant en terme de nuisance sonore qu'en terme de dangerosité. Les secteurs les plus urbanisés que sont le bourg, Benon ou Villeneuve, en liaison avec les axes principaux de circulation, sont les pôles d'habitat et de développement principaux de SAINT-LAURENT-MEDOC. Ainsi, il s'agira de concilier la problématique de desserte et celle de sécurisation de ces axes au cœur même des parties urbanisées de la commune, notamment dans le bourg.

Le tissu bâti de la commune se caractérise par un centre-bourg regroupant environ la moitié de la population et de nombreux hameaux plus ou moins importants. Ces hameaux sont implantés préférentiellement le long des ruisseaux sur l'ensemble du territoire communal.

Les enjeux sur les extensions périphériques reposent :

- sur le développement des liaisons entre les quartiers (éviter les impasses, renforcer les cheminements destinés aux circulations douces,...),
- sur l'améliorer la qualité des espaces publics,
- sur la préservation et la valorisation les abords de la Jalle,
- sur la qualité des lisières urbaines et des entrées de ville à surveiller.

La zone d'activités située en bordure de la RD 1215 est très exposée au regard des automobilistes utilisant la RD 1215. Il s'agit d'un secteur stratégique de la commune au regard des enjeux économiques qu'il présente mais surtout, dans cette partie, de son impact paysager. Ainsi son analyse est basée sur les différents critères qui contribuent à son appréciation : les abords, les espaces publics et l'intégration des bâtiments.

Les enjeux sur les hameaux reposent :

- sur la maîtrise du développement des nouvelles constructions le long de la voirie et à proximité des grands axes de circulation,
- sur le choix d'une urbanisation des espaces interstitiels,
- sur la préservation et la valorisation des centres anciens ayant une forte valeur patrimoniale,
- sur la préservation des espaces naturels notamment des zones humides ainsi que des éléments isolés du patrimoine bâti et naturel (arbres isolés, jardins,...),
- sur le maintien des espaces ouverts agricoles,
- et sur l'amélioration de la qualité des espaces publics en conservant une certaines sobriété de traitement.

On accède à SAINT-LAURENT-MEDOC par deux points majeurs situés sur la RD 1215 : l'accès Sud depuis Castelnau-de-Médoc et l'accès Nord depuis Lesparre.

Les entrées secondaires sont :

- l'entrée Est : empruntée par les usagers du contournement et ceux allant travailler sur Pauillac ou Saint-Julien-Beychevelle ainsi que les scolaires (collèges et lycées)
- les entrées Ouest : qui sont les moins fréquentées.

Comme souvent en milieu rural, c'est *le bourg qui fait fonction de « centre »* : il polarise en effet à la fois les équipements publics et de services, et donc les espaces publics, lieux de rassemblement, de stationnement,... nécessaires à son fonctionnement.

Le bourg-centre est organisé en quartiers qui ont chacun une identité urbaine et architecturale particulière et qui sont structurés autour de quatre axes principaux. De nouvelles polarités émergent suscitant des enjeux de déplacements et de circulation à l'intérieur des espaces bâtis.

Les hameaux présents sur le territoire communal sont situés le long d'axes de circulations radiaux. Certains contiennent des éléments architecturaux ou des ensembles urbains particulièrement intéressants (Bernos, Benon, ...) mais tous témoignent d'une occupation du sol ancienne caractéristique des forêts landaises. Ils sont soumis à une extension récente de leurs surfaces bâties qui génère des phénomènes de mitage de l'espace.

La zone d'activité accueille notamment des activités vitivinicoles ; cette spécificité lui confère une vocation intercommunale voire départementale (au titre de la politique de pôle d'excellence). Elle présente, en outre, un enjeu de liaison urbaine et d'accès aux hameaux habités de Lamothe, Le Vivey et Saussac.

La qualité de commune rurale dynamique n'est pas la seule caractéristique de SAINT-LAURENT-MEDOC, c'est aussi une commune devenue aujourd'hui excessivement résidentielle, ayant développé d'importantes extensions urbaines essentiellement au sud du bourg. Au-delà d'un contexte viticole pérenne mais prégnant, elle a développé son positionnement sur l'axe majeur structurant le Médoc, au sein d'un territoire enclavé : du Médoc à la Pointe de Grave, entre littoral atlantique et estuaire de la Gironde.

Cependant les contraintes liées à aux différentes routes départementales (sécurisation et linéarisation de l'urbanisation) sont apparues, générant de potentiels secteurs de « risque ». Par ailleurs des secteurs de contact entre urbanisation et milieux naturels et viticoles se sont développés surtout autour du bourg, de plus en plus étendu.

SAINT-LAURENT-MEDOC nécessite donc aujourd'hui une mise en valeur et une protection de ces espaces de vie, d'identité « naturelle » et rurale. Le développement urbain devra également intégrer le traitement des espaces publics de type stationnement, cheminements piétons et cycles, notamment au sein des pôles principaux d'habitat que sont le bourg et la majorité des hameaux développés.

1.3 Cadrage socio-économique

L'analyse de ces évolutions a permis de définir les enjeux du territoire qui ont servi de base à l'élaboration du projet de la collectivité. Ainsi, l'évolution de la démographie, des activités, des équipements communaux, de l'habitat et des logements permet de faire un point sur le dynamisme de la commune.

Arrondissement	Lesparre-Médoc
Canton	SAINT-LAURENT-MEDOC
Superficie	13 655 ha
Population en 2008 *(source INSEE 2008 sans double compte)*	3914 habitants
Densité de population *(source INSEE 2008 sans double compte)*	28,6 habitants/km²

L'évolution de la population communale montre une augmentation progressive et régulière depuis 1975. En effet, la commune comptait 2034 habitants en 1975 et 3914 au dernier recensement général de la population de 2008 soit une progression de 92,4% ce qui correspond à un quasi doublement de la population de SAINT-LAURENT-MEDOC en 25 ans.

Cette croissance régulière de la population sur la période 1975 – 2008 est essentiellement due à un solde naturel positif (différence entre le nombre de naissance et celui des décès) mais également à un solde migratoire très positif, en dehors de la période 1990-1999 (différence entre la population qui s'installe dans la commune par rapport à celle-là qui quitte).

Evolution démographique	1982	1990	1999	2007	2008
Population totale	2896	3338	3364	3774	3914
Solde naturel	60	98	78	147	NR
Solde migratoire	773	344	-52	293	NR

Ainsi, si la population « totale » de la commune augmente depuis 1975, il semble que d'importantes évolutions dans sa composition ont eu lieu. C'est ce que traduisent les données sur les logements, mais aussi sur la part des actifs/inactifs et l'âge des habitants.

La population communale est jeune et en voie de renouvellement ce qui traduit un indice de jeunesse supérieur à 1 et un solde naturel toujours positif depuis 1982.

La taille des ménages s'est réduite mais elle reste encore importante.

La commune, qui accueille donc des familles jeunes avec des enfants, doit pouvoir offrir des services et des équipements à ces nouveaux arrivants afin de ne pas devenir une « lointaine » banlieue de l'agglomération bordelaise et afin de garder son identité médocaine.

L'évolution de la population active permet également de relever les mutations démographiques que connaît la commune.

D'une part, on assiste à une progression constante et importante de la proportion des salariés habitant sur la commune, en parallèle de la progression du nombre d'habitants jusqu'en 2007. En effet, ils représentaient 85,9% en 1999 et 88,8% en 2007.

D'autre part, la part des non-salariés (artisans, exploitants agricoles, chefs d'entreprises, ...) augmente également entre 1999 et 2007 ce qui traduit une offre qualitative en matière d'emploi plus variée. Enfin, la part des chômeurs diminue sensiblement sur cette même période, avec 12,9% en 1999 et 10% en 2007.

Les actifs occupés semblent être souvent les 30-59 ans. Certains seront, pour partie, à l'issue de la prochaine décennie, les « inactifs » de demain, avec un besoin en services de proximité plus importants (même si la commune est située à proximité de Pauillac et de Lesparre-Médoc). Les jeunes couples ou familles monoparentales ont très certainement des besoins spécifiques à remplir (écoles, équipements sportif et culturels, commerces,...). Ceci implique une réflexion à long terme sur les équipements spécifiques à ces populations à maintenir, à développer ou à créer.

Ainsi, même si le nombre des salariés augmente, engendrant une dépendance vers l'extérieur de la commune pour l'emploi, la part des salariés agricoles évolue peu, du fait de l'orientation économique très spécifique de la commune. De ce fait, la population active de SAINT-LAURENT-MEDOC connaît deux caractéristiques majeures qui influent sur sa composition : la proximité du large bassin d'emplois de la communauté urbaine de Bordeaux et la spécificité viticole du secteur Médocain.

Les activités présentes sur le territoire communal de SAINT-LAURENT-MEDOC sont, d'une part par les activités liées à l'industrie et à la construction et d'autre part liées aux commerces et à l'artisanat. Elles sont également empreintes par la spécificité viticole.

Offre et répartition des commerces - La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC apparaît comme une commune faiblement équipée en services et commerces marchands par rapport aux autres communes du Pays Médoc.

La zone d'activité - La zone d'activité accueille aujourd'hui plus d'une vingtaine d'entreprises. Si la majorité des activités présentes exerce dans des domaines de production et de la construction, certaines activités commerciales sont également présentes. Celles-ci s'adressent essentiellement aux professionnels.

La zone d'activité de SAINT-LAURENT-MEDOC est un équipement de développement économique qui contribue à la capacité d'accueil offerte à l'échelle intercommunale en complément des zones de Cissac-Médoc et Pauillac.

Les activités touristiques - Connu surtout pour son vignoble, le Médoc se positionne incontestablement comme une destination touristique française s'appuyant sur la renommé de noms qui réveillent l'imaginaire de tout un chacun tels que Margaux et Pauillac. Les plages de la façade atlantique renforcent cette notoriété (Lacanau-Océan, Montalivet, Soulac-sur-Mer.

L'activité touristique s'appuie sur la présence de la vigne et de la forêt et de la situation transitoire de la commune entre littoral estuarien et atlantique.

Dernières données de l'Agreste, recensement 2010 (quelques chiffres clés - Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire a réalisé fin 2010 - début 2011 un nouveau recensement agricole sur l'ensemble du territoire de la métropole, des départements d'outre-mer et des deux collectivités d'outre-mer de Saint-Barthélémy et Saint-Martin.

Le recensement de l'agriculture concerne toutes les exploitations agricoles, y compris les plus petites et fait actuellement état de quelques chiffres clés.

Concernant la commune de SAINT-LAURENT-MÉDOC, les résultats pour 2010 sont les suivants :

- Nombre d'exploitations agricoles professionnelles : 37 ;
- Superficie agricole utilisée des exploitations : 3274 ha ;
- Terres labourables : 2163 ha ;
- Superficie toujours en herbe : 506 ha ;
- Nombre de bovins : 207 têtes.

La SAU - En 2000 la surface agricole utilisée sur la commune était de 3 274 ha pour une superficie communale de 13 655 ha, soit 24% de la surface communale (*source : RGA, 2000*). En 2010, elle est identique (*source : relevé Agreste 2010*).

Les superficies agricoles - L'agriculture communale est principalement orientée vers les cultures céréalières et la maïsiculture qui représentent respectivement 39.9% et 31.4% de la SAU en 2000 et 2010. La vigne ne représente que 11% de la SAU en 2000 et n'est donc que la troisième culture de la commune.

SAINT-LAURENT-MEDOC occupe une place importante dans l'agriculture médocaine : l'ensemble du canton et celui de Castelnau concentrent 70% de la surface en maïs du Médoc. Cette spécialisation ne tend pas s'amplifier sur la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC puisque les surfaces de maïs ont connu une baisse entre 1979 et 2000 en valeur absolue (- 405 ha) cependant leur poids est resté le même dans la SAU totale.

L'élevage - L'activité élevage est en recul continu sur la commune depuis les vingt dernières années.

Hormis l'élevage de volailles qui est exercé par la quasi-totalité des exploitations agricoles compte tenu de sa caractéristique d'agriculture d'auto consommation, le cheptel communal a subit une mutation de sa composition au cours des trente dernières années.

La taille des exploitations - Entre 1979 et 2000 le nombre d'exploitations agricoles a très nettement chuté, passant de 132 à 62 soit une perte de 70 exploitations en 20 ans.

La sylviculture - L'exploitation de la forêt, qui recouvre 60% du territoire communal, subit un fort morcellement du parcellaire et une multiplicité des propriétaires. Cette caractéristique est un frein à la productivité de l'activité sylvicole qui demeure avant tout familiale. La sylviculture est peu professionnalisée et ne génère que très peu d'emplois sur le territoire.

La viticulture - En 2000, la vigne occupe 598 ha et concerne 37 exploitations alors qu'en 1988 elle occupait 494 ha et 57 exploitations et en 1979, 459 ha et 86 exploitations.

Alors qu'au cours des vingt dernières années l'ensemble des surfaces agricoles a nettement régressé, la vigne est la seule culture qui voit les surfaces qui lui sont affectées croître. On constate également que cette tendance s'accompagne d'une diminution des exploitations concernées par cette culture et d'une concentration des terres.

Stratégie de développement et projets

A l'échelle du Médoc, SAINT-LAURENT-MEDOC cumule une situation charnière entre Est et Ouest mais aussi entre Nord et Sud. La commune peut envisager un développement de son activité touristique en tentant de capter les flux touristiques liés aux stations balnéaires et au vignoble. Pour ce faire elle pourra proposer des activités complémentaires de découverte du patrimoine naturel et bâti et notamment des activités de pleine nature telle que la randonnée pédestre, cyclo et équestre.

Cette offre devra s'appuyer sur des équipements adéquats tels que des itinéraires de randonnées pédestre ou équestre et une offre d'hébergement adaptée en quantité et en qualité.

SAINT-LAURENT-MEDOC témoigne d'une situation de l'emploi stable et favorable par rapport au contexte local. La population active travaille principalement dans les métiers de l'agriculture et de la fonction publique. Excepté pour la viticulture, l'avenir de ces secteurs étant menacé, il semble décisif pour la commune d'accueillir de nouvelles activités qui lui permettraient de maintenir le niveau d'emploi.

En étant fortement dépendant de pôles d'emplois extérieurs, de l'activité agricole (soumise aux enjeux européens), et des services publics SAINT-LAURENT-MEDOC témoigne aujourd'hui d'une faible capacité d'action directe sur le niveau d'emploi communal.

La grande majorité des établissements commerciaux sont concentrés sur l'axe Sud / Nord-Est et autour de la place de l'église. Cette répartition contribue à la définition d'un espace urbain commercial lisible à l'intérieur de la ville. Cependant le tissu commercial est moins important et moins dynamique que celui constaté dans les communes médocaines de taille équivalente.

La zone d'activité est le secteur d'accueil des activités économiques privilégié par les entrepreneurs cette tendance tend à lui affecter une vocation commerciale au détriment de l'attractivité du centre-bourg.

Les élus locaux souhaitent rééquilibrer la répartition des établissements commerciaux au bénéfice du centre-bourg.

L'agriculture est une activité qui connaît actuellement d'importantes mutations structurelles. Elle occupe de moins en moins d'espace sur la commune.

Dans les domaines de l'élevage, de la sylviculture et de la viticulture on constate le développement des démarches qualitatives qui facilitent leur maintien sur la commune.

