



Commune de Marcheprime

Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration et évolution du document d'urbanisme (PLU) :

Prescription le 9 avril 2010

Arrêt du projet le 10 décembre 2015

Approbation le 8 septembre 2016

Modification n° 1 approuvée le 22 juin 2017

Modification n° 2 approuvée le 11 décembre 2019 et abrogée le 23 juin 2021

Modification n° 3 approuvée le 23 juin 2021

Révision allégée approuvée le

1 – Rapport de présentation

SOMMAIRE GENERAL

PREAMBULE.....	7
1. L'environnement juridique et la portée du PLU.....	8
2. Les objectifs de la présente démarche.....	9
3. Le contexte territorial.....	10
3.1 Une situation géographique source d'attractivité.....	10
3.2 Une Commune majoritairement forestière.....	11
3.3 Les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU.....	11
PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	13
1. Évolutions socio-économiques.....	14
1.1 Population.....	14
1.1.1 Une très forte hausse démographique observée depuis 30 ans.....	14
1.1.2 Une population jeune dont la structure évolue.....	16
1.2 Habitat et logement.....	18
1.2.1 Un parc de logements en fort développement.....	18
1.2.2 Des modes d'occupation encore assez peu diversifiés.....	20
1.3 Économie et emploi.....	21
1.3.1 Contexte économique et pôles extérieurs.....	21
1.3.2 La structure de l'activité locale.....	22
2. Caractéristiques de l'offre en équipements et services à la population.....	25
2.1 Équipements publics et privés, et services à la population.....	25
2.1.1 Enfance et petite enfance.....	26
2.1.2 Services publics, santé et action sociale.....	27
2.1.3 Équipements sportifs, culturels et de loisirs.....	27
2.2 Offre commerciale.....	28
2.3 Desserte numérique.....	29
3. Analyse du cadre bâti.....	31
3.1 La structuration urbaine.....	31
3.2 Le quartier de Croix d'Hins.....	32
3.3 Le bourg.....	35
3.4 Les extensions du bourg.....	37
3.5 Les zones d'activité.....	38
4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	40
4.1 La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	41
4.2 La densification au sein des espaces urbanisés en 2005.....	43
5. Analyse du réseau de déplacement et de la mobilité.....	45
5.1 Réseau viaire.....	45
5.2 Transports en commun.....	46
5.3 Stationnement.....	48
5.3.1 Une offre bien dimensionnée et bien répartie.....	48
5.3.2 Des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement.....	49
5.4 Circulations douces.....	50
6. Les outils d'aménagement ou de maîtrise foncière publique.....	51
PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	52
1. Environnement physique.....	53
1.1 Contexte géologique.....	53
1.2 Un relief plat, tourné vers le bassin d'Arcachon.....	53
1.3 La ressource en eau.....	54
1.3.1 Un territoire drainé par de nombreux crastes.....	54
1.3.2 Les outils de planification dans le domaine de l'eau.....	55
1.3.3 Qualité des masses d'eau.....	57

1.3.4 Alimentation en eau potable.....	59
1.3.5 Défense extérieure contre l'incendie.....	61
1.4 Les conditions climatiques à Marcheprime.....	61
1.5 Des ressources renouvelables encore sous exploitées.....	62
1.6 Les risques naturels.....	63
1.6.1 Le risque feux de forêt.....	63
1.6.2 Le risque remontée de nappe.....	64
1.6.3 Le risque sismique.....	65
2. Occupation du sol.....	65
2.1 Modes d'occupation du sol et perception du grand paysage.....	65
2.2 Les entités à dominante naturelle ou forestière.....	67
3. Prise en compte des espaces naturels remarquables et des espaces biologiquement riches.....	70
3.1 Espaces naturels remarquables.....	70
3.1.1 Site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre.....	70
3.1.2 ZNIEFF des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre.....	71
3.1.3 Description du site Natura 2000 et de la ZNIEFF des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre sur Marcheprime.....	72
3.2 Prise en compte de la diversité des habitats naturels.....	73
4. Identification de la trame verte et bleue.....	84
4.1 L'identification de la TVB par le PNR des Landes de Gascogne.....	85
4.1.1 Exposé de la méthode retenue.....	85
4.1.2 Traduction à l'échelle de la commune de Marcheprime.....	87
4.1.3 Conclusion de l'analyse menée à l'échelle du PNR LG.....	88
4.2 Traduction de la TVB localement l'échelle de la commune.....	90
5. Impacts de l'homme sur son environnement.....	90
5.1 Gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.....	90
5.1.1 L'assainissement collectif.....	90
5.1.2 L'assainissement non collectif.....	91
5.1.3 Prise en compte des eaux pluviales.....	92
5.2 Les risques technologiques.....	93
5.3 Nuisances et pollutions diverses.....	93
5.3.1 Sites et sols potentiellement pollués.....	93
5.3.2 Nuisances sonores et pollutions diverses.....	95
5.4 La gestion et le traitement des déchets.....	97
PARTIE III : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES.....	102
1. Perspectives et besoins liés au développement démographique.....	103
1.1 Scénario démographique retenu à horizon 2030.....	103
1.2 Besoin en logements.....	104
2. Perspectives et besoins en matière de développement économique.....	106
2.1 Le renforcement de l'attractivité économique.....	106
2.2 Le soutien à la sylviculture et à l'agriculture.....	107
3. Aménagement de l'espace.....	107
3.1 Les besoins qualitatifs.....	107
3.2 Les besoins quantitatifs.....	108
4. Besoins d'équipements et de services.....	109
4.1 Besoins en termes de transports.....	109
4.2 Besoins en termes d'équipements et de services.....	109
5. Besoins en matière d'environnement.....	109
PARTIE IV : JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES OAP.....	111
1. Prise en compte des documents supérieurs et capacité des réseaux.....	112
1.1 Les servitudes d'utilité publique.....	112
1.1.1 La protection des cours d'eau (A4).....	112
1.1.2 Protection des eaux potables (AS1).....	112
1.1.3 Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4).....	112
1.1.4 Les servitudes relatives aux chemins de fer (T1).....	113