L'activité touristique est présente de façon diffuse sur l'ensemble du territoire.

Le nombre de logements a fortement augmenté entre 1990 et 2007 (+338), et en majorité les résidences principales (+356, soit +23,8% depuis 1990), soulignant la dynamique communale. La part du locatif reste faible et en diminution depuis 1990 ; elle connaît donc une perte de 54,2%. La part des logements vacants est, quant à lui, en augmentation de 46 logements, soit 36%, ce qui amène à penser que la commune possède un capital intéressant de logements à réhabiliter.

Le nombre important de certificats d'urbanisme déposés est également très important et témoigne d'une attractivité de la commune pour les populations.

Depuis 1968, le parc de logements n'a cessé de croître, amenant le nombre de logement au double en près de 40 ans. La période 75-82 a été la période de plus forte croissance voyant le parc gagner près de 340 nouveaux logements.

Les résidences principales sont de plus en plus importantes par rapport aux résidences secondaires et aux logements vacants. La demande de logements est de plus en plus soutenue.

Le parc de logements relativement équilibré est en train de connaître une modification profonde avec la diminution du poids des logements locatifs et l'arrivée d'appartements.

Le rythme des nouvelles constructions semble s'accélérer de façon très importante depuis 2004.

La commune a besoin de 12 à 40 logements pour maintenir la population communale à son niveau. De plus, elle souhaite poursuivre la croissance démographique, pour atteindre près de 4500 habitants en 2020, et ainsi permettre la construction de 192 à 227 nouveaux logements d'ici à 2020.

Equipements collectifs communaux – La commune dispose d'équipements au service de la population diversifiés, qu'ils soient :

- public : une mairie, 2 églises, une Poste.
- scolaires : le groupe scolaire de SAINT-LAURENT-MEDOC compte actuellement 8 classes de maternelles et 12 classes en élémentaire.

Transports - La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'a pas de réseau de transports en commun.

Elle est desservie par la ligne d'autocar n°703 Bordeaux – Lesparre du réseau Trans-Gironde géré par le Conseil général de la Gironde.

Six arrêts sont présents sur la commune : Bourg, La Poste, Hameau des Pins, Saussac, Bardouillan et Quatre Moulins.

En semaine six allers-retours sont prévus sur cette ligne. La ligne de car permet de relier SAINT-LAURENT-MEDOC au réseau SNCF en desservant la gare de Lesparre.

La gare la plus proche est celle de Pauillac (ligne Bordeaux – Pointe de Grave).

La commune propose des équipements et des services en lien avec son statut de commune « rurale à vocation péri-urbaine ». La proximité des communes médocaines de Pauillac, de Lesparre et de la CUB, par un réseau routier structurant, facilite le quotidien de la population.

Toutefois, si la commune souhaite se développer, elle devra être en mesure de proposer des services et équipements plus nombreux et plus variés.

1.4 Réseaux

L'exploitation des eaux d'Alimentation en Eau Potable est affermée à la Lyonnaise des Eaux France.

Le système d'alimentation en eau potable de SAINT-LAURENT-MEDOC comprend trois sites de production (deux forages situés dans la Zone d'activité et un dans le bourg) et un réservoir sur tour de 500 m^3 (réservoir de Sieujan) ; il alimente la quasi-totalité de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC et également une station de déferrisation située dans la zone d'activités.

En 2009, le SDIS comptabilisait 56 poteaux et bornes incendie répartis de l'ensemble du territoire.

Certains d'entre eux ne sont pas conformes ; ils sont situés :

- Lieu-dit Sieujan devant le Château,
- Rue du Général De Gaulle (à l'entrée du stade),
- Lotissement Le Bidaou face au n°6 bis, lieu-dit Benon,
- Cartujac, entrée du Domaine.

La commune a la compétence en matière d'assainissement collectif. La gestion du système de collecte et de traitement des eaux usées est assurée par la Lyonnaise des eaux.

Seul le bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC est équipé d'un assainissement collectif. Le réseau long de 21,39 km est de type séparatif. 11 postes de refoulement sont présents sur le réseau, tous équipé de télésurveillance. Le réseau desservait en 2010, 1001 abonnés.

En matière d'assainissement autonome et dans le cadre de l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement, un échantillon d'installations autonomes a été visité (soit 80 logements).

Le réseau de fourniture d'énergie électrique est géré par EDF. La commune adhère, par ailleurs au syndicat intercommunal d'électrification du Médoc.

Le réseau électrique communal subit quelques problèmes de qualité de l'électricité fournie (sous forme de micro coupures). La plupart des dysfonctionnements constatés sont des conséquences de la tempête de 1999.

La collecte et la gestion des déchets sont gérées par le SMICOTOM. Le ramassage des déchets ménagers et du tri sélectif s'effectuent par des bacs roulants aux couleurs différentes et en « tri en porte à porte ».

Une déchetterie ainsi qu'un centre de tri sont présents sur la commune.

Le centre de stockage le plus proche est celui de Naujac-sur-Mer.

La quasi-totalité du centre bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC est desservi par le réseau de gaz de ville. La municipalité envisage l'extension de ce réseau au cours de l'année 2004 ce qui permettra d'accroître le nombre de logements raccordés.

Le gestionnaire du réseau est Gaz de Bordeaux.

Concernant le passage de la fibre optique sur le territoire, un projet est en cours avec Gironde Numérique.

La commune possède des réseaux dégageant des capacités suffisantes en approvisionnement et en traitement.

Concernant l'assainissement, le Schéma d'eau potable évalue les besoins communaux à 10 ans (pour 4806 habitants) à 2500m3/j pour capacité d'alimentation de 5300m3/j. Or la station d'épuration a une capacité de 4500 EqH.

1.5 Bilan du plan d'occupation des sols

Les objectifs de l'aménagement du territoire communal affichés dans le POS étaient les suivants *(source : rapport de présentation du POS, révision approuvée le 1er juin 1995)* :

- l'enrichissement du dispositif de protection des paysages,
- la protection du patrimoine viticole,
- la suppression d'une servitude d'alignement.

Le Plan d'Occupation du Sol a permis une évolution qui a renforcé la fonction d'accueil des populations (explosion du nombre des nouvelles constructions à vocation d'habitation) et la fonction « économique » (développement des zones d'activités) de SAINT-LAURENT-MEDOC ; situation géographique communale d'autant plus prisée et valorisée par son accessibilité intéressante, depuis l'agglomération de Bordeaux, en terme de desserte des voies départementales et anciennement nationale.

En moyenne, sur la période 2001 – 2011, la superficie consommée par construction à usage d'habitation est de **1 668 m² environ**.

En moyenne, sur la période 2001 – 2011, la superficie consommée par construction à usage d'activité est de **5 004 m² environ**.

1.6 Synthèse du diagnostic territorial

THEMES	ATOUTS	CONTRAINTES
DEVELOPPEMENT URBAIN	Un pôle urbain bien desservi : le bourg et ses extensions au sud Un patrimoine bâti riche et des quartiers préservés au bâti souvent réhabilité Des équipements collectifs au sein du bourg Une proximité des agglomérations du Médoc et de Bordeaux	Une tendance à la linéarité de l'urbanisation contemporaine autour du bourg le long des axes routiers mais également dans les hameaux Des quartiers ou villages soumis aux spécificités ou contraintes du territoire : vignes, zones humides et massif boisé, axes de communication
DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	Une progression démographique régulière et régulière liée aux soldes naturel et migratoire Une population assez jeune, dont la composition comprend une assez forte proportion des 35-49 ans	Une pression difficile à maîtriser, liée à la proximité de l'agglomération bordelaise
HABITAT	Un parc de logements assez diversifié entre accession et locatif	Un nombre de logements locatifs à développer Une domination du pavillon dans les constructions récentes, bâti contemporain parfois mal intégré au milieu Un risque de glissement vers une commune très résidentielle Une augmentation des logements vacants
ACTIVITES	Une diversification des activités artisanales, de commerces et de services Une activité viticole pérenne Une zone d'activités bien intégrée	Des commerces et services de proximité à développer
EQUIPEMENTS	Une offre en équipements correspondant aux besoins de la population	Une nécessaire adaptation future à la progression démographique : équipements scolaires, de loisirs, touristiques

Les enjeux suivants peuvent donc se dégager :

→ ***Enjeu de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale de la commune rurale,***

→ ***Enjeu de limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'urbanisation nouvelle,***

→ ***Enjeu de gestion des déplacements au sein de la commune,***

→ ***Enjeu de développement des équipements en fonction du développement démographique,***

→ ***Enjeu de renforcement d'un pôle de vie aux fonctions diversifiées, offrant une alternative à l'image de commune « dortoir ».***

Evaluation des besoins

A SAINT-LAURENT-MEDOC, il s'agit dans un premier temps de **stopper l'extension linéaire de l'urbanisation contemporaine dans les hameaux et au niveau des entrées de bourg** et dans un second temps de **limiter l'urbanisation de mitage des espaces naturelles et agricoles, afin d'améliorer la lisibilité des zones bâties et de favoriser une organisation de la structure urbaine de la commune, autour des équipements et des services**.

Le présent P.L.U. est l'occasion, notamment, de développer, dans la mesure du possible, un site mixte d'accueil de nouvelles activités économiques, pourvoyeuses d'emplois, notamment à destination des nouveaux arrivants (lieu-dit « Champ de Saussac »).

La commune a connu, depuis plus de 20 ans, le développement d'un habitat résidentiel et pavillonnaire (logements individuels et individuels groupés) mais également, plus timidement, en appartements (logements collectifs). Néanmoins, le nombre des logements vacants est en croissance depuis 1990, (128 logements vacants en 2008). La réhabilitation des logements vacants de la commune constitue donc un enjeu important. La diversification de l'offre en logement amenant un renouvellement de population (enfants, jeunes couples), elle doit pouvoir répondre à des besoins qui se sont diversifiés, dont le besoin en logements locatifs.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC possède un large panel de services et d'équipements liés non seulement à sa fonction de chef-lieu de canton mais également à son attractivité touristique (proximité du littoral et des châteaux médocains) et son dynamisme économique. Les transports en commun qui traversent le territoire permettent la desserte des pôles urbains de Lesparre-Médoc et de Bordeaux. Il demeure important de pérenniser l'existant.

Concernant les cheminements doux, il est important de développer le maillage proposé dans le bourg et ses abords (jusqu'au hameau de Saussac). Cela permettra de limiter les déplacements motorisés et par ce biais les émissions de gaz à effet de serre.

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Caractéristiques physiques

La commune possède une bonne qualité de l'air du fait de l'absence d'industrie lourde et d'infrastructure de transport dense, et de la situation de façade océanique.

Les zones de recharge de l'aquifère de l'Oligocène à l'affleurement au nord-est de SAINT-LAURENT-MEDOC constitue un enjeu en lien avec les problématiques du SAGE « Nappes profondes de la Gironde ».

Le SAGE « Lacs Médocains », Le SAGE de « L'estuaire de la Gironde et milieux associés » et le SDAGE 2010-2015 classe le territoire comme étant sensible aux pollutions, notamment d'origine agricole (azote provenant des nitrates, pesticides et rejets vitivinicoles). Ces pollutions induisent un risque d'eutrophisation des milieux naturels de la commune (zone des marais classée en Natura 2000), et des communes voisines (Etang d'Hourtin, estuaire de la Gironde). Les enjeux présents pour les masses d'eau de la commune sont les rejets viti-vinicoles, la gestion des étiages par la maîtrise des prélèvements agricoles et la protection des zones humides associées à l'estuaire de la Gironde.

Le SDAGE 2010-2015 souligne enfin l'importance de la continuité des axes bleus que sont la Jalle du Sud et la Jalle du Nord en tant qu'axe de circulation des migrateurs amphihalins de la Gironde.

2.2 Caractéristiques biologiques

Les zones de monoculture doivent être entourées d'une attention particulière face aux inconvénients qui leurs sont associés. En effet ces zones sont fragilisées vis-à-vis des ravageurs naturels (chenille processionnaire du pin, Taupin du maïs), des catastrophes naturelles (tempête Lothar et Martin, Klaus), et sont souvent synonymes d'une diminution de la biodiversité.

Les zones de boisements plurispécifiques laissés à l'évolution naturelle ou faiblement exploitées pour le bois de chauffage représentent un patrimoine naturel important de la commune en conservant leur rôle de réservoir à biodiversité, tant pour la faune que pour la flore de ce territoire.

Les zones humides (ripisylve, marais, prairies humides) sont le patrimoine naturel le plus riche et le plus fragile de la commune. Leur rôle en tant que corridors écologiques est important. Une grande diversité de biotope et de structures de boisement favorise une grande richesse floristique et faunistique, dont certaines espèces rares et protégées. La disparition de l'élevage menaçant la conservation des prairies, la multiplication des peupleraies provoquant un assèchement et un risque de perte de biodiversité, la pollution des eaux alimentant ces zones sont les risques majeurs qui y sont associés.

La station à *Erica mediterranea,* unique sur le plan national, est très fragilisé par les diverses tentatives d'assainissement, par la culture de pins maritimes et par les activités d'entretien. Le devenir de la zone, en l'absence d'une gestion conservatoire est très incertain.

2.3 Paysages

Cinq grands types de paysage couvrent le territoire de SAINT-LAURENT-MEDOC. En se dirigeant vers SAINT-LAURENT-MEDOC depuis l'ouest, on passera d'un paysage ouvert d'openfield à un paysage fermé de boisement de pin maritime puis de feuillus. Au cœur de ces boisements mixte, des clairières, micro entité paysagère, rassemblent hameaux et prairies à proximité des cours d'eau. En sortant de SAINT-LAURENT-MEDOC vers l'Est, les paysages s'ouvrent de nouveau, se découpant en une entité viticole au nord et une entité de marais et prairies humides au sud.

Le paysage de la commune comporte deux visages :

A l'ouest on se trouve en présence d'un paysage moderne d'origine agro-économique. Les vues ouvertes sur l'openfield et les parcelles de pins replantées, les allées larges et droites qui sillonnent les boisements de résineux construisent ce paysage.

A l'est on se trouve en présence du paysage historique et social de la commune. Les boisements de feuillus destinés au chauffage des hameaux et les prairies vivrières bordant les ruisseaux, le vignoble médocain inscrit dans l'histoire de la commune et connu à l'échelle mondiale, le marais de Beychevelle et de Merich, représentant les investissements agro-économique du XVIIIème siècle, tous ces paysages ont leur rôle dans l'histoire de la commune et participent à ancrer la société humaine sur son territoire.

2.4 Contraintes à l'urbanisation

Elles se caractérisent par :

- les Servitudes d'utilité publique,
- les Risques : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), Risque incendie Risque d'exposition au plomb
- les Carrières,
- le Retrait-Gonflement des argiles

La commune est concernée par un nombre important d'éléments de patrimoine : églises, moulins, châteaux, maisons, croix...

Elle compte deux monuments protégés au titre des monuments historiques : l'église de SAINT-LAURENT-MEDOC située dans le centre bourg et l'église Notre-Dame de Benon située dans le hameau éponyme.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC présente un patrimoine bâti diversifié tant par les périodes couvertes que par la typologie des bâtiments concernés. On distingue, en effet, les châteaux, qui pour certains sont aujourd'hui des domaines viticoles, les bâtiments civils publics et les bâtiments civils privés. On remarquera également les ensembles urbains constitutifs de l'identité urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC. Ces éléments ne font pas références à des servitudes urbaines particulières, pour autant la prise en compte et le respect de leur particularité est essentiel dans la définition du projet urbain de la commune.