1.1.5 Les servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (PT3).....	113
1.1.6 Les servitudes aéronautiques de dégagement (T5).....	113
1.2 Les risques naturels et technologiques.....	113
1.2.1 Le risque feux de forêt.....	114
1.2.2 Prise en compte du risque inondation.....	114
1.2.3 Prise en compte du risque sismique.....	116
1.2.4 Prise en compte de la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement	116
1.2.5 Prise en compte des nuisances sonores.....	117
1.3 La prise en compte des documents cadres.....	117
1.3.1 La compatibilité vis-à-vis du SDAGE et des SAGE.....	117
1.3.2 La compatibilité vis-à-vis de la charte du PNR.....	124
1.3.3 La compatibilité vis-à-vis du PCAET.....	125
1.3.4 La compatibilité vis-à-vis du SRADDET.....	126
LES AMBITIONS DU SRADDET A L'HORIZON 2030 :	126
1.4 Dispositions relatives à l'archéologie.....	127
1.5 Prise en compte des caractéristiques et capacités des réseaux.....	128
1.5.1 Réseau d'alimentation en eau potable et défense incendie.....	128
1.5.2 Assainissement des eaux usées.....	129
1.5.3 Gestion des eaux pluviales.....	131
2. Les choix retenus pour établir le PADD.....	132
3. Localisation des futurs secteurs de développement.....	134
3.1 Prise en compte du potentiel de densification à l'intérieur des espaces bâtis.....	134
3.2 Des secteurs de développement en continuité de l'urbanisation.....	135
4. Traduction réglementaire du projet communal.....	137
4.1 Les zones urbaines U.....	140
4.1.1 Les zones U à vocation principale d'habitat : UA et UB.....	140
4.1.2 La zone UI à vocation d'activités économiques.....	145
4.2 Les zones à urbaniser AU.....	147
4.2.1 Le secteur AUT à vocation d'habitat à court terme.....	147
4.2.2 Le secteur AUS et AUC à vocation d'habitat, commerces et de services à moyen terme.....	148
4.2.3 Zone AUI à vocation économique à court/moyen terme.....	151
4.3 La zone agricole A.....	153
4.4 La zone naturelle et forestière N	154
4.5 Traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue.....	159
4.6 Les emplacements réservés et les reculs particuliers.....	160
4.7 Les espaces boisés classés (EBC).....	161
4.8 Les éléments de paysage et de patrimoine bâti protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.....	162
4.9 Répartition des zones sur le territoire et bilan du potentiel constructible.....	166
5. Justification de l'évolution du zonage entre le document d'urbanisme antérieur et le présent PLU.....	167
5.1 La nouvelle répartition des zones sur le territoire.....	168
5.1.1 Les changements d'appellation des zones.....	168
5.1.2 L'évolution de la répartition des zones sur le territoire.....	168
5.2 Les principales modifications du zonage.....	169
5.2.1 Les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat.....	169
5.2.2 Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique.....	172
5.2.3 Les zones naturelle et agricole, et les protections des boisements.....	172
PARTIE V : ANALYSE DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	175
1. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan	176
1.1 Les sites retenus au sein du tissu urbain constitué.....	178
1.1.1 Le site du bourg, au Nord de la RD1250.....	178
1.1.2 Les sites du bourg, au Sud de la voie ferrée.....	179
1.1.3 Le site de Croix d'Hins Nord.....	180

1.1.4 Le site de Croix d'Hins Sud.....	181
1.1.5 Le secteur de Biard.....	183
1.2 Les sites potentiellement retenus pour l'extension de l'urbanisation.....	184
1.2.1 Reconquête de la friche industrielle et extension de l'urbanisation côté hameau de la Source	184
1.2.2 Extension de l'urbanisation côté Testemaure Nord.....	185
1.2.3 Extension de l'urbanisation côté Testemaure Sud.....	187
1.2.4 Extension de l'urbanisation à Croix d'Hins Nord.....	188
1.2.5 La zone économique en extension de l'urbanisation à Croix d'Hins.....	189
1.2.6 L'aménagement d'une base de loisirs à Croix d'Hins.....	190
1.2.7 La création d'un terrain de camping au Nord du bourg.....	191
2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	193
2.1 Milieux naturels et biodiversité.....	194
2.2 Gestion des ressources naturelles.....	197
2.3 Risques, pollutions et nuisances.....	201
2.4 Cade de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural.....	203
3. Évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000.....	206
3.1 Évaluation préliminaire.....	206
3.1.1 Présentation du site Natura 2000 susceptible d'être affecté.....	206
3.1.2 Identification des effets potentiels du PLU sur le site Natura 2000.....	211
3.1.3 Conclusion de l'évaluation préliminaire.....	211
3.2 Évaluation approfondie.....	212
3.2.1 Caractérisation des habitats et des espèces susceptibles d'être affectés par l'aire d'influence du projet PLU.....	212
3.2.2 Détermination de la nature des incidences et analyse des impacts du projet sur l'état de conservation du site Natura 2000.....	214
3.2.3 Conclusion de l'évaluation approfondie.....	216
PARTIE VI : MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION OU COMPENSATION DES EVENTUELLES CONSEQUENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	218
1. Milieux naturels et biodiversité.....	219
1.1 Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	219
1.2 Fonctionnement biologique.....	220
1.3 Mesures spécifiques retenues au sein des limiter l'impact des secteurs de développement sur les milieux naturels.....	221
1.3.1 Le site du bourg, au Sud de la voie ferrée.....	221
1.3.2 Reconquête de la friche industrielle et extension de l'urbanisation côté Hameau de la Source	222
1.3.3 Extension de l'urbanisation côté Testemaure Nord.....	223
1.3.4 Extension concernant l'aménagement d'une zone d'activité à Croix d'Hins.....	224
1.3.5 L'aménagement d'une zone de loisirs à Croix d'Hins.....	225
1.3.6 La création d'un terrain de camping au Nord du bourg de Marcheprime.....	225
2. Gestion des ressources naturelles.....	226
2.1 Exploitation des sols et des sous-sols.....	226
2.2 Alimentation en eau potable.....	227
2.3 Énergie - Climat.....	228
2.4 Traitement des déchets.....	229
3. Risques, pollutions et nuisances.....	229
3.1 Prise en compte du risque feux de forêt.....	229
3.2 Prise en compte du risque remontées de nappe.....	230
3.3 Prise en compte des risques technologiques.....	231
3.4 Prise en compte des risques de pollution des sols et des eaux superficielles et souterraines.....	231
3.5 Gestion des eaux pluviales.....	232
3.6 Prise en compte de la sécurité routière.....	233
3.7 Les nuisances sonores.....	233
4. Cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural.....	234
PARTIE VII : CRITERES, ...	235
INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	235