Le territoire communal de SAINT-LAURENT-MEDOC est concerné par des vestiges archéologiques.

La commune de SAINT-LAURENT-MEDOC est soumise à un ensemble de servitudes, de contraintes et de risques qui, non seulement fragilise le territoire en le rendant sensible à l'anthropisation, mais lui confère un environnement (biotope et écosystème) remarquable en tout point qu'il est nécessaire de préserver.

2.5 Enjeux de protection du patrimoine naturel et de l'environnement communal

On peut les classer en trois catégories :

- Les enjeux majeurs de niveau national et international, Ils sont directement liés à la présence d'habitats, d'habitats d'espèces ou d'espèces présentant un intérêt environnemental de premier plan (écologique, floristique ou faunistique) qui dépasse le cadre régional et qui sont reconnus au niveau national ou international. Les marais classés en ZNIEFF de type 1 et en Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000) « FR7200683 – Marais du Haut-Médoc » en tant qu'habitat d'espèces (grands migrateurs amphihalins, Cistude, vison d'Europe et la loutre) et les axes bleus qui les prolongent représentent un enjeu majeur pour le territoire de cette commune.
- Les enjeux de niveau régional concernent :
    - La préservation de la ressource en eau potable
    - La protection de la qualité environnementale du réseau hydrographique
    - Les zones en AOC viticoles.
- Les enjeux fonctionnels concernent :
    - La conservation de l'intégrité et de la diversité des massifs boisés, notamment dans la partie centrale du territoire,
    - Le maintien et la préservation des corridors biologiques que sont la Jalle du Nord et du Sud, surtout au niveau du bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC.

3. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE

3.1 Analyse des zones revêtant une importance particulière

L'analyse développée dans ce paragraphe concerne les secteurs proches ou en interaction avec les zones d'intérêt communautaire de SAINT-LAURENT-MEDOC à savoir :

- Hameaux du plateau forestier : Bardouillan, Bernos, Benon et Sénajou,
- Hameaux des marges du marais de Beychevelle : Corconnac et Mouralet,
- Extensions périphériques du bourg : Saussac, le Vivier, Lamothe,
- La zone économique,
- Le centre-bourg Est,
- Le centre-bourg historique,
- Le centre-bourg Ouest

3.2 Pollutions et nuisances

La station d'épuration communale d'une capacité nominale de 3 000 EH, desservait en 2010, 2002 habitants. Elle fonctionne donc à environ au deux tiers de sa capacité maximale.

L'évolution du nombre de branchement qui est passé de 876 en 2007 à 1001 en 2010 est le résultat des extensions de réseau réalisées par la municipalité. Il couvre l'ensemble du centre bourg et les lotissements proches notamment ceux de *La Mothe* et *Peybaron-nord* ainsi que le hameau de *Le Puy.*

Les rapports annuels du délégataire ainsi que les rapports de contrôle du SATESE montrent les bons rendements épuratoires de la station d'épuration.

Le milieu récepteur est le ruisseau « la Berle ».

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat, espaces à vocation d'activités artisanales ou commerciales) sur le régime hydraulique et la qualité du réseau hydrographique sont :

- une modification du régime hydraulique des écoulements de surface.
- une atteinte à la qualité des eaux souterraines ou superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

Le développement urbain entraîne une augmentation des polluants entraînés dans les eaux de ruissellement et une modification du régime hydraulique des émissaires.

La commune ne dispose pas de Schéma Directeur d'Eaux Pluviales. Les eaux de ruissellement sont drainées par les nombreux fossés et petits ruisseaux qui parcourent le territoire communal avant de rejoindre les émissaires principaux que sont :

- le bassin versant de l'extrémité Ouest de la commune, écoulant les eaux vers l'étang d'Hourtin à l'extrémité Ouest de la commune,
- la Jalle du Nord, écoulant les eaux vers la Gironde à l'Est,
- la Jalle du Sud, écoulant les eaux vers la Gironde à l'Est.

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 dernières années. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances

qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français, loin devant la pollution de l'air (18%). L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà de ces seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences.

Il existe un service de ramassage sélectif des déchets au porte à porte. Une déchetterie ainsi qu'un centre de tri sont présents sur la commune.

3.3 Incidences sur les habitats, habitats d'espèce et espèces des Marais du Haut-Médoc

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejeté dans les milieux récepteurs,...) et qui est un des principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

Pour faire face à cet enjeu majeur, le Plan Local d'Urbanisme a pris des dispositions :

- Prise en compte des périmètres de protection des milieux naturels sensibles, d'envergure nationale et communautaire (cf. état initial de l'environnement),
- Maîtrise de la constructibilité par un zonage stricte et contraignant,
- Prise de mesures spécifiques de classement (réglementation et zonage spécifiques) avec les espaces boisés classés.

Le PLU a prévu l'instauration d'un zonage spécifique pour la protection des Marais du Haut-Médoc : classement en zone naturelle protégée Np de l'ensemble des Marais et de leurs abords et classement des boisements et des ripisylves en espace boisé classé. Seuls les bâtiments déjà existants dans cette zone ont fait l'objet d'un classement spécifique, comme par exemple à Lamothe (classement en zone N). Les limites de ces zones ont été placées au plus près des bâtiments existants n'offrant ainsi aucune possibilité d'installation de constructions nouvelles.

Pour maintenir l'intégrité du territoire du Vison d'Europe et de la Loutre, le PLU a prévu le classement en zone NP de la vallée alluviale de la jalle de Lorthe au plus loin qu'il était possible compte tenu de l'urbanisation existante. De plus une bande tampon a systématiquement était instaurée entre les limites de la zones bâtie et les cours d'eau comme par exemple sur l'extrémité nord de la zone industrielle de Treytin.

Concernant l'assainissement des effluents domestiques, les secteurs bâtis en contact avec la zone Natura 2000 sont raccordables au réseau collectif d'assainissement (Le Vivey –Saussac). Le zonage proposé permet leur entretien mais pas leur extension par de nouvelles constructions. A ce titre le document d'incidence au titre de la loi sur l'eau de la nouvelle station d'épuration conclut à l'absence d'incidence notable sur les habitats et espèces du site Natura 2000.

L'ensemble de ces mesures permet de dire que le PLU de SAINT-LAURENT-MEDOC n'aura pas d'impact notable sur les habitats, habitats d'espèces et espèces du Site d'Intérêt Communautaire des Marais du Haut-Médoc.

3.4 Incidences sur les espaces agro-sylvicoles

Il s'agit de permettre la poursuite et le développement des activités agricoles traditionnelles de SAINT-LAURENT-MEDOC et tout particulièrement de la viticulture.

Ces activités assurent la préservation du caractère rural de la commune et des caractéristiques environnementales et paysagères de la majeure partie de son territoire. Elles sont le garant du maintien d'une certaine biodiversité sur le territoire communal et de la présence de ce que l'on peut nommer la faune banale des espaces ruraux.

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles, sont pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles de véritable barrière infranchissable. Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et augmentant les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir au cœur même du tissu urbain des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés.

Les berges de cours d'eau avec leur ripisylve, les haies dans la trame agricole, les lisières forestières, sont autant de lignes privilégiées qui guident les déplacements de la faune.

4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1 Objectifs généraux de la politique communale

Le conseil municipal a entrepris la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme pour répondre à un certain nombre de problématiques qui se posaient.

Le **premier objectif** affiché concerne l'**accueil des nouveaux habitants** sur la base d'une croissance démographique légèrement supérieure à celle observée sur la période 1999-2006, en rapport avec son statut de chef-lieu de canton et au regard de son niveau en équipements et en services. En effet, la Municipalité souhaite créer les meilleures conditions pour accueillir 874 habitants de plus dans les 10 prochaines années. Cet accueil devra se faire en densification des zones urbaines déjà existantes et notamment en continuité du centre-ville.

L'équipe municipale a choisi, dans son P.L.U., de se donner les moyens d'un développement rythmé de la population communale sur les dix prochaines années, qui sera accueillie pour l'essentiel au niveau du bourg et de ses abords.

Le projet communal entre pleinement dans le cadre d'une gestion économe de l'espace en diminuant de manière notable les superficies constructibles du P.O.S. (-155 ha environ).
SAINT-LAURENT-MEDOC est le chef-lieu du canton et quoi de plus logique que de vouloir concentrer le développement urbain autour des services et commerces déjà en place.

Ce premier objectif prétend également mettre en œuvre des modes d'urbanisation plus respectueux de l'environnement et des paysages en limitant l'urbanisation en linéaire le long des voies de desserte, en stoppant le mitage des espaces agricoles et naturelles, en proposant des modes d'habitat plus dense et en protégeant les vues amples ponctuant le territoire communal.

Le **deuxième objectif** correspond au souhait de **favoriser le développement des activités économiques** (activités artisanales et industrielles, activité liée au développement des énergies renouvelables, activités agricoles et sylvicoles et activités touristiques) et de dynamiser le tissu commercial sur le territoire communal en encourageant l'installation de nouvelles activités économiques et en permettant de pérenniser les activités commerciales et de services présentes dans les zones urbaines. Cet objectif répond directement au premier en ce sens qu'il correspond à une tentative de maintenir l'attractivité de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC en développant l'offre locale d'emplois pour limiter le phénomène de résidentialisation.

La Municipalité formule un **troisième objectif** concernant **la préservation et la valorisation du cadre et de la qualité de vie et la protection et la valorisation des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux** : il s'agit de se donner les moyens de préserver et de mettre en valeur les richesses du territoire communal (patrimoine bâti et non bâti). Les Marais, les zones humides et leurs abords font à ce titre l'objet d'une attention toute particulière.

Enfin, la Municipalité souhaite répondre à **un quatrième objectif** qui relève de la prise en compte des risques et contraintes auxquels la commune est soumise.

4.2 Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quatre thèmes majeurs pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont ainsi été définis. Ce sont des orientations générales qui fixent la politique communale en matière d'aménagement de son territoire et qui se traduisent au sein du règlement « graphique » (plan de zonage) et « écrit » (règlement d'urbanisme).

- Programmer un développement démographique maîtrisé
- Soutenir et développer l'économie communale
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, améliorer les liaisons et les déplacements dans une logique de développement durable
- Prendre en compte et minimiser les risques, les nuisances et les pollutions

Ainsi, le PADD « arrête des orientations générales concernant » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme) :

- « **l'habitat** » : le centre-ville et ses extensions en quartiers constituent, dans le présent P.L.U., les pôles majeurs d'habitat à cours ou moyen terme. Il s'agit de permettre leur densification et leur « remplissage ». Par ailleurs, le PADD prévoit une diversification de l'offre en logements : en terme de typologie et de statut des logements, ce que le règlement écrit permet. Les orientations générales arrêtées par le PADD sont donc : augmentation de l'offre en logements, diversification des modes d'habiter et densification des secteurs déjà bâtis, notamment le bourg.

- « **les transports et les déplacements** » : la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC n'est desservie que par les transports collectifs scolaires, et le réseaux de bus du Conseil Général cependant l'essentiel des équipements et commerces proposés à SAINT-LAURENT-MEDOC est situé à proximité des pôles de développement urbain (les équipements scolaires et sportifs sont situées à l'est et au nord du centre-ville, les commerces de restauration se situent dans le cœur de ville, les services se situent également dans le cœur de ville). Dans ce contexte, les orientations générales concernant les transports et les déplacements à SAINT-LAURENT-MEDOC sont : le développement au fur et à mesure de la densification du bourg et des hameaux majeurs de cheminements doux le long des axes de circulation vers les équipements, services et commerces du bourg-centre, la création d'une liaison entre le centre-ville et le hameaux de *Saussac*.

- « **le développement des communications numériques** » : le développement du bourg et la densification, sans développement notable, des hameaux existants, en limitant l'éparpillement des logements à raccorder, permettra à terme d'équiper la plupart des foyers de la commune via un réseau de communication numérique.

- « **l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs** » : concernant l'équipement commercial, le PADD propose, au sein du bourg, la densification du bâti par remplissage des « dents creuses » et aménagement des lacunes urbaines : cela permettra le développement éventuel de l'offre en petits commerces de proximité du fait d'une plus forte fréquentation (plus d'habitants sur une superficie équivalente).

Par ailleurs, le développement économique se traduit à SAINT-LAURENT-MEDOC par :

- la reconnaissance et la possibilité offerte aux activités existantes de se développer (en fonction des équipements et réseaux disponibles),
- la possibilité de pouvoir développer l'implantation de structures de production d'énergies renouvelables,
- le maintien des structures agricoles et sylvicoles pérennes, en proposant, lorsque la situation géographique et la desserte en réseaux le permet, la diversification de ces structures,
- l'extension au sud-est du centre-ville de la zone d'activités économiques intercommunale.

Les équipements de loisirs et sportifs sont reconnus et pérennisés, notamment par la reconnaissance des équipements sportifs communaux existants, lieu-dit « Le Pateau »,et du camping du Paradis.

Les orientations générales arrêtées par le PADD sont donc : reconnaissance des activités existantes, développement de nouveaux pôles d'activités diversifiés.

Le PADD « fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain ».

Par ailleurs, la fixation de limites à la « tâche urbaine » existante sur SAINT-LAURENT-MEDOC, et la volonté de développement du bourg exclusivement soulignent la « lutte » engagée contre l'étalement urbain et va également dans le sens d'une **modération de la consommation d'espace**.

Par ailleurs, **un indicateur** est mis en place :

- entre 2001 et 2011 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 1 668 m² non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que sur la période 2008-2022 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **935 m²** compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

4.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont appliquées

Présentation générale :

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LAURENT-MEDOC, conformément aux objectifs de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, se décompose en :

- Zones Urbaines, aux différentes vocations, qu'elles soient « mixtes » : habitat – activités – équipements ou réservées spécifiquement à une activité ou à un équipement : «UA», « UB», « UC », «UE », « UL », « UY », « Ugv » et « Uae » ;
- Zones à urbaniser, aux vocations mixtes mais d'urbanisation future, à moyen ou long terme : politique de développement de l'habitat (« 1AU » et « 2AU »), de l'activité économique (« 1AUY » et « 2AUY ») et des équipements d'intérêt collectif (« 2AUE ») ;
- Zones naturelles : à vocation naturelle, intégrant des secteurs spécifiques comme le classement des zones Natura 2000 et de leurs abords (« Np »), les secteurs à vocation de loisirs (« NL »), les secteurs naturel de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées (« Nh ») ou les secteurs à protéger destiné à la protection d'énergie d'origine solaire (« Npv ») ;
- Zones agricoles, « A » liées à l'exploitation des terres, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur intégrant des secteurs spécifiques comme les secteurs agricoles situés aux abords de l'aérodrome (« Aae ») ou les secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées (« Ah » et « A1 »).

Philosophie générale du règlement graphique :

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LAURENT-MEDOC, conformément aux dispositions du projet d'aménagement et de développement durables, affirme la volonté communale de réduire le mitage du territoire communale, de stopper le développement linéaire de l'urbanisation (urbanisme dit de « chemin »), de préserver le paysage et l'environnement de ce territoire. Le Plan Local d'Urbanisme proposé veille à une utilisation économe de l'espace.

La nouvelle organisation spatiale des zones ouvertes à l'urbanisation, concentrée, pour l'essentiel, sur et autour du centre-bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC se justifie par :

- une meilleure organisation urbaine favorisant la densité, la restructuration des zones bâties, la gestion des investissements collectifs en infrastructure (créer des cheminements doux le long des voies de desserte des quartiers et en sites propres),
- une réduction de l'impact de l'urbanisation sur la consommation de terres agricoles et sur l'environnement en général.

Description de la zone UA :

Il s'agit de la zone urbaine originelle correspondant au centre-ville et aux cœurs des hameaux anciens de *Bernos, Benon* et *Le Vivey*. « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des commerces, des bureaux et des équipements d'intérêt collectif. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain (les bâtiments créent l'espace public). La forme urbaine dominante est la maison de ville, construites sur 2 ou 3 niveaux (R+1 / R+2).
Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Cette zone est en assainissement collectif pour le centre-ville de SAINT-LAURENT-MEDOC et le secteur du *Vivey,* et en assainissement non collectif pour les secteurs de :

- *Bernos,*
- *Benon.*

Description de la zone UB :

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre-ville et du hameau de *Lamothe*, moyennement denses qui se situent en première couronne du centre-ville originel ou du cœur de hameau originel. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.
Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées majoritairement en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Cette zone est en assainissement collectif.

Description de la zone UC :

Il s'agit de secteurs correspondant à la seconde extension du noyau ancien du bourg et aux zones bâties pavillonnaires moyennement à peu dense des hameaux, marquée par une relative mixité des fonctions urbaines, associant habitat pavillonnaire, services et activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.
Elle accueille quelques lotissements pavillonnaires qui se juxtaposent avec du bâti rural ancien et des pavillons individuels.
Cette zone est raccordable au réseau d'assainissement collectif pour le secteur du *Vivey* et de *Saussac,* et en assainissement non collectif pour les autres secteurs.

Description de la zone UE :

Il s'agit de secteurs correspondant à des terrains à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sportifs, scolaires et péri-scolaires, de service à la personne et de plein-air).
Elle accueille des bâtiments d'intérêt collectif présentant le plus souvent des volumes assez importants et elle accueille des équipements d'intérêt collectif qui ne nécessitent parfois aucun droit à bâtir (terrain de football par exemple).

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif pour les secteurs de *Campet* et le *Lotissement*, et en assainissement non collectif pour le secteur de *Pateau*.

Description de la zone UL :

Il s'agit d'un secteur correspondant à des terrains réservés aux activités de loisirs et de plein-air. Cette zone concerne le camping de *Fourton*.
Elle accueille des bâtiments à vocation de loisirs et touristique.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Description de la zone UY :

Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif pour les secteurs de *Bossège,* du *Puy* et de *Le Treytin/La Borée/Lartigue,* et en assainissement non collectif pour les autres secteurs.

Description de la zone Ugv :

Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions et installations.

Cette zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Elle concerne le secteur de *Perganson.*

Description de la zone Uae :

Il s'agit d'un secteur réservé à l'aérodrome.

Dans cette zone, la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions et installations.

Cette zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Elle concerne le secteur de *Bouzac-Est.*

Description de la zone 1AU :

Il s'agit de secteurs qui recouvrent des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Ces zones s'inscrivent dans le tissu urbain du bourg, reconnu en zone urbaine UB. Elles concernent les secteurs de *Le Pateau, Lorthe* et *Loustalot.*
Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,

- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
Cette zone est en assainissement collectif.

Description de la zone 1AUY :

La zone 1AUY recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (artisanales, de commerces, de bureaux) ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne le secteur de *Champ de Saussac-Nord.*
Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
La zone est raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Description de la zone 2AU :

Il s'agit d'un secteur qui recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.
Cette zone concerne les secteurs de *Le Couynieu* et de *La Route de Pauillac.*
Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.
Cette sera raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Description de la zone 2AUY :

La zone 2AUY recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.
Cette zone concerne *Champ de Saussac Nord.*
Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.
Cette zone sera raccordable au réseau collectif d'assainissement depuis la zone 1AUY située au nord.

Description de la zone 2AUE :

Il s'agit d'un secteur qui recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipements d'intérêt collectif. Cette zone concerne *Le Pateau.*
Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du plan.
Cette zone est raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Description de la zone A :

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.
Cette comprend trois secteurs :

- ***un secteur Ah*** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées où sont autorisées les constructions neuves liées à une exploitation agricole existante (gîte, bâtiment de vente et camping à la ferme),
- ***un secteur A1*** reconnaissant des secteurs de taille et de capacité de construction limitées caractérisés par la présence de constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont

autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination et l'extension de l'existant,

- ***un secteur Aae*** reconnaissant les terrains agricoles situés aux abords de l'aérodrome.

Description de la zone N :

Cette zone englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend quatre ***secteurs*** :

- ***Np*** : secteur correspondant pour l'essentiel au Marais du Haut-Médoc, classés en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides et espaces naturels sensibles du bourg. Ce secteur concerne *Les Marais des Châteaux, Les Marais des Graveyron, Les Marais de Lorthe, Les Marais de Lamothe, Le Palut de Haut, Le Treytin et le Bourg-Sud,*
- ***NL*** : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air. Ce secteur concerne *Bernos,*
- ***Npv*** : secteur d'implantation de panneaux photovoltaïques et/ou d'un radar météorologique. Ce secteur concerne *La Baraque-Nord, Les Parcs de Haut, Peynagan* et *Le Jonc,*
- ***Nh*** : secteur naturel de taille et de capacité d'accueil de constructions limitées. Ce secteur concerne *Le Ferron, Mourlan, Bernada, Sénajou, Larousse, Cartujac, Le Drap* et *Devidas.*

Elle est également concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bayron.*

4.4 Détail des surfaces dégagées par zone

Zones	**Surface totale** (ha)	**Surfaces disponibles** (ha)	**Surfaces totales** en % du territoire communal	**Surfaces disponibles** en % du territoire communal	**Surfaces disponibles** en % du total des surfaces résiduelles à vocation d'habitat
Zone UA					
Secteur UA1	12,84	0,00	0,09	0,00	0,00
Secteur UA2	5,00	0,00	0,04	0,00	0,00
Zone UB	112,73	12,87	0,83	0,09	28,43
Zone UC					
Secteur UC1	17,56	1,44	0,13	0,01	3,18
Secteur UC2	91,34	9,22	0,67	0,07	20,37
Secteur UCL	0,46	0,39	0,00	0,00	-
Total des zones UA, UB et UC	**239,93**	**23,92**	**1,76**	**0,18**	**51,98**
Zone UE	20,09	8,73	0,15	0,06	-
Zone UL	3,26	0,71	0,02	0,01	-
Zone UY			0,00	0,00	-
Secteur UY1	34,35	6,53	0,25	0,05	-
Secteur UY2	17,53	11,55	0,13	0,08	-
Zone Ugv	1,95	1,95	0,01	0,01	-
Zone Uae	34,85	33,70	0,26	0,25	-
Total des zones U	**351,96**	**87,09**	**2,58**	**0,64**	**51,98**

Zone 1AU	9,82	9,70	0,07	0,07	21,43
Zone 1AUY	17,72	17,10	0,13	0,13	-
Zone 2AU	8,73	7,83	0,06	0,06	17,30
Zone 2AUY	6,61	6,53	0,05	0,05	-
Zone 2AUE	2,90	2,07	0,02	0,02	-
Total des zones AU	**45,78**	**43,23**	**0,34**	**0,32**	**38,72**

Zone N	8912,00	-	65,27	-	-
Secteur Np	728,44	-	5,33	-	-
Secteur NL	5,78	-	0,04	-	-
Secteur Npv	101,54	-	0,74	-	-
Secteur Nh	27,69	3,03	0,20	0,02	6,69
Total de la zone N	**9775,45**	**3,03**	**71,59**	**0,02**	**6,69**

Zone A	3367,58	-	24,66	-	-
Secteur Aae	95,31	-	0,70	-	-
Secteur A1	9,36	-	0,07	-	-
Secteur Ah	9,56	1,18	0,07	0,01	2,61
Total de la zone A	**3481,81**	**1,18**	**25,50**	**0,01**	**2,61**

La **surface disponible**[1] **à vocation d'habitat libérée** dans le cadre de ce projet de P.L.U. est de 37,4 hectares (sans comptabiliser les zones d'urbanisation à long terme 2AU mais en comptabilisant les secteurs Nh et Ah) et est de 45,3 hectares (en comptabilisant les zones d'urbanisation à long terme 2AU). A noter que les zones 2AU (à urbaniser fermées) constituent une variable d'ajustement pour la collectivité (dans la mesure où leur ouverture à l'urbanisation est subornée à une délibération du Conseil Municipal) en fonction de l'évolution de l'urbanisation.

Cette surface est cohérente par rapport à l'objectif d'évolution démographique retenu par la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC, à savoir, atteindre une population d'un peu plus de **4 500 habitants à l'horizon 2020** (soit proposé environ 38,3 ha à la construction).

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Vocation des superficies	Superficies concernées par un zonage constructible (UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv, Uae, 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUY, 2AUE, Nh et Ah)	Pourcentage de la surface communale
Espaces naturels	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 27,39 ha 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 16,23 ha Nh et Ah = 0,00 ha	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 0,20% 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 0,12% Nh et Ah = 0,00%
Espaces agricoles	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 36,86 ha 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 13,20 ha Nh et Ah = 1,82 ha	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 0,27% 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 0,10% Nh et Ah = 0,01%
Espaces forestiers	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 13,51 ha 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 28,28 ha Nh et Ah = 1,45 ha	UA, UB, UC, UE, UL, UY, Ugv et Uae = 0,10% 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUYet 2AUE = 0,21% Nh et Ah = 0,01%
Total	**138,74 ha**	**1,02%**

[1] La **surface disponible** correspond à la surface résiduelle des zones urbaines U (potentiel encore constructible) à laquelle est ajoutée la surface libre des zones à urbaniser AU.

4.5 Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés ont été comme tels, pour l'essentiel, pour des **motifs environnementaux**.
Les Espaces Boisés Classés s'étendent ainsi sur une superficie de **39 ha 24**.

4.6 Feux de forêt

Le secteur de risque feux de forêt, proposé sur le « règlement : pièces graphiques », correspond aux limites définies dans le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé le 19 Décembre 2008.

4.7 Secteur inondable

Le secteur inondable, proposé sur le « règlement : pièces graphiques », correspond aux limites définies dans le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 Juin 2003.

4.8 Emplacements réservés

Un certain nombre d'Emplacements Réservés ont été créés, imposant des limitations administratives à l'utilisation des sols sur la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC. Au total, ils s'étendent sur **123 555 m², soit 12 ha 36 a** environ.

4.9 Exposé des motifs de la délimitation des Orientations d'aménagement et de programmation

Les zones à urbaniser « AU » constituent des enjeux de densification urbaine et d'un développement cohérent de l'agglomération urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC. Une orientation d'aménagement et de programmation définit donc, pour chaque zone, les grands principes de l'urbanisation future en matière de desserte et circulations internes, espaces communs, stationnements, principes dits de « composition urbaine », afin d'optimiser l'urbanisation à venir en terme de densité, d'organisation, de lien avec les zones bâties existantes notamment.

Les secteurs concernés par cette programmation sont *Le Pateau (zones 1AU et 2AUE), Loustalot (zone 1AU), Saussac-Nord (zones 1AUY et 2AUY), Le Couynieu/Lartigue (zones 1AU et 2AU), Lorthe (zones 1AU)* et *Route de Pauillac (zone 2AU).*

4.10 Exposé des motifs des changements apportés au plan local d'urbanisme

	SUPERFICIES EN HECTARES			
	P.O.S. modifié de 1998		P.L.U. de 2012	
	Valeur en ha	*%*	*Valeur en ha*	*%*
Zones urbaines denses du bourg et de certains hameaux à usage d'habitat, de commerces et de services (UA1, UA2 et l'ancienne zone UA)	21,96	0,16%	17,84	0,13%
Zones d'extension du bourg et de certains hameaux à usage d'habitat, de commerces et de services (UB1 et les anciennes zones UB, UBa, UBb)	65,63	0,48%	112,73	0,83%
Zones urbaines moyennement denses à vocation principalement d'habitat (UC1 et UC2 et les anciennes zones UC, UCa et UCb)	155,03	1,22%	108,90	0,80%
Zone à vocation principale de loisirs (UCl)			0,46	0,00%

Zone dévolue aux installations de l'aérodrome (Uae et Aae et ancienne zone UD)	133,13	0,97%	130,16	0,95%
Zones à vocation d'équipements d'intérêt collectif (UE)			20,09	0,15%
Zones urbaines ferroviaire (ancienne zone UF)	13,13	0,10%		
Zone réservée à l'accueil des gens du voyage (Ugv)			1,95	0,01%
Zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air (UL)			3,26	0,02%
Zones urbaines à vocations d'activités économiques (UY1 et UY2 et ancienne zone UY)	36,15	0,26%	51,88	0,38%
Zone d'une ancienne carrière (UYa)	15,23	0,11%		
Zones à urbaniser ouvertes denses à vocation d'habitat, (1AU et ancienne zone 1NA)	49,32	0,03%	9,82	0,07%
Zones à urbaniser ouvertes denses à vocation d'activités (1AUY et ancienne zone NAY)	4,34	0,03%	17,72	0,13%
Zones à urbaniser fermées (2AU et ancienne zone 2NA)	5,28	0,04%	8,73	0,06%
Zones à urbaniser à vocation d'activités (2AUY et 2AUE)			9,51	0,07%
Zones urbaines en milieu naturel (anciennes zones NB)	94,09	0,69%		
Zones agricoles (A, A1 et Ah et anciennes zones NC, NCa, NCc et NCh)	11959,78	87,58%	3386,50	24,81%
Zones naturelles et forestières (N, Nh, Np, Npv et NL et anciennes zones ND, NDa, NDh et NDk)	764,93	5,60%	9775,45	71,59%
Superficie Totale	**13318**	**97,27%**	**13655**	**100,00%**

Ce tableau, faisant le bilan quantitatif entre les deux documents de planification, appelle les commentaires suivants :

- Le P.L.U. intègre la ***notion de densification de l'existant.*** De ce fait, les zones UA sont rassemblées majoritairement dans le bourg et sur quelques hameaux principaux ; leur superficie étant réduite d'un tiers. Les zones UB (extension des zones UA) s'accroissent (65,63 ha au POS et 112,73 ha au PLU), prenant en compte les nombreuses extensions récentes du bourg et du sud du bourg.
- Les **zones UC**, représentant la seconde extension du noyau ancien du bourg et une grande majorité des hameaux et villages au bâti peu à moyennement dense de la commune sont réduites. Elles sont délimitées autour des dernières constructions. De ce fait, la zone passe de 155,03 ha au POS à 108,90 ha au PLU.
- Les **zones d'activités** ont évolué ; le PLU n'intègre plus la zone spécifique aux carrières UYa ni la zone spécifique à la ligne de chemin de fer UF. Les zones dévolues aux installations de l'aérodrome sont sensiblement identiques (133,13 ha au POS contre 130,16 au PLU). Les zones UY à vocation d'activités économiques ont progressé afin de répondre à la croissance économique de la commune passant de 36,15 ha au POS à 51,88 ha au PLU et se localisant essentiellement autour du bourg.
- De **nouvelles zones** ont émergé répondant à un besoin spécifique : zone pour l'accueil des gens du voyage (Ugv), zone à vocation principale de loisirs (UCl), zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif (UE), zone à vocation sportive, de loisirs et de plein air (UL). Soit un besoin de 25,76 ha de zones urbaines spécifiques.
- Les ***zones à urbaniser*** ont diminué au PLU par rapport au POS, en raison de l'importante réduction des zones 1AU (1NA au POS). Les zones 1AU ont donc beaucoup diminué au P.L.U. (9,82 ha contre 49,32 ha au POS). Les zones 1AUY ont augmenté au P.L.U. (17,72 ha contre 4,34 ha au POS) témoignant d'un dynamisme communal en matière économique. Les zones 2AU ont doublé au PLU passant de 5,28 ha à 8,73 ha. De nouvelles zones 2AUy et 2AUe ont émergé afin de répondre à un besoin spécifique, à hauteur de 9,51 ha.