PARTIE VIII : RESUME NON TECHNIQUE.....	238
1. Contexte du projet.....	239
2. Diagnostic du territoire.....	239
2.1 Évolutions de la population.....	239
2.2 Habitat et logement.....	240
2.3 Économie et emploi.....	240
2.4 Équipements et services.....	241
2.5 Déplacements et mobilité.....	241
2.6 Cadre bâti et dynamiques en cours.....	242
2.7 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	242
3. État initial de l'environnement.....	242
3.1 Réseau hydrographique.....	242
3.2 Biodiversité et milieux naturels.....	242
3.3 L'occupation du sol.....	243
3.4 Les ressources naturelles.....	243
3.5 Les nuisances et risques liés à l'activité humaine.....	243
3.6 Les risques naturels.....	244
3.7 Traduction de la trame verte et bleue.....	245
3.8 Synthèse des principaux enjeux et besoins.....	246
4. Explication du projet.....	246
5. Présentation de l'évolution du zonage entre POS et PLU.....	248
6. Évaluation des incidences du plan sur l'environnement.....	250
7. Méthode d'évaluation retenue dans le cadre de l'évaluation environnementale	252
7.1 Démarche d'analyse mise en œuvre.....	252
7.1.1 Phase 1 : le diagnostic environnemental communal.....	252
7.1.2 Phase 2 : prise en compte de l'environnement dans la définition du projet de territoire	253
7.1.3 Phase 3 : évaluation des incidences notables prévisibles, et mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser.....	257
7.2 Moyens complémentaires mobilisés.....	257

PREAMBULE

1. L'environnement juridique et la portée du PLU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) complétée par la loi Urbanisme et Habitat

La loi SRU, du 13 décembre 2000, complétée par la loi urbanisme et habitat, du 2 juillet 2003, a renouvelé en profondeur le cadre de la planification urbaine, notamment au travers de l'instauration des schémas de cohérence territoriale (SCoT) qui ont remplacé les schémas directeurs, et des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui ont remplacé les plans d'occupation des sols (POS). En réponse notamment aux évolutions constatées au cours des dernières décennies (consommation souvent dispendieuse de l'espace et gaspillage des ressources naturelles, comportement face aux risques naturels ou technologiques, accroissement excessif des déplacements automobiles, transformation des paysages et des milieux, exclusion ou segmentation de certaines populations) la loi SRU a placé le développement durable au cœur de la démarche de la planification territoriale. Dans sa mise en œuvre, la loi SRU incite de fait, au renforcement de la cohérence entre les politiques sectorielles de la ville (habitat, urbanisme, transport, environnement notamment) et à l'obligation d'une meilleure prise en compte entre choix de développement urbain et gestion économe de l'espace.

La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2

La loi Grenelle 2 accorde une importance croissante à la protection de l'environnement et renforce par ailleurs les objectifs de densification dans un souci de gestion économe des sols et de maîtrise de l'étalement urbain (lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, renforcement de la lutte contre l'étalement urbain, préservation de la biodiversité).

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014

La loi ALUR renforce les exigences et les outils réglementaires en matière de maîtrise du développement, de limitation de l'étalement urbain et de préservation de la biodiversité. En particulier, elle renforce encore les objectifs de densification et de modération de la consommation de l'espace.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN

La loi Elan portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a été promulguée le 23 novembre 2018. Son objectif est de favoriser le logement social, de simplifier les normes et répondre à la demande de logement. La transition digitale et les problématiques de développement durable figurent également au programme de cette mesure.

Cette loi doit notamment permettre la mise en place d'un dispositif de projet d'aménagement entre l'Etat et les collectivités territoriales. Ce dispositif est associé à une grande opération d'urbanisme permettant de déroger à certaines règles et de rendre les documents d'urbanisme et les normes supérieures conformes aux opérations réalisées en recourant à une procédure intégrée. Par ailleurs, les communes ont désormais les moyens de confier la réalisation d'équipements publics à leur intercommunalité.

La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 dite "ASAP" (pour loi "d'accélération et de simplification de l'action publique")

La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 dite "ASAP" a clarifié le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment pour les évolutions du PLU. L'application de cette loi est expressément prévue à partir du 9 décembre 2020.

2. Les objectifs de la présente démarche

La commune de Marcheprime dispose d'un POS depuis 1982, qui a été révisé en 1994 puis en 2001. Cette seconde révision du POS a été approuvée le 12 novembre 2001. Il a été modifié à plusieurs reprises. Ce document d'urbanisme ne correspondant plus aux objectifs de développement sur la commune, la municipalité a souhaité engager sa révision, de sorte à redéfinir l'affectation des sols en lien avec le projet de la commune, tout en tenant compte de l'évolution du cadre législatif.

Par délibération en date du 9 avril 2010, le conseil municipal a prescrit la révision du POS valant élaboration du PLU, sur la base des objectifs suivants :

- mettre en conformité le document d'urbanisme avec les obligations réglementaires et législatives nouvelles,
- adapter le règlement aux récentes réformes du code de l'urbanisme,
- mettre en œuvre un projet de développement mesuré, en adaptant les secteurs de développement aux besoins de la population (diversité de l'habitat, renforcement des zones d'activités, adaptation des équipements, etc.), tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

Suite à l'adoption du nouveau PLU le 8 septembre 2016, à l'évolution du contexte législatif et réglementaire et à l'évaluation de ses effets en 2020, le conseil municipal a délibéré de nouveau le 3 septembre 2020 pour prescrire une révision allégée du PLU pour adapter et compléter le PLU initial, en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de son environnement, dans ce nouveau contexte juridique et urbanistique.