- Il est difficile de parler d'une ***déprise des zones agricoles au P.L.U.***, même si les superficies agricoles ont fondu entre le POS (11959,78 ha) et le PLU (3386,50 ha). Il s'agit seulement d'une meilleure prise en compte des terres agricoles par rapport aux différents milieux « naturels ». Toutefois, cette zone représente encore un quart du territoire communal (25,50%).
- De ce fait, la surface de ***la zone naturelle N se trouve augmentée*** au PLU (9775,45 ha PLU contre 764,93 ha au POS) du fait d'une reconnaissance plus juste des zones dites naturelles sensibles.

4.11 Compatibilité entre le P.L.U. et le P.L.H.

Objectifs et actions du PLH	Actions mises en œuvre dans le PLU
Remobiliser et requalifier l'habitat existant	
Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	*Le règlement écrit du P.L.U. encourage l'installation de dispositifs permettant les économies d'énergie et propose un règlement souple en cœur de bourg et de village pour faciliter la restructuration de l'existant.*
Revitaliser les centres bourgs	*Création d'une zone UE à vocation d'équipement d'intérêt collectif en cœur de bourg.* *Mise en place d'une mixité sociale et cohabitation des logements avec des activités économiques (commerces essentiellement).*
Revaloriser le patrimoine	*Prise en compte de l'article L123-1-5 7ème sur les éléments de patrimoine.* *Protection des abords de l'église de Benon.*
Remobiliser la vacance	*Le règlement écrit du P.L.U. propose un règlement souple en cœur de bourg et de village pour faciliter la restructuration de l'existant et adapter les logements aux nouveaux besoins.*
Développer en priorité l'offre locative	
Assurer la continuité des parcours résidentiels	*Les règlements écrit et graphique proposent différentes zones à usage principal d'habitat, dont les caractéristiques sont sensiblement différentes : habitat dense, moyenne dense à peu dense suivant les secteurs offrant des possibilités d'habiter à différents moments de son parcours résidentiel.*
Accueillir de nouveaux habitants	*L'objectif démographique retenu par la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC dans le présent P.L.U. est d'atteindre une population d'environ 4 500 habitants à l'horizon 2022, soit environ 586 habitants de plus qu'en 2008. Sur la période 2008 – 2022, 341 logements seront construits, soit un rythme de construction de 24 logements nouveaux par an.*
Engager une action foncière pour le développement équilibré de l'habitat de Centre-Médoc	
Redynamiser le centre de Pauillac, consolider l'agglomération	-
Promouvoir un développement mesuré des villages	*La politique communale en matière d'aménagement de l'espace est de confirmer le bourg comme centre incontournable de la commune et de lisser les identités des quartiers et villages anciens.*

Elargir les réponses pour les publics vulnérables face au logement	
Mieux prendre en compte la mobilité résidentielle de certains publics	*Une zone Ugv est proposée à Perganson pour permettre l'accueil des gens du voyage.*
Développer de nouvelles réponses pour les publics en difficulté	-

5. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER S'IL YA LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Protection de la ressource en eau

La station d'épuration communale a de bons rendements épuratoires. Elle est en capacité d'absorber l'augmentation de population prévue au PLU. Par ailleurs l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est faible sur le territoire communal. Le choix de privilégier le développement urbain dans les zones d'assainissement collectif immédiatement raccordables au réseau c'est faire le choix de moindre incidence sur la qualité des eaux et des milieux aquatiques.

En l'absence de tout réseau constitué, le choix d'une mise à plat de la question de la gestion des eaux urbaines de ruissellement est une des étapes pour un développement durable de la croissance urbaine.

5.2 Protection de la qualité de l'air

La RD 1215 a déjà été déviée du bourg de SAINT-LAURENT-MEDOC rejetant ainsi la circulation en dehors des zones urbaines.

En concentrant le développement urbain au plus près du centre bourg à l'intérieur de l'enveloppe constituée par la déviation et en plaçant le secteur d'extension de la zone industrielle à proximité du rond-point d'accès à la RD 1215, le projet de PLU favorise les déplacements alternatifs à la voiture et réduit la longueur des déplacements automobiles.

Enfin, la Municipalité a pris le parti de ne pas ouvrir à l'urbanisation les terrains situés immédiatement le long de la RD1215. Une bande non constructible, classée en secteur Np, d'une largeur comprise entre 25 m et 110 m selon les secteurs a été conservé. La limite de ce secteur Np s'appuie sur les limites des parcelles déjà bâties.

On peut donc conclure que le PLU n'aura pas d'incidence notable prévisible sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

5.3 Protection des espaces naturels d'intérêt environnemental

Pour faire face à ces enjeux majeurs de protection de la biodiversité, le Plan Local d'Urbanisme a pris plusieurs dispositions :

- institution d'un classement spécifique de protection des milieux naturels d'intérêt patrimonial, d'envergure nationale et communautaire *(cf. état initial de l'environnement)*,
- maîtrise de la constructibilité par un zonage stricte et contraignant en dehors des zones urbaines agglomérées,
- maintien de bande tampon non urbanisable le long du réseau hydrographique,
- inscription en espaces boisés classés des principaux bosquets dans le marais de Beychevelle.

Le PLU a prévu l'instauration d'un zonage spécifique pour la protection des marais de Beychevelle et du Merich : classement en zone naturelle protégée Np dont les limites intègrent une partie de l'enveloppe de

la zone Natura 2000 proposée lors des études par l'opérateur du DOCOB. Cette zone englobe la zone de marais ainsi que les principaux cours d'eau cours qui alimentent le marais.

De la même manière, la zone humide à *Erica mediterranea* a été classée en secteur de protection stricte Np.

Comme il a été vu précédemment, les capacités épuratoires de la station d'épuration sont suffisantes pour absorber l'augmentation de population prévue au PLU ainsi que les extensions programmées du réseau. L'extension urbaine de SAINT-LAURENT-MEDOC est concentrée autour de la zone agglomérée du bourg dans la zone d'assainissement collectif au schéma directeur d'assainissement.

D'autre part des règles strictes en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales, adaptées aux caractéristiques des zones visées (zone urbaine dense, zone industrielle ou commerciale, zone résidentielle,...) soient instaurées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de permettre au réseau hydrographique de conserver son potentiel biologique et assurer sa fonction de corridor (trame bleue) entre le plateau forestier et le marais de Beychevelle une bande tampon classée en N a été maintenue entre les cours d'eau et les zones urbaines comme à *Barbouillan, Bernos, Benon, Pélicot, La Planque*. A l'intérieur même du bourg, une zone Np a été délimitée autour du ruisseau de la Jalle de Lorthe.

En protégeant de toute extension urbaine le marais de Beychevelle et en intégrant dans la zone de protection stricte Np, les partie de réseau hydrographique identifié comme d'intérêt communautaire, le PLU n'aura aucune incidence directe notable sur les habitats, habitats d'espèce et espèces des marais de Beychevelle et du Merich ni sur la station à *Erica mediterranea*.

5.4 Gestion économe de la ressource agricole et forestière

Le règlement graphique permet de concentrer le développement urbain autour du bourg et de maîtriser l'éparpillement du bâti sur la commune tout en permettant une croissance raisonnable de la population. Le développement urbain est donc prioritairement localisé dans le bourg qui rassemble l'ensemble des équipements collectifs et services à la population.

De plus, consciente des différents rôles joués par les espaces boisés sur la commune, la municipalité a décidé :

- de placer en zone N l'ensemble du massif forestier et d'y inclure les habitations isolées sans permettre la construction de bâtiment neuf,
- de placer en zone A l'ensemble des espaces agricoles et d'y inclure les habitations isolées sans permettre la construction de bâtiment neuf autre que ceux strictement nécessaire à l'exploitation agricole.

Sur ces bases-là, le projet communal n'aura pas d'incidence notable sur les espaces boisés et agricoles de la commune.

Evolution des surfaces des zones agricoles A et naturelles N, entre le P.O.S. de 1998 et le P.L.U. de 2012	P.O.S. modifié de 1998	P.L.U. de 2012
	Valeur en ha	*Valeur en ha*
Zones agricoles (A, A1 et Ah et anciennes zones NC, NCa, NCc et NCh)	11 959,78	3 386,50
Zones naturelles et forestières (N, Nh, Np, Npv et NL et anciennes zones ND, NDa, NDh et NDk)	764,93	9 775,45
Total (en hectare)	**12 724,71**	**13 161,95**

Soit une augmentation de la superficie des zones agricoles et naturelles de **437,24 ha** entre le P.O.S. de 1998 et le P.L.U. de 2012.

L'effet environnemental de ce zonage sera de permettre la poursuite et le développement des activités agricoles traditionnelles de SAINT-LAURENT-MEDOC et tout particulièrement de la viticulture.

La réglementation de la zone permettra de limiter au minimum les activités humaines autres que celles directement liées à la gestion et la mise en valeur des espaces naturels, forestiers et/ou agricoles.

5.5 Mise en valeur des paysages

Grâce à la présence d'un massif forestier préservé, d'un vignoble de qualité, et de la déviation de la RD1215 qui ne traverse plus le bourg, les paysages et le cadre de vie des habitats de SAINT-LAURENT-MEDOC sont enviables. SAINT-LAURENT-MEDOC est une commune attractive.

Le PLU dans ses choix urbains a veillé à préserver ce cadre de vie. Pour cela, il a été fait le choix :

- de ne pas disperser les activités industrielles nuisantes sur l'ensemble du territoire mais de les concentrer dans la partie sud du bourg, à proximité de la RD1215,
- de placer en Espace Boisé Classé une bande de bois entre la RD1215 et le pourtour intérieur de l'agglomération, inconstructible constituant une bande tampon entre zones bâties et infrastructure routière à fort trafic,
- de créer un vaste emplacement réservé dans le centre bourg pour créer une coulée verte de type parc paysager en bord de la Jalle de Lorthe.

5.6 Gestion de la croissance urbaine

La croissance urbaine future est volontairement concentrée autour du centre-ville, à proximité des services et équipements collectifs, limitant ainsi les déplacements habitats / centre-ville et l'extension des réseaux.

Les zones d'urbanisation future se trouvent dans la zone d'assainissement collectif favorisant ainsi un traitement plus intégré de la pollution domestique des eaux. A ce titre-là, le choix opéré par la municipalité participe de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Ce parti pris va aussi dans le sens d'une limitation des transports liés aux services publics tels que la distribution du courrier ou le ramassage des ordures ménagères puisqu'il ne crée pas de nouveaux points de desserte. Il participe du contrôle de la consommation d'énergie due aux déplacements urbains et la pollution de l'air.

5.7 Renforcement des activités industrielles et artisanales

La mise en place d'un zonage spécifique autour des activités commerciales, artisanales et industrielles existantes fournit les conditions pour leur poursuite et un éventuel développement spatial limité. Le zonage en lien avec des activités déjà existantes montre la volonté municipale de ne pas disperser les activités potentiellement nuisantes sur le territoire communal mais au contraire de les maintenir là où elles sont : *Le Treytin/La Borée* pour l'essentiel, mais également, *Grand Herrat, Peyregourlit, Bossège, Le Puy* et *La Gare*.

Cette stratégie permet d'une part de ne pas poursuivre le mitage du territoire communal et de modérer la consommation d'espace et les risques d'atteintes à des habitats ou des espèces d'intérêt écologique, d'autre part d'offrir aux entreprises des conditions optimales d'insertion dans l'environnement qu'elles ne seraient peut-être pas en mesure d'assurer seules (pour les secteurs de *Treytin/La Borée* et *La Gare*) et enfin de faire des économie d'échelle en matière de traitement des nuisances (traitement de l'eau, collecte des déchets, aménagement de voirie) et donc de réduire les nuisances potentielles sur l'environnement.

Le règlement des zones UY et 1AUY stipule que « Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur », offrant une garantie de traitement correct des effluents domestiques et industriels générées par les différentes activités.

Concernant les eaux pluviales, les constructeurs doivent prévoir, afin de ne pas aggraver la situation en aval des projets immobiliers et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, des aménagements tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

5.8 Manière dont l'évaluation a été menée et définition d'indicateurs

L'évaluation environnementale du projet de PLU est une approche globale et transversale de l'élaboration du PLU, déclinée selon les phases suivantes :

- un diagnostic et l'identification des principaux enjeux,
- la traduction des enjeux, atouts et contraintes dans le PADD et leur justification au regard des critères de développement durable,
- la concrétisation des orientations retenues dans le PADD dans le zonage et le règlement,
- l'explication des choix retenus et l'évaluation de leur incidence potentielle sur l'environnement communal,
- l'exposé de la manière dont ces incidences ont été prises en compte dans le PLU.

L'évaluation environnementale du projet de PLU porte sur les paramètres environnementaux au sens large tout en ciblant plus particulièrement les paramètres les plus sensibles sur le territoire communal :

- le maintien de la diversité biologique, faune, flore et de l'occupation des sols sur le territoire communal,
- la gestion de la ressource en eau superficielle, du réseau hydrographique et des milieux associés,
- la gestion de la ressource agricole et forestière,
- l'assainissement des effluents domestiques et la gestion des eaux pluviales urbaines.

Thématique environnementale	Etat actuel	Orientations - Objectif	Source d'information
Pollution – Cadre de vie			
Climat, qualité de l'air			
Traitement des eaux résiduaires urbaines	Assainissement collectif sur une grande partie de la commune (bourg et extensions)	Poursuite de la croissance du réseau d'assainissement collectif sur les zones correspondantes au schéma directeur d'assainissement	Gestionnaire du réseau d'assainissement et gestionnaire de la station d'épuration
Gestion des eaux pluviales	Un réseau urbain dans le bourg, pas de gestion des eaux pluviales ailleurs	Mise en place d'un réseau cohérent, encouragement à la récupération des eaux pluviales sur la parcelle	Mairie
Développement des transports collectifs	Pas de transport collectif urbain Transport collectif départemental	Réfléchir à une mise en place d'un réseau commun avec l'agglomération de Lesparre	Mairie / Communauté de communes
Développement des circulations douces	Pas de voies piétonnes spécifiques ni de piste cyclable Quelques chemins ruraux réhabilités et des espaces piétons (trottoirs) dans le bourg)	Relier les principaux quartiers avec des voies de circulation douce dédiées	Mairie / communauté de communes
Collecte et gestion des déchets	Collecte « intercommunalisée », gestion par tri sélectif	Poursuite de la collecte et du mode de gestion, renforcement du tri sélectif	Gestionnaire / communauté de communes

Espaces agricoles, milieux naturels, biodiversité, paysages			
Conservation de la biodiversité	Corridors écologiques nombreux liés aux espaces forestiers et aux cours d'eau Site Natura 2000 des Marais du Haut-Médoc	Protection drastique des espaces sensibles recensés (zone naturelle protégée Np) et classement en espace boisé classé	DOCOB, Inventaire Forestier National, photographie aérienne, mairie (superficies de la matrice cadastrale), visite terrain
Paysage	Recul régulier depuis 2 décennies (dont espaces pris pour les opérations de logements pavillonnaires)	Maintien des surfaces en vigne et en forêt en dehors des enveloppes urbaines existantes	Recensement agricole, visite terrain et données INAO
Patrimoine local	Pression de plus en plus forte de l'urbanisation sur le patrimoine naturel communal	Maintien des surfaces en prairies, forestières et des zones humides	Recensement agricole, photographie aérienne, visite terrain et recensement des zones humides
Gestion économe de l'espace			
Densité du bâti dans les zones nouvellement urbanisées	Densité sur le bourg ancien et sur quelques opérations « denses » à proximité du bourg (secteur de *Communal de Lamothe*) et en continuité du bourg (secteur de *Lartigue*)	Réalisation d'opération de logements en collectif, réalisation de lotissements « denses »	Mairie, cadastre

5.9 Conclusion

Le projet de PLU tel qu'il a été décidé par la municipalité, permet le développement de l'habitat sur le territoire communal ainsi que le confortement des activités économiques et commerciales dans le respect des composantes de l'environnement aussi bien physiques (air, eau, sol) que biologiques (espace forestier, espace agricole, milieu aquatique et rivulaire).

Le parti pris d'une densification du centre-ville et de ses abords et d'un renforcement des commerces de proximité, associé à une restriction de l'accroissement des hameaux éloignés du bourg, participe du contrôle des émissions de polluants dans l'air en limitant les déplacements et les transports. Ce parti pris permet aussi de limiter la consommation d'espace donc de sol potentiellement exploitable pour l'agriculture.

Le choix de promouvoir l'accroissement urbain, commercial et industriel dans les secteurs d'assainissement collectif permet d'optimiser le traitement de la pollution domestique.

Enfin, l'inscription systématique des habitats à forte valeur écologique dans une zone de protection stricte (secteur Np) est une garantie de leur pérennité.

On peut donc considérer que le projet de PLU de la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC aura des incidences limitées sur l'environnement et que la volonté communale consistant à densifier essentiellement le bourg, qui est raccordé au réseau collectif d'assainissement, permettra de maintenir la qualité des habitats, habitats d'espèces et espèces du Marais de Beychevelle et du Marais du Merich.

SOURCES

Le diagnostic et l'établissement du projet se sont appuyés sur les sources suivantes :

- Porter à la Connaissance – Préfecture de la Gironde ;
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation – Préfecture de la Gironde ;
- Plan de Prévention des Risques feux de forêt – Préfecture de la Gironde ;
- Recensement de la population de 1999 (et recensement intermédiaire INSEE de 2008) ;
- Recensement Général Agricole de 2000 et de 2010 ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – Série bleue ;
- Diverses données transmises par la Municipalité ;
- Relevés URBAM - GEREA : visites– terrain, relevé agricole.

La description de l'état initial de l'environnement s'est par ailleurs appuyée sur un fond documentaire large :

- Carte géologique de la France au 1/50 000 – BRGM
- Carte de végétation de la France – CNRS – 1974
- Inventaire forestier départemental – IFN 3ème cycle – 1993
- Recensement agricole – Ministère de l'Agriculture – 2000
- Schéma directeur d'assainissement – Hydraulique environnement - 2004
- SDAGE 2010 – 2015 Adour Garonne
- *http://www.observatoire-environnement.org*

ANNEXES

- Annexe 1 : Estimation des besoins quantitatifs
- Annexe 2 : Carte des contraintes
- Annexe 3 : Eléments de patrimoine (art. L123-1-5 7ème)

ANNEXE 1 : ESTIMATION DES BESOINS QUANTITATIFS

Point 1 : calcul des besoins de logements au terme 2022 pour assurer **le maintien de la population** en nombre

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à SAINT-LAURENT-MEDOC démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population :

Période de calcul : 2008-2022	Commentaires	Calcul	Conclusion
Renouvellement du parc *Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, ...). Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.* *Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période inter-censitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.*	Le parc de logements augmente de 285 logements entre 1999 et 2008 (données INSEE) alors que 439 logements ont été réalisés sur la même période (données SITADEL2). Cela représente un renouvellement moyen du parc de 1,16 % par an (phénomène ici très important). Hypothèse de travail : le renouvellement du parc se tasse significativement sur la période 2008-2022. Le taux de renouvellement annuel entre 2008 et 2022 est de **0,6%**.	*1757 (parc total de logements en 2008) x 1,08 (0,6% sur 14 ans – entre 2008 et 2022) = 1898* *1898 – 1757 = + 141 logements*	On estime donc que **141 logements** seront nécessaires pour répondre au besoin de renouvellement du parc sur la période 2008-2022 *(logements qui perdront leur destination d'habitat et qu'il faudra donc compenser par des nouvelles constructions à usage d'habitat).*
Desserrement de la population *La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidences principales est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et des séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, ...* *Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.*	Il y a lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir. Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation en logements. Alors que le taux d'occupation était de 2,45 en 2008 (en 1999 : 2,6), nous pouvons émettre l'hypothèse selon laquelle pour la période 2008-2022, on observe une légère baisse des occupants par foyer à **2,3**.	*3882 (population des résidences principales en 2008) / 2,3 = 1688 résidences principales* *1688 – 1553 (nombre de résidences principales en 2008) = +135 logements.*	Cette hypothèse consomme **135 logements.**

Période de calcul : 2008-2022	Commentaires	Calcul	Conclusion
Evolution des résidences secondaires	L'hypothèse proposée est une stagnation du nombre des résidences secondaires à sa valeur de 2008 qui était de 61. Les résidences secondaires sont estimées en 2022 au nombre de **61** logements.	*0 logement*	Cette hypothèse ne consomme pas de logement.
Evolution des logements vacants *L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants).*	En 2008, le pourcentage de logements vacants est de 8,1%. On peut émettre l'hypothèse d'un léger tassement de ce pourcentage à environ 7% en 2022, dans un contexte d'entrée en vigueur du P.L.H. (mise en œuvre d'une OPAH).	*1553 (résidences principales en 2008) + 141 (renouvellement) + 135 (desserrement) + 0 (résidences secondaires) = 1829 logements (parc total de logements sans les logements vacants en 2022)* *(1829*7)/100 = 128 logements vacants en 2022* *128- 143 = - 15 logements vacants de moins sur la période 2008-2022.*	Cette hypothèse libère **15 logements.**

Récapitulatif :

Renouvellement	+ 141
Desserrement des ménages	+ 135
Logements vacants	- 15
Résidences secondaires	0
Total	+ 261

Pour maintenir sa population de 2008, SAINT-LAURENT-MEDOC doit construire environ **261 logements** d'ici à 2022 (soit un peu plus de 18 logements par an sur 14 ans).

Point 2 : hypothèse d'évolution de la population communale retenue

Population communale *(INSEE 2008 - sans double compte)* : 3914 habitants.	**Hypothèse retenue :** 4 500 habitants en 2022
Population en 2022	4 500 habitants
Besoins en logements induits	4 500 / 2,45 *(taux d'occupation de l'ensemble du parc de logements)* = 1837 logements auxquels on ajoute les logements consommés correspondant au maintien de la population de 2008 soit 261 logements. ***Besoin en logements d'ici 2022 :*** 341 logements
Total logements en 2022	2 098 logements
Besoin foncier induit *Hyp. : 935 m² VRD inclus et taux de rétention de 1,2**	environ 38,3 ha (= 935 x 341 x 1,2)

(*) Hypothèses de calcul :

La superficie moyenne pour bâtir observée sur les 11 dernières années (2001 – 2011) est d'environ 1 668 m² par logement VRD non inclus. La commune a par ailleurs pour objectif dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U. de développer la mixité de l'habitat sur son territoire en proposant, notamment au niveau du bourg du logement groupé et en collectif qui proposera une superficie moyenne pour bâtir d'environ 800 m² par logement (pour environ 3/4 du parc). La prise en compte des espaces publics à créer (voies nouvelles, places, ...) pour permettre la création de ces logements est d'environ 10% de la surface nette

((1000/4 + (800*3/4)) = 850m²) soit environ 935 m² par logement. Elle souhaite réaliser un réel effort de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain en diminuant de plus de 44% la superficie moyenne des terrains constructibles à vocation d'habitat.

La prise en compte d'une rétention foncière « moyenne » est estimée à un coefficient de 1,2, intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins, notamment en cœur de bourg et de village.

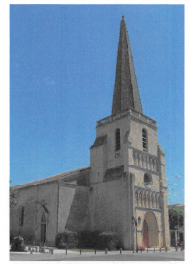
ANNEXE 2 : CARTE DES CONTRAINTES

Département de la Gironde

SAINT-LAURENT-MEDOC

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONTRAINTES
ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise en élaboration	Arrêté le	Approuvé le
05 novembre 2003	03 juillet 2012	

Vu pour être annexé le 18 MARS 2013

Le Maire, Jean-Louis BERN

MAIRIE de SAINT-LAURENT-MEDOC (Gironde)

DOSSIER D'APPROBATION

Partie Nord

Echelle 1 / 10000

URBAM
24-26, rue de Mariaca
33 620 CAVIGNAC

GERFA

Dossier : DU10-03
Date d'impression : février 2013

N

0 250 500m

LEGENDE

Risques

PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts)
- Zone rouge
- Zone orange
- Zone bleue

(Source : DDAF 33 – Novembre 2008)

- PPRI- Zone rouge
- PPRI - Zone orange
- PPRI - Zone jaune (Source : Préfecture de la Gironde - Approuvé le 16/06/2003)
- Gravières (Données transmises par la commune)

Patrimoine et environnement
- Znieff de type 1
- Nature 2000 (Source : www.ecologie.ecologie.gouv.fr – mise à jour du 11/03/2010)
- Monuments historiques (Source : www.culture.gouv.fr - base Mérimée)
- Chemins de randonnées (Source : données transmises par la mairie)

Tracés de principe établis à partir d'un plan au 1/25000ème, pouvant comporter une marge d'erreur

Réseaux
- Réseau d'électricité Basse Tension
- Réseau d'électricité Haute Tension (Source : Données transmises par la mairie)
- Réseau de gaz (Source : Données transmises par la mairie)
- Réseau eaux pluviales (canalisations enterrées)
- Réseau eaux pluviales (fossé)
- Réseau d'assainissement (Source : Données transmises par la mairie)
- Zonage d'assainissement autonome strict
- Zonage d'assainissement semi-collectif
- Raccordement au réseau collectif existant

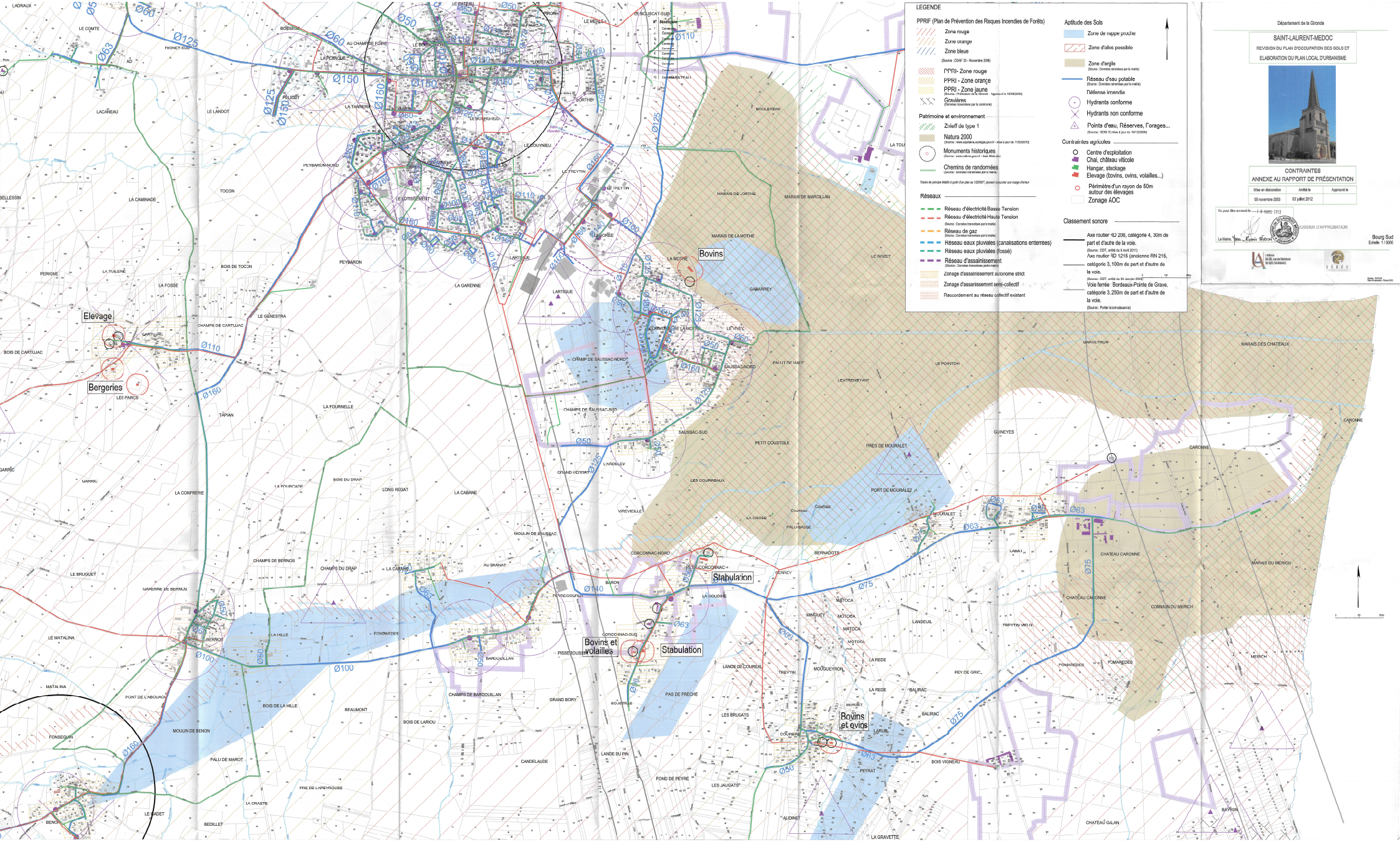
Aptitude des Sols
- Zone de nappe proche
- Zone d'alios possible
- Zone d'argile (Source : Données transmises par la mairie)
- Réseau d'eau potable (Source : Données transmises par la mairie)