A cette occasion, ont été fixés les objectifs suivants, conformes et complémentaires au PADD existant :

- Valoriser le cadre de vie des Marcheprimais,
- Définir une identité architecturale au Cœur de ville,
- Dynamiser l'hyper centre et favoriser les liaisons douces en harmonie avec l'environnement dans le contexte du pôle d'échanges intermodal de Marcheprime (allées cyclo piétonnes, passerelle au-dessus de la voie ferrée, ...),
- D'une manière générale dimensionner les zones d'urbanisation de manière à conserver l'aspect naturel (85,5 %) et l'esprit village de la Commune,
- Inciter et favoriser, dans un souci d'amélioration du cadre de vie, les constructions HQE, les systèmes permettant la réalisation d'économies d'énergie et développer les énergies renouvelables,
- Favoriser le parcours résidentiel des habitants et les mixités sociales et générationnelles,
- Renforcer les fonctions de services administratifs, éducatifs, économiques et sociaux pour la meilleure adéquation aux besoins de la population,
- Dynamiser l'attractivité économique de la Ville et en premier lieu du centre-ville, dont le tissu commercial de proximité,
- Mettre en valeur les entrées de ville en les requalifiant,
- Organiser une gestion rationnelle de la consommation d'espace,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développement du déplacement doux urbain et intercommunal,
- En corollaire, freiner le développement urbain et résidentiel à l'extérieur du centre et en périphérie,
- Préserver le capital « nature » et valoriser le patrimoine,
- Organiser et permettre la diversification des filières touristiques en adéquation avec les acteurs du Territoire (camping, aire de camping-car, valorisation de l'histoire de la Commune, ...),
- Réaliser un développement urbain durable et des aménagements d'infrastructure cohérents et adaptés aux besoins d'une population croissante,
- Renforcer les zones artisanales et commerciales existantes, et les requalifier,
- Effectuer un bilan des règles actuelles du PLU et de les adapter.

3. Le contexte territorial

3.1 Une situation géographique source d'attractivité

A l'articulation entre agglomérations bordelaise et arcachonnaise



Au regard de sa position géographique stratégique, à l'articulation entre urbain et rural, et à mi-distance entre Bordeaux et le Bassin d'Arcachon (environ 30 km de part et d'autre), **renforcée par une accessibilité aisée depuis les axes structurants** (RD 1250 et RD5, voie ferrée Bordeaux / Arcachon, proximité de l'A63 à 4 km, aéroport de Bordeaux/Mérignac à 25 km), **Marcheprime est une commune de Gironde dont le dynamisme démographique engendre un fonctionnement de plus en plus périurbain.**

Ainsi, la commune est identifiée depuis 2010 comme faisant partie intégrante de l'aire urbaine de Bordeaux, c'est-à-dire fonctionnant avec le centre urbain bordelais pour l'emploi notamment : elle est l'une des premières communes de la couronne périurbaine de l'aire urbaine centrale du département et de la région. Cependant, le classement de Marcheprime au sein de l'aire urbaine de Bordeaux représente une contrainte pour le territoire et ses habitants, ne pouvant accéder à certains dispositifs (aides ou subventions non accordées sous prétexte d'une trop grande proximité de Bordeaux).

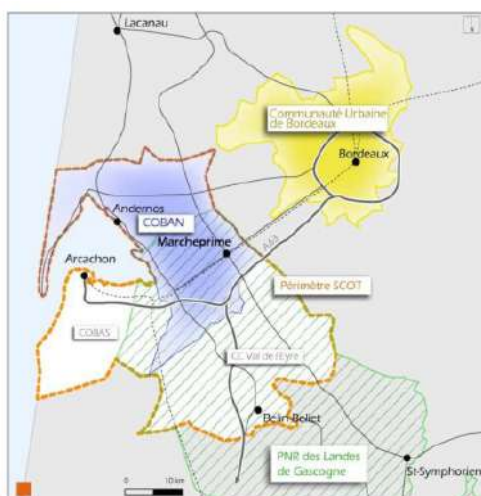
Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par (...) une couronne périurbaine dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. (source : INSEE)

Typologie Zonage en Aires Urbaines 2010 :

- Grands pôles
- Couronnes des grands pôles
- Multipolarisées des grands pôles
- Pôles moyens
- Couronnes des pôles moyens
- Petits pôles urbains
- Couronnes des petits pôles
- Autres multipolarisées
- Communes isolées hors influence des pôles

Le cadre intercommunal

Commune créée en 1946 (la plus jeune de Gironde), Marcheprime s'étend sur un territoire de 2 478 hectares et compte 4 992 habitants en 2019 selon le dernier recensement INSEE.

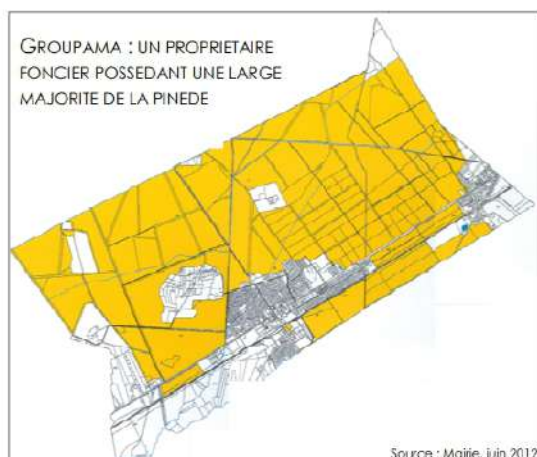


Elle est membre de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN) créée au 1er janvier 2004, qui regroupe 8 communes (Andernos, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège-Cap Ferret, Marcheprime et Mios) et 69 703 habitants en 2019 (INSEE). L'intercommunalité est compétente en matière de développement économique (zones d'activités économiques d'intérêt communautaire notamment), d'aménagement de l'espace (gestion des aires d'accueil des gens du voyage notamment), de collecte et traitement des déchets, et d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

Marcheprime est également membre du syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL), organisme en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ainsi que du Pays du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre qui couvre le même territoire (porteur d'un agenda 21 et d'un Plan Climat Énergie Territorial, il est à l'origine de diverses études à son échelle : transports, économie, services, etc.).

Elle est enfin l'une des 51 communes membres du parc naturel régional des Landes de Gascogne, situé à cheval sur la Gironde et les Landes, et couvrant le plus grand massif forestier cultivé d'Europe occidentale. Composée de sites et d'espaces d'intérêt patrimonial emblématiques des richesses naturelles et culturelles des Landes de Gascogne, la structure du PNR met notamment en place des actions de conservation, de gestion et de valorisation de ce patrimoine.

3.2 Une Commune majoritairement forestière



Le territoire de Marcheprime est majoritairement forestier : 75% de la superficie communale est constituée de boisements de pins. L'exploitation forestière de la pinède constitue une activité économique historique sur la commune. Avec environ 1800 hectares de forêt à Marcheprime, la société Groupama est le plus important propriétaire foncier sur la commune.

La majorité des espaces bâtis sont concentrés autour du carrefour entre les deux principaux axes de la commune que sont la RD5 et la RD1250 (route historique reliant le Bassin d'Arcachon à l'agglomération bordelaise), ainsi qu'au hameau de Croix d'Hins.

3.3 Les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU

Les articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme énoncent les obligations de compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux en vigueur.

Ainsi, pour ce qui concerne la commune de Marcheprime, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne adoptée en janvier 2014,
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne** entré en vigueur en 2022,
- les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « **Nappes profondes de la Gironde** » du 18 juin 2013 et du SAGE « **Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés** » du 13 février 2013,
- la stratégie face aux changements climatiques du **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)** approuvé le 20 décembre 2018,
- les priorités définies par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020.
-

Précisons par ailleurs que la commune était jusqu'au 18 juin 2015 soumise à une obligation de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé le 24 juin 2013, mais qui a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux en date du 18 juin 2015 et ne s'applique donc plus sur le territoire communal.

Le 9 juillet 2018, le **SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre** a été prescrit. La procédure d'élaboration est actuellement en cours. Le PLU de Marcheprime devra être compatible avec ce document dont les éléments essentiels ont d'ores et déjà été pris en compte.

Enfin, le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Gironde 2019-2024 ne prévoit pas la création d'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Marcheprime.

Il s'agit d'une compétence intercommunale (COBAN), pour laquelle les obligations légales sont remplies (3 aires d'accueil sur le territoire intercommunal, sur les communes de Biganos, Audenge, et Andernos).

PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. Évolutions socio-économiques

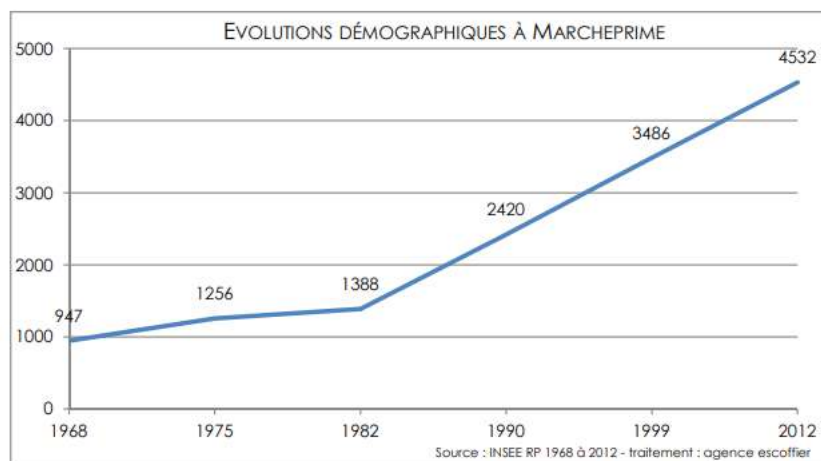
1.1 Population

1.1.1 Une très forte hausse démographique observée depuis 30 ans

Une explosion démographique qui suit le contexte du Bassin

La partie littorale du département de la Gironde constitue un territoire très attractif ayant connu de fortes hausses de population depuis plusieurs décennies. Située à l'interface entre cette façade océanique et les territoires limitrophes de la capitale régionale, Marcheprime s'inscrit depuis plus de 40 ans dans une dynamique positive d'accueil de population. Après avoir connu une hausse de population déjà relativement marquée dans les années 1970 (de l'ordre de +3% par an), la commune de Marcheprime a connu une véritable explosion démographique à partir du début des années 1980, période correspondant au début du développement des grands lotissements sur la commune.

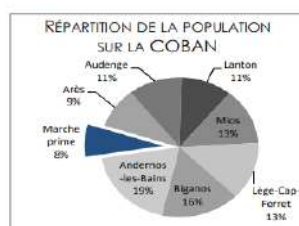
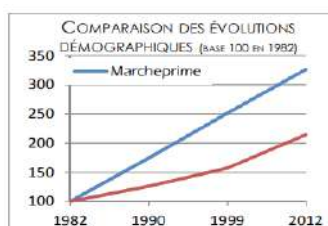
Cette hausse démographique s'est poursuivie dans la dernière décennie, de manière cependant moins marquée (+1,1% par an en moyenne entre 1999 et 2007 et +2,3% entre 1999 et 2012), pour atteindre 4 134 habitants en 2009, 4 532 habitants en 2012 et 4 992 habitants en 2019 (source : INSEE, population municipale). Ainsi, la population communale a été multipliée par 3 en 30 ans. L'évolution démographique de Marcheprime suit le contexte d'explosion démographique du Bassin.



Population municipale : Le concept de population municipale correspond à la notion de population utilisée usuellement en statistique. Elle comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. Pour information, les résidents d'une maison de retraite (EHPAD) sont comptabilisés dans la population municipale d'une commune.

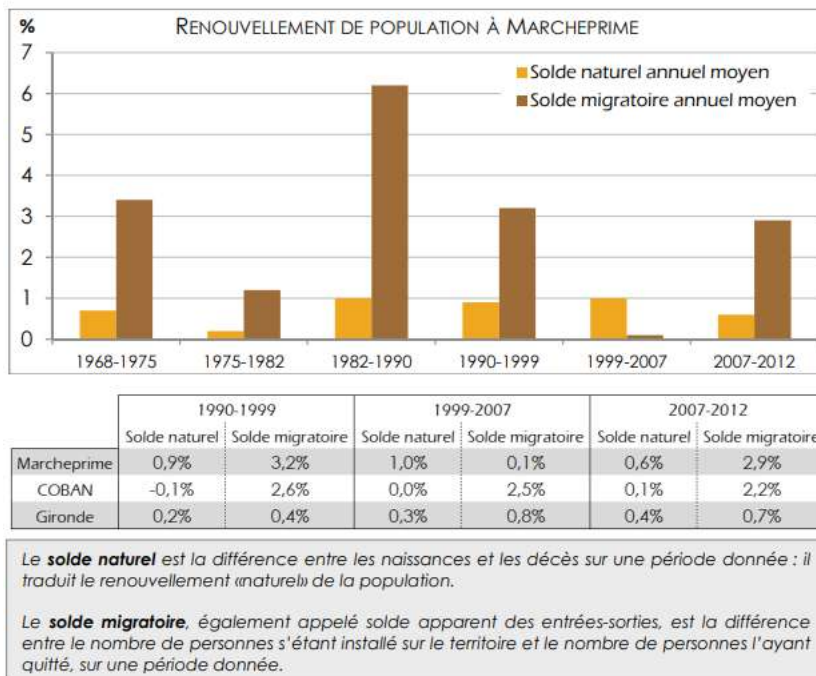
Population totale : La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

Représentant le plus faible poids de population de la COBAN, avec 8% de la population intercommunale, la commune de Marcheprime est celle qui a connu l'un des rythmes de croissance démographique le plus important du territoire intercommunal sur les 30 dernières années.



Une augmentation soutenue par un solde migratoire très élevé

La hausse démographique observée sur la commune est liée, en premier lieu, à un solde migratoire constamment positif depuis 40 ans et qui a atteint des valeurs particulièrement élevées dans les années 80 et 90. L'accueil de cette population nouvelle a entraîné le maintien d'un solde naturel positif (installation de familles et de jeunes ménages), représentant autour de 1% par an depuis les années 1980 (valeur bien supérieure à celle observée sur la COBAN et le département, très proches de zéro), avec une baisse entre 2007 et 2012 (0,6%).



Source : INSEE RP 1968 à 2012 - traitement : agence escoffier

Entre 2013 et 2019, l'évolution a été moins forte que dans la décennie précédente.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,1	1,4	7,2	4,1	1,4	2,8	1,6
due au solde naturel en %	0,7	0,2	1,0	0,9	0,9	0,6	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,4	1,2	6,2	3,2	0,5	2,1	1,1
Taux de natalité (‰)	17,6	10,8	18,0	13,7	13,5	12,6	10,1
Taux de mortalité (‰)	10,4	8,9	7,7	4,3	4,4	6,2	5,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

La dernière période intercensitaire a vu le tassement du solde migratoire, à une valeur équivalente à celle du solde naturel. Ces éléments correspondent à une affirmation de la sédentarisation de la population (la croissance de la population est en partie toujours due au solde migratoire positif traduisant l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, mais proportionnellement, elle est de plus en plus liée au nombre croissant de naissances dans les familles déjà en place). Ils sont également probablement à relier à une limitation progressive des disponibilités foncières sur la commune, mais également à la non prise en compte par le dernier recensement de l'installation de familles dans les tout derniers lotissements réalisés sur la commune (dernière tranche des Jardins de Gascogne et lotissement communal Les Rives du Stade).

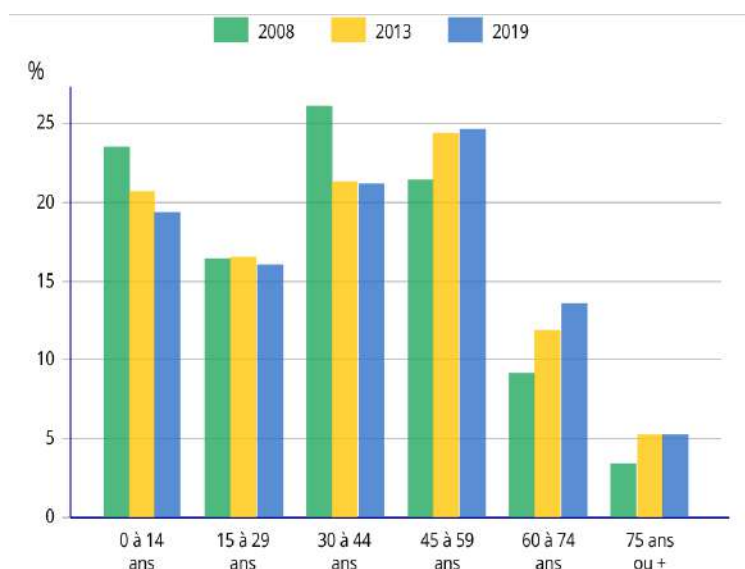
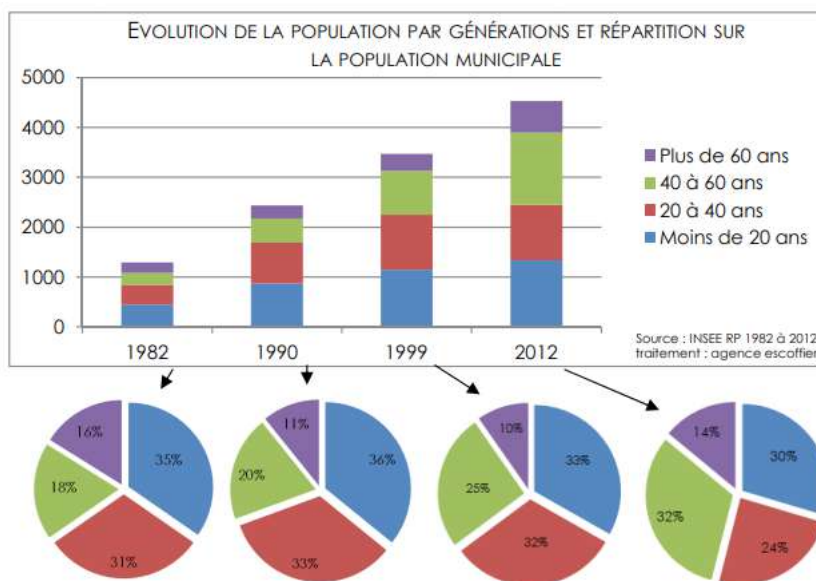
Au vu de ses évolutions démographiques, la commune de Marcheprime comme son territoire intercommunal, apparaît donc comme un territoire attractif. Ainsi, on peut supposer que les années à venir verront se confirmer l'accueil d'une population nouvelle à Marcheprime alimentant un solde migratoire positif.

1.1.2 Une population jeune dont la structure évolue

Un profil générationnel favorable aux jeunes mais en évolution

La commune de Marcheprime présente une prépondérance de la population jeune jusqu'en 2019, 56,5 % de la population a moins de 45 ans et la part des plus de 60 ans représente moins de 19 % de la population.

Ce déséquilibre du profil générationnel en faveur des jeunes est très différent du territoire de la COBAN : ce dernier présente un quasi-équilibre entre les générations malgré une légère prédominance des plus de 40 ans (22% d'habitants de moins de 20 ans, 19% entre 20 et 40 ans, 29% entre 40 et 60 ans et 29% de plus de 60 ans). Contrairement aux communes littorales de la COBAN qui attirent particulièrement les personnes retraitées, Marcheprime est une commune plus attractive pour les jeunes et les actifs.



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Cependant, alors que les années 1980 avaient vu le rajeunissement progressif de la population communale (installation de jeunes couples et familles, nombreuses naissances), on observe à Marcheprime une tendance inversée depuis le début des années 1990.

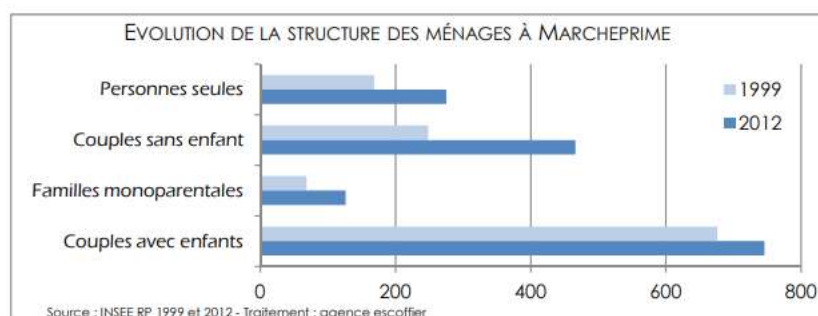
Cette tendance est à relier au vieillissement sur place de jeunes installés dans les années 1980 et au départ progressif des enfants devenus adultes, mais aussi à l'installation de ménages moins jeunes dans les années plus récentes. Ceci est notamment dû à un marché immobilier tendu et une forte hausse des prix, rendant difficilement accessible l'achat de terrains ou de logements pour les jeunes en début de parcours professionnel.

Au-delà du rééquilibrage générationnel en cours depuis quelques années, les tendances récemment observées posent clairement la question du renouvellement de la population, passant inévitablement par l'adaptation de l'offre en logements pour permettre une fluidité des parcours résidentiels sur la commune (logements locatifs notamment).

Une évolution de la composition des ménages

La commune a accueilli près de 482 ménages en 13 ans (1999-2012). Si la tendance majoritaire est à une baisse du nombre moyen de personnes par ménage, Marcheprime présente encore aujourd'hui un niveau élevé du nombre moyen de personnes par ménage (2,73 en 2012 alors qu'il était de 3,5 en 1968, contre 2,24 sur la COBAN et 2,18 sur le département en 2012).

Cette caractéristique est liée à la prépondérance des familles avec enfants (un peu plus de la moitié des ménages comptabilisés sur la commune). A noter cependant que les ménages de petite taille sont progressivement de plus en plus représentés parmi la population (personnes seules, couples sans enfant jeunes ou proches de la retraite, et familles monoparentales), alors que les couples avec enfants sont proportionnellement moins représentés en 2012 qu'en 1999 (45% des ménages en 2012 contre 58% en 1999).



L'évolution progressive de la structure des ménages sur la commune entraîne une évolution des besoins de la population en termes de logements (petits logements notamment), mais traduit également une évolution des besoins en termes de services (personnes âgées, garde d'enfants, etc.).

Une population active prépondérante et en augmentation

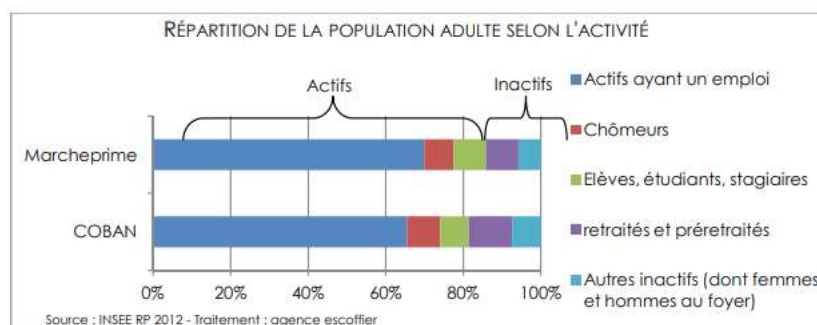
Alors que certaines communes de la COBAN (Mios, Audenge ou Biganos) ont récemment connu une très forte hausse des actifs, Marcheprime connaît une hausse de la population active dans des proportions similaires à sa population globale, et présente depuis plus de 10 ans déjà une très forte proportion d'actifs : ces derniers représentent environ 77,5% de la population adulte de la commune en 2012, contre 74% sur le territoire de la COBAN.

La population active installée à Marcheprime est essentiellement composée d'employés, de professions intermédiaires et d'ouvriers qui représentent en tout près de 8 actifs sur 10. La catégorie des professions intermédiaires est celle qui s'est le plus développée dans la dernière décennie, alors que la proportion des ouvriers diminuait assez fortement. Les catégories socio-professionnelles (CSP) qui se renforcent sont plutôt celles des professions intermédiaires, employés et cadres.



	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	3 074	100,0	3 577	100,0	4 010	100,0
Agriculteurs exploitants	15	0,5	0	0,0	5	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	66	2,2	164	4,6	117	2,9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	170	5,5	278	7,8	370	9,2
Professions intermédiaires	587	19,1	700	19,6	877	21,9
Employés	716	23,3	646	18,1	794	19,8
Ouvriers	565	18,4	576	16,1	531	13,2
Retraités	531	17,3	751	21,0	854	21,3
Autres personnes sans activité professionnelle	424	13,8	462	12,9	463	11,5

Une partie non négligeable de ces actifs est touchée par le chômage, qui concerne en 2012 près de 8% d'entre eux (taux inférieur d'un point à celui observé à l'échelle de la zone d'emploi de Bordeaux).



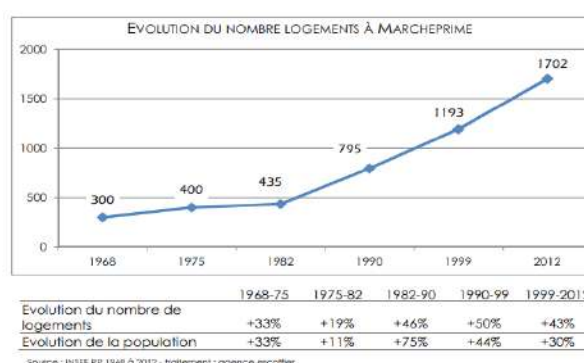
1.2 Habitat et logement

1.2.1 Un parc de logements en fort développement

Un parc de logements récent et en très forte hausse

Le parc de logements existants à Marcheprime présente une hausse continue depuis trente ans, qui a accompagné la hausse démographique de la commune. En 2012, Marcheprime comptait 1702 logements (et 1191 logements en 1999) pour 4532 habitants (contre 300 logements en 1968, soit quasiment une multiplication par 6 en presque 45 ans).

Ce parc très récent (51% des résidences principales sont postérieures à 1990) est majoritairement constitué de résidences principales (96% du parc) en maisons individuelles (90,5 %), du fait du développement de nombreux logements pavillonnaires au sein de lotissements. On compte seulement 9 résidences secondaires en 2012 et 19 en 2019.



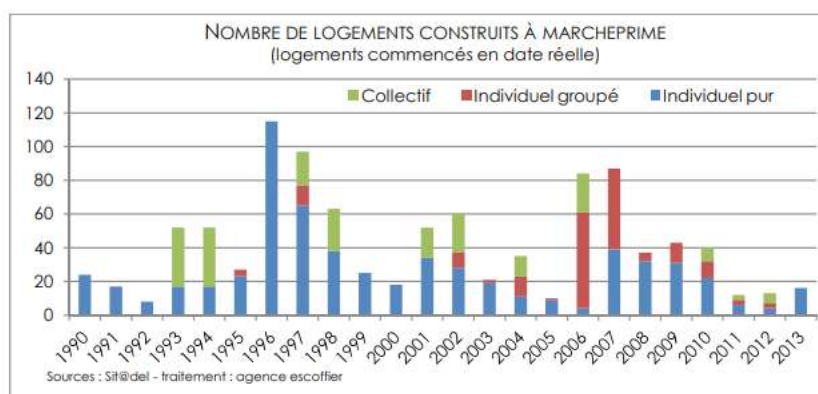
Par ailleurs, les deux dernières décennies ont vu une augmentation du nombre de logements dans des proportions plus importantes que l'évolution de population. En effet, la diminution régulière de la taille des ménages entraîne des besoins majorés en logements, et une modification des besoins, en particulier vers des logements plus petits (personnes seules et ménages de petite taille).

Cependant, les grands logements constituent l'essentiel de l'offre disponible à Marcheprime (plus de 8 logements sur 10 comptent 4 pièces ou plus). Il s'agit de la catégorie de logements qui a le plus augmenté dans la dernière décennie (+372 logements de 4 pièces ou plus entre 1999 et 2012, alors que seulement 110 logements de plus petite taille ont été créés dans la même période).

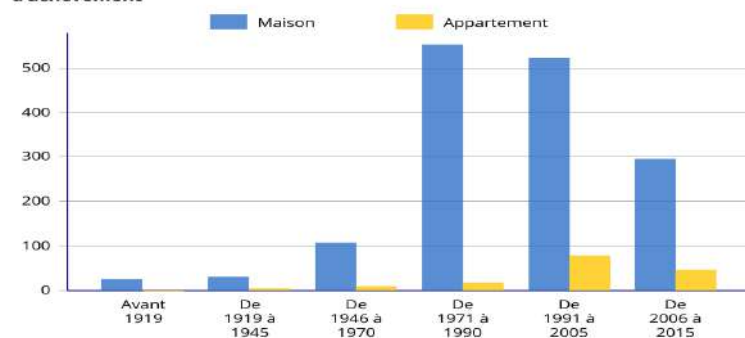
Le niveau de vacance situé à 3%, uniquement lié à un phénomène conjoncturel (pas de vacance de long terme) illustre la situation tendue du parc de logements, dont les prix ont tendance à augmenter.

Une construction neuve dynamique, qui initie la diversification du parc

La commune connaît une construction neuve très dynamique (rythme moyen de l'ordre de 38 constructions/an entre 2000 et 2013), qui alimente l'augmentation du parc. Bien que les constructions soient largement centrées vers des logements individuels de type pavillonnaire en lotissement (un peu moins de 2/3 des constructions enregistrées entre 1990 et 2013), on remarque que les dernières années ont vu le développement de produits alternatifs (logements groupés et petits collectifs).



LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement