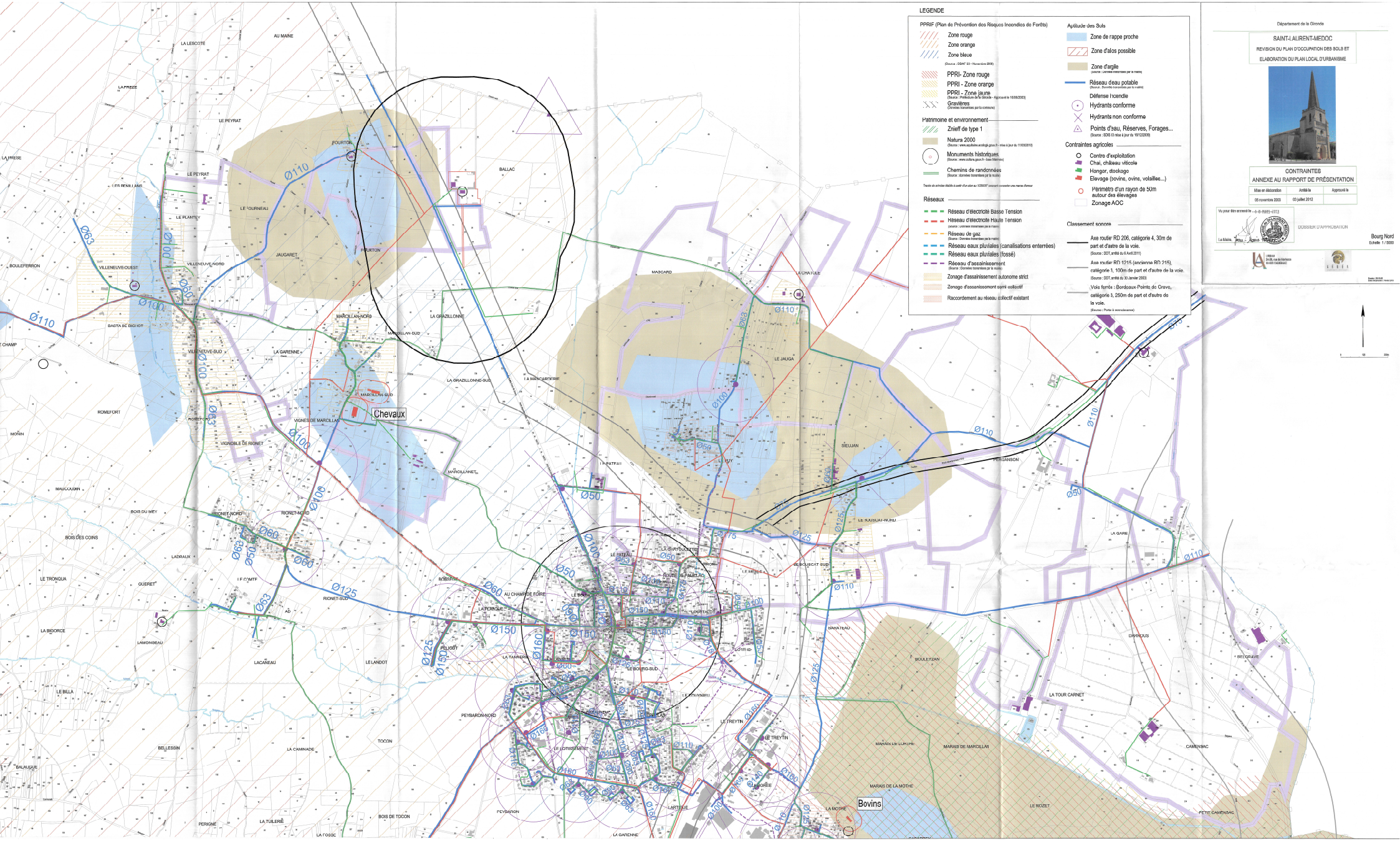
Défense incendie
- Hydrants conforme
- Hydrants non conforme
- Points d'eau, Réserves, Forages... (Source : SDIS 33 mise à jour du 10/12/2009)

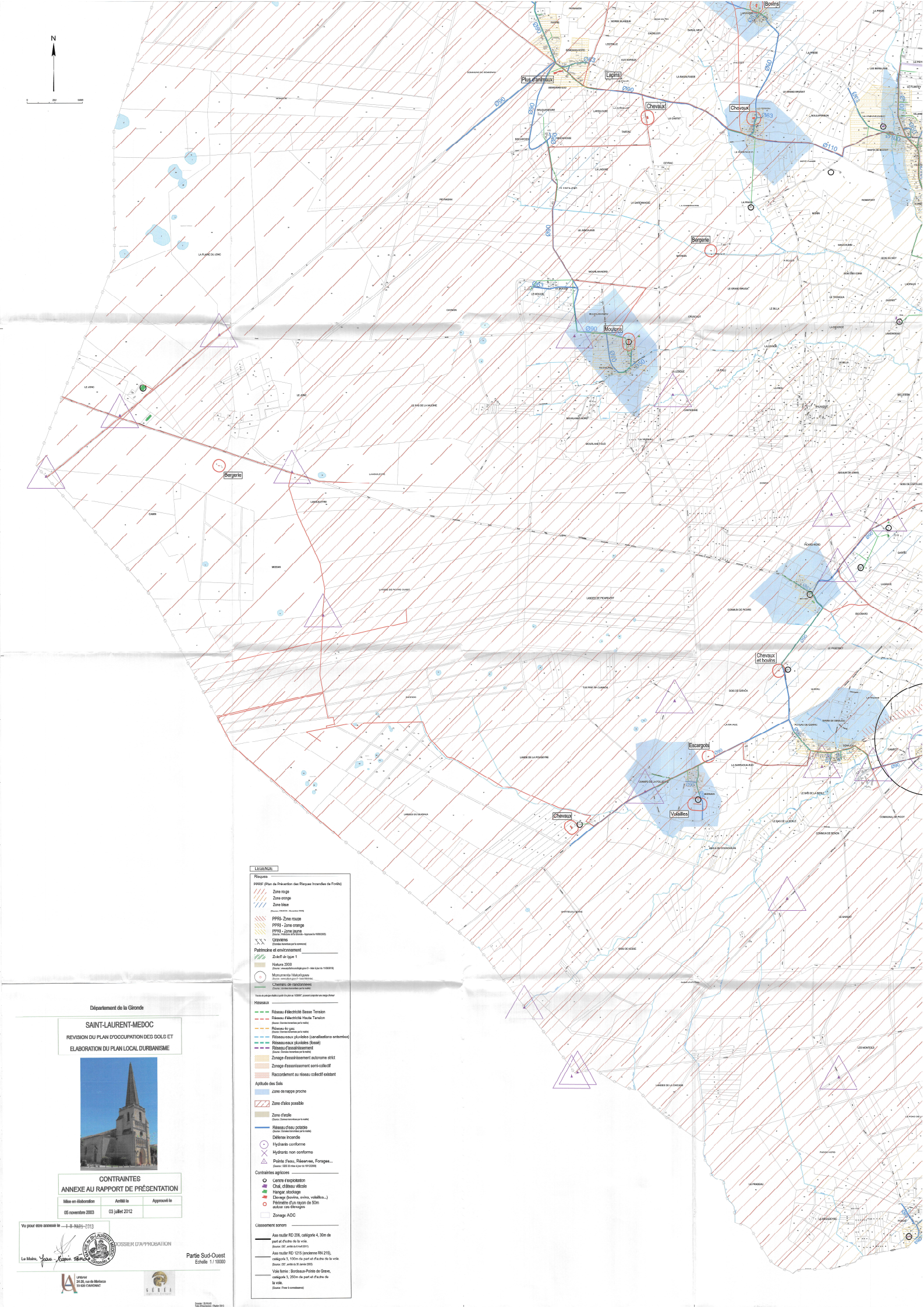
Contraintes agricoles
- Centre d'exploitation
- Chai, château viticole
- Hangar, stockage
- Elevage (bovins, ovins, volailles...)
- Périmètre d'un rayon de 50m autour des élevages
- Zonage AOC

Classement sonore
- Axe routier RD 206, catégorie 4, 30m de part et d'autre de la voie. (Source : DDT, arrêté du 6 Avril 2011)
- Axe routier RD 1215 (ancienne RN 215), catégorie 3, 100m de part et d'autre de la voie. (Source : DDT, arrêté du 30 Janvier 2003)
- Voie ferrée : Bordeaux-Pointe de Grave, catégorie 3, 350m de part et d'autre de la voie. (Source : Portar à connaissance)

Bergerie
Bovins
Lapins
Plus d'animaux
Chevaux
Chevaux


Elevage
Bergeries
Bovins
Stabulation
Bovins et volailles
Stabulation
Bovins et ovins
LEGENDE
PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts)
Zone rouge
Zone orange
Zone bleue
PPRI- Zone rouge
PPRI - Zone orange
PPRI - Zone jaune
Gravières
Patrimoine et environnement
Znieff de type 1
Natura 2000
Monuments historiques
Chemins de randonnées
Réseaux
Réseau d'électricité Basse Tension
Réseau d'électricité Haute Tension
Réseau de gaz
Réseaux eaux pluviales (canalisations enterrees)
Réseaux eaux pluviales (fossé)
Réseau d'assainissement
Zonage d'assainissement autonome strict
Zonage d'assainissement semi-collectif
Raccordement au réseau collectif existant
Aptitude des Sols
Zone de nappe proche
Zone d'aléa possible
Zone d'argile
Réseau d'eau potable
Défense incendie
Hydrants conforme
Hydrants non conforme
Points d'eau, Réserves, l'orages...
Contraintes agricoles
Centre d'exploitation
Chai, château viticole
Hangar, stockage
Elevage (bovins, ovins, volailles...)
Périmètre d'un rayon de 50m autour des élevages
Zonage AOC
Classement sonore
Voie ferrée : Bordeaux-Pointe de Grave, catégorie 3, 250m de part et d'autre de la voie.
Département de la Gironde
SAINT-LAURENT-MEDOC
REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
CONTRAINTES
ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
Mise en élaboration
Arrêté le
Approuvé le
05 novembre 2003
03 juillet 2012
DOSSIER D'APPROBATION
Bourg Sud
Echelle 1 / 5000


LEGENDE
PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts)
Zone rouge
Zone orange
Zone bleue
(Source : DDAT 33 - Novembre 2006)
PPRI- Zone rouge
PPRI - Zone orange
PPRI - Zone jaune
(Source : Préfecture de la Gironde - Approuvé le 16/06/2003)
Gravières
(Données transmises par la commune)
Patrimoine et environnement
Znieff de type 1
Natura 2000
(Source : www.aquitaine.ecologie.gouv.fr - mise à jour du 11/03/2010)
Monuments historiques
(Source : www.culture.gouv.fr - base Mérimée)
Chemins de randonnées
(Source : données transmises par la mairie)
Réseaux
Réseau d'électricité Basse Tension
Réseau d'électricité Haute Tension
(source : données transmises par la mairie)
Réseau de gaz
(Source : Données transmises par la mairie)
Réseau eaux pluviales (canalisations enterrées)
Réseau eaux pluviales (fossé)
Réseau d'assainissement
(Source : Données transmises par la mairie)
Zonage d'assainissement autonome strict
Zonage d'assainissement semi collectif
Raccordement au réseau collectif existant
Aptitude des Sols
Zone de rappe proche
Zone d'alos possible
Zone d'argile
(source : données transmises par la mairie)
Réseau d'eau potable
(Source : Données transmises par la mairie)
Défense Incendie
Hydrants conforme
Hydrants non conforme
Points d'eau, Réserves, Forages...
(Source : SDIS 33 mise à jour du 19/12/2009)
Contraintes agricoles
Centre d'exploitation
Chai, château viticole
Hangar, stockage
Elevage (bovins, ovins, volailles...)
Périmètre d'un rayon de 50m autour des élevages
Zonage AOC
Classement sonore
Axe routier RD 206, catégorie 4, 30m de part et d'autre de la voie.
(Source : DDT, arrêté du 6 Avril 2011)
Axe routier RD 1215 (ancienne RD 215), catégorie 3, 100m de part et d'autre de la voie.
(Source : DDT, arrêté du 30 Janvier 2003)
Voie ferrée : Bordeaux-Pointe de Grave, catégorie 3, 250m de part et d'autre de la voie.
(Sources : Portail à cartographier)
Département de la Gironde
SAINT-LAURENT-MEDOC
REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
CONTRAINTES
ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
Mise en élaboration
05 novembre 2003
Arrêté le
03 juillet 2012
Approuvé le
Vu pour être annexé à la délibération du 13 MARS 2013
Le Maire
DOSSIER D'APPROBATION
Bourg Nord
Echelle 1 / 5000
Chevaux
Bovins
LA CHAULE
MASCARD
LE JAUGA
SIEUJAN
FERGANSON
LE SOUSCAT NORD
LE SOUSCAT SUD
LA GARE
BOULEYZAN
LA TOUR CARNET
CAMENSAC
PETIT CAMENSAC
MARAIS DE LUCMIRE
MARAIS DE MARCILLAC
MARAIS DE LA MOTHE
LA MOTHE
LE ROZET
LE BOURG-NORD
LE BOURG-SUD
LE TREYTIN
LE LOTISSEMENT
LA CAMINADE
TOCON
BELLESSIN
BALAUGUE
LA TUILERIE
BOIS DE TOCON
PERIGNE
PEYBARON-NORD
PEYBARON
LA GARENNE
LA ROSSE
LE LANDOT
LACANEAU
LA BIGORRE
LAMONGEAU
LE BILLA
LE TRONQUA
GUERET
LADRAUX
BOIS DES COINS
BOIS DU MEY
MAUCOUDIN
MONIN
ROMEFORT
VIGNOBLE DE RIONET
VIGNES DE MARCILLAC
RIONET-NORD
RIONET-MORD
RIONET-SUD
MARCILLANET
MARCILLAN-NORD
MARCILLAN-SUD
LA GRAZILLONNE
LA GRAZILLONNE-SUD
LA MACARDERIE
VILLENEUVE-OUEST
VILLENEUVE-NORD
VILLENEUVE-SUD
JAUGARET
LE FOURNEAU
LE PLANTEY
LES RENEUILLANS
LE PEYRAT
LA PRESE
AU MAINE
LA LESCOTE
BALLAC
FOURTON
LE PATEAU
LA CHAPELLE
LE MOULIN
LE COUSTALOT
LA PERGOLE
AU CHAMP DE FOIRE
BOISSEAU
PELIGOT
LA TANNERIE
LE CHANNEAU
LA SORÈE
LA TUILERIE
LA GARENNE
LE JUY
LA GARE
BELGRAVE
DARROUS
BARATEAU
Ø110
Ø100
Ø63
Ø60
Ø50
Ø125
Ø150
Ø160
Ø175
Ø200
Ø90
Ø75
Ø80
Ø40
Ø30
Ø20
Ø15
Ø12
Ø10
Ø8
Ø6
Ø4
Ø3
Ø2
Ø1
AD
AB
AC
AE
AF
AG
AH
AI
AJ
AK
AL
AM
AN
AO
AP
AQ
AR
AS
AT
AU
AV
AW
AX
AY
AZ
BA
BB
BC
BD
BE
BF
BG
BH
BI
BJ
BK
BL
BM
BN
BO
BP
BQ
BR
BS
BT
BU
BV
BW
BX
BY
BZ
CA
CB
CC
CD
CE
CF
CG
CH
CI
CJ
CK
CL
CM
CN
CO
CP
CQ
CR
CS
CT
CU
CV
CW
CX
CY
CZ
DA
DB
DC
DD
DE
DF
DG
DH
DI
DJ
DK
DL
DM
DN
DO
DP
DQ
DR
DS
DT
DU
DV
DW
DX
DY
DZ
EA
EB
EC
ED
EE
EF
EG
EH
EI
EJ
EK
EL
EM
EN
EO
EP
EQ
ER
ES
ET
EU
EV
EW
EX
EY
EZ
FA
FB
FC
FD
FE
FF
FG
FH
FI
FJ
FK
FL
FM
FN
FO
FP
FQ
FR
FS
FT
FU
FV
FW
FX
FY
FZ
GA
GB
GC
GD
GE
GF
GG
GH
GI
GJ
GK
GL
GM
GN
GO
GP
GQ
GR
GS
GT
GU
GV
GW
GX
GY
GZ
HA
HB
HC
HD
HE
HF
HG
HH
HI
HJ
HK
HL
HM
HN
HO
HP
HQ
HR
HS
HT
HU
HV
HW
HX
HY
HZ
IA
IB
IC
ID
IE
IF
IG
IH
II
IJ
IK
IL
IM
IN
IO
IP
IQ
IR
IS
IT
IU
IV
IW
IX
IY
IZ
JA
JB
JC
JD
JE
JF
JG
JH
JI
JJ
JK
JL
JM
JN
JO
JP
JQ
JR
JS
JT
JU
JV
JW
JX
JY
JZ
KA
KB
KC
KD
KE
KF
KG
KH
KI
KJ
KK
KL
KM
KN
KO
KP
KQ
KR
KS
KT
KU
KV
KW
KX
KY
KZ
LA
LB
LC
LD
LE
LF
LG
LH
LI
LJ
LK
LL
LM
LN
LO
LP
LQ
LR
LS
LT
LU
LV
LW
LX
LY
LZ
MA
MB
MC
MD
ME
MF
MG
MH
MI
MJ
MK
ML
MM
MN
MO
MP
MQ
MR
MS
MT
MU
MV
MW
MX
MY
MZ
NA
NB
NC
ND
NE
NF
NG
NH
NI
NJ
NK
NL
NM
NN
NO
NP
NQ
NR
NS
NT
NU
NV
NW
NX
NY
NZ
OA
OB
OC
OD
OE
OF
OG
OH
OI
OJ
OK
OL
OM
ON
OO
OP
OQ
OR
OS
OT
OU
OV
OW
OX
OY
OZ
PA
PB
PC
PD
PE
PF
PG
PH
PI
PJ
PK
PL
PM
PN
PO
PP
PQ
PR
PS
PT
PU
PV
PW
PX
PY
PZ
QA
QB
QC
QD
QE
QF
QG
QH
QI
QJ
QK
QL
QM
QN
QO
QP
QQ
QR
QS
QT
QU
QV
QW
QX
QY
QZ
RA
RB
RC
RD
RE
RF
RG
RH
RI
RJ
RK
RL
RM
RN
RO
RP
RQ
RR
RS
RT
RU
RV
RW
RX
RY
RZ
SA
SB
SC
SD
SE
SF
SG
SH
SI
SJ
SK
SL
SM
SN
SO
SP
SQ
SR
SS
ST
SU
SV
SW
SX
SY
SZ
TA
TB
TC
TD
TE
TF
TG
TH
TI
TJ
TK
TL
TM
TN
TO
TP
TQ
TR
TS
TT
TU
TV
TW
TX
TY
TZ
UA
UB
UC
UD
UE
UF
UG
UH
UI
UJ
UK
UL
UM
UN
UO
UP
UQ
UR
US
UT
UU
UV
UW
UX
UY
UZ
VA
VB
VC
VD
VE
VF
VG
VH
VI
VJ
VK
VL
VM
VN
VO
VP
VQ
VR
VS
VT
VU
VV
VW
VX
VY
VZ
WA
WB
WC
WD
WE
WF
WG
WH
WI
WJ
WK
WL
WM
WN
WO
WP
WQ
WR
WS
WT
WU
WV
WW
WX
WY
WZ
XA
XB
XC
XD
XE
XF
XG
XH
XI
XJ
XK
XL
XM
XN
XO
XP
XQ
XR
XS
XT
XU
XV
XW
XX
XY
XZ
YA
YB
YC
YD
YE
YF
YG
YH
YI
YJ
YK
YL
YM
YN
YO
YP
YQ
YR
YS
YT
YU
YV
YW
YX
YY
YZ
ZA
ZB
ZC
ZD
ZE
ZF
ZG
ZH
ZI
ZJ
ZK
ZL
ZM
ZN
ZO
ZP
ZQ
ZR
ZS
ZT
ZU
ZV
ZW
ZX
ZY
ZZ



Département de la Gironde

SAINT-LAURENT-MEDOC

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONTRAINTES

ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise en élaboration	Arrêté le	Approuvé le
05 novembre 2003	03 juillet 2012	

Vu pour être annexé le ... 1 8 MARS 2013

Le Maire, Yves-Jacques TERRIEN

DOSSIER D'APPROBATION

Partie Sud-Ouest
Echelle 1 / 10000

UPBSAM
24-26, rue de Marticot
33 610 CANEJAN

SERES

Dossier : 22-XXX
Date d'intervention : Février 2013

LEGENDE

Risques

PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts)

- Zone rouge
- Zone orange
- Zone bleue

PPRI- Zone rouge
PPRI - Zone orange
PPRI - zone jaune
Gravières

Patrimoine et environnement

- Znieff de type 1
- Natura 2000
- Monuments historiques
- Chemins de randonnées

Réseaux

- Réseau d'électricité Basse Tension
- Réseau d'électricité Haute Tension
- Réseau de gaz
- Réseau eaux pluviales (canalisations enterrées)
- Réseau eaux pluviales (fossé)
- Réseau d'assainissement
- Zonage d'assainissement autonome strict
- Zonage d'assainissement semi-collectif
- Raccordement au réseau collectif existant

Aptitude des Sols

- zone de nappe proche
- Zone d'alios possible
- Zone d'argile
- Réseau d'eau potable

Défense incendie

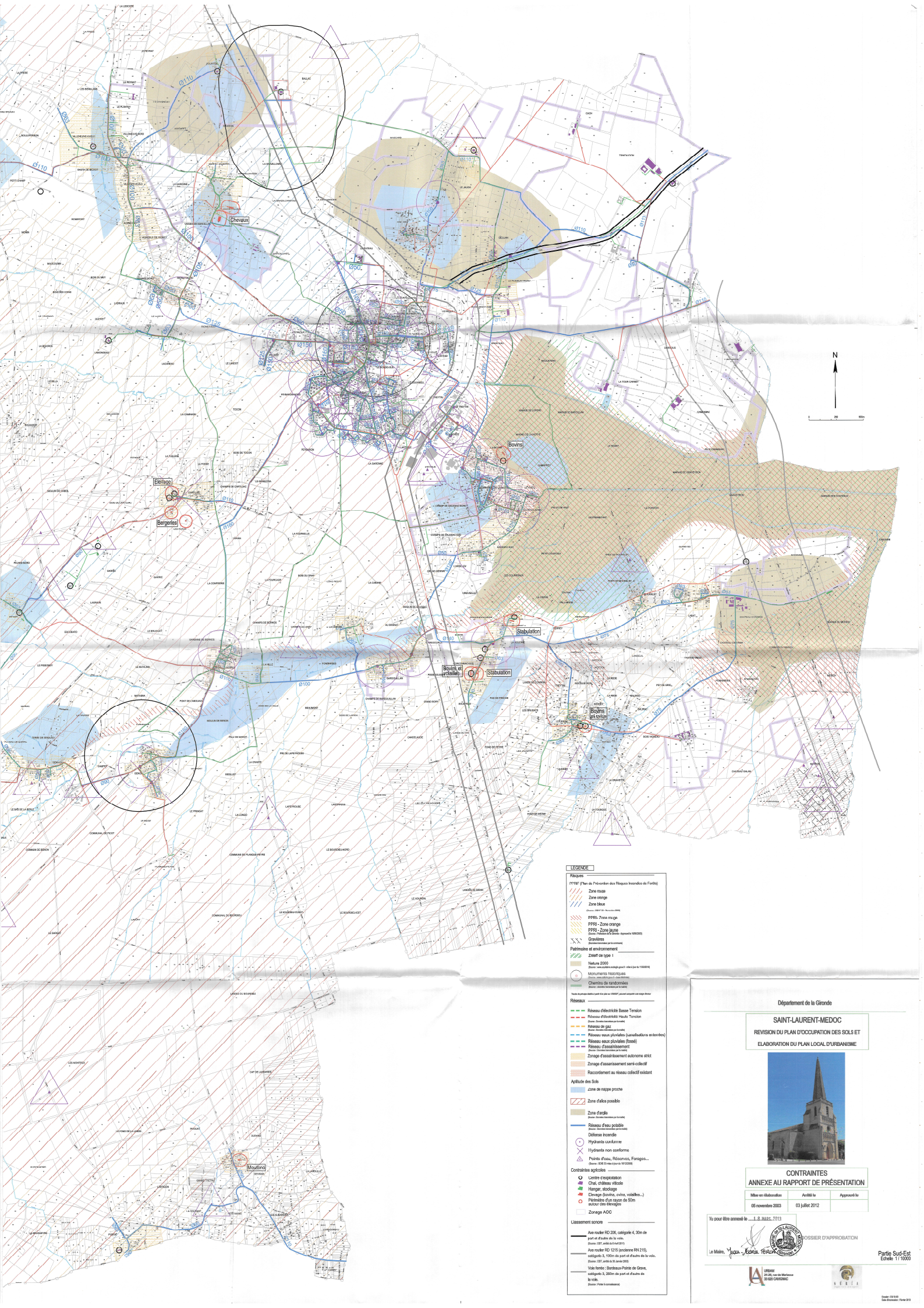
- Hydrants conforme
- Hydrants non conforme
- Points d'eau, Réserves, Forages...

Contraintes agricoles

- Centre d'exploitation
- Chai, château viticole
- Hangar, stockage
- Elevage (bovins, ovins, volailles...)
- Périmètre d'un rayon de 50m autour des élevages
- Zonage AOC

Classement sonore

- Axe routier RD 206, catégorie 4, 30m de part et d'autre de la voie.
- Axe routier RD 1215 (ancienne RN 215), catégorie 3, 100m de part et d'autre de la voie.
- Voie ferrée : Bordeaux-Pointe de Grave, catégorie 3, 250m de part et d'autre de la voie.



LEGENDE

Risques

PPRIF (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts)

- Zone rouge
- Zone orange
- Zone bleue

(Source : DDAF 33 - Novembre 2004)

- PPRI- Zone rouge
- PPRI - Zone orange
- PPRI - Zone jaune

(Source : Préfecture de la Gironde – Approuvé le 10/06/2005)

- Gravières

(Données transmises par la commune)

Patrimoine et environnement

- Znieff de type I
- Natura 2000

(Source : www.paysbleu-ecologie.gouv.fr - mise à jour du 11/03/2010)

- Monuments historiques

(Source : www.culture.gouv.fr - mars 2004)

- Chemins de randonnées

(Source : données transmises par la mairie)

Toute destruction dans le périmètre d'un site inscrit ou classé, pouvant compromettre son intégrité devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

Réseaux

- Réseau d'électricité Basse Tension
- Réseau d'électricité Haute Tension

(Source : Données transmises par la mairie)

- Réseau de gaz

(Source : Données transmises par la mairie)

- Réseau eaux pluviales (canalisations enterrées)
- Réseau eaux pluviales (fossé)
- Réseau d'assainissement

(Source : Données transmises par la mairie)

- Zonage d'assainissement autonome strict
- Zonage d'assainissement semi-collectif
- Raccordement au réseau collectif existant

Aptitude des Sols

- Zone de nappe proche
- Zone d'alios possible
- Zone d'argile

(Source : Données transmises par la mairie)

- Réseau d'eau potable

(Source : Données transmises par la mairie)

Défense incendie

- Hydrants conforme
- Hydrants non conforme
- Points d'eau, Réservoirs, Forages...

(Source : SDIS 33 mise à jour de 10/12/2009)

Contraintes agricoles

- Centre d'exploitation
- Chai, château viticole
- Hangar, stockage
- Elevage (bovins, ovins, volailles...)
- Périmètre d'un rayon de 50m autour des élevages
- Zonage AOC

L'aissement sonore

- Axe routier RD 206, catégorie 4, 30m de part et d'autre de la voie.

(Source : DDT, arrêté du 6 Avril 2011)

- Axe routier RD 1215 (ancienne RN 215), catégorie 3, 100m de part et d'autre de la voie.

(Source : DDT, arrêté du 30 Janvier 2002)

- Voie ferrée : Bordeaux-Pointe de Grave, catégorie 3, 260m de part et d'autre de la voie.

(Source : Porter à connaissance)

Département de la Gironde

SAINT-LAURENT-MEDOC

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONTRAINTES

ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise en élaboration	Arrêté le	Approuvé le
05 novembre 2003	03 juillet 2012	

Vu pour être annexé le 1 8 MARS 2013

Le Maire, Jean-Louis PERON

DOSSIER D'APPROBATION

Partie Sud-Est

Echelle 1 / 10000

URBAM
24-26, rue de Marlioux
33 650 CAMBLANES

Dossier : CU 33 03

Date d'impression : Février 2013

ANNEXE 3 : ELEMENTS DE PATRIMOINE (ART. L123-1-5 7EME)

Liste des Eléments de patrimoine (L.123-1-5 7°)	
1	Arbre - LD Courblac - parcelle BO564
2	Pults - LD Ferron
3	Chêne centenaire - LD Ferron - parcelle WL122
4	Mur d'enceinte - LD Marcillan
5	Murs d'enceinte - LD Le Bourg Nord et Le Bourg Sud
6	Chêne centenaire - LD Le Verdelas - parcelle AC199
7	Magnolia - LD Lamothe - parcelle WO301
8	Calvaire - LD Benon - parcelle VB69
9	Calvaire - LD Bernos- parcelles VA6 et 185
10	Quatre calvaires - LD Le Bourg
11	Un Christ - LD Le Puy - parcelle AY180
12	Champ de foire - LD Bernos - parcelle VA15
13	Fontaine - LD Bernos- parcelle VA160
14	Four à chaux - LD Villeneuve - parcelle ZA221
15	Mur d'enceinte - LD Bernos - parcelle VA1
16	Muret - LD Bardouillan - parcelles WW7 et 8
17	Chêne - LD Sénajou - parcelle VE71
18	Tilleul - LD Sénajou - parcelle VE82
19	Arbre - LD Semignan-Nord - parcelle WB120
20	Tilleul - LD Semignan-Nord - parcelle WB92
21	Platanes, chênes - LD Peybaron - parcelle BS51,305
22	Platanes, chênes - LD Biscarosse - parcelleWC20
23	Moulins - LD Les Quatre Moulins - parcelleBY66,82,84,90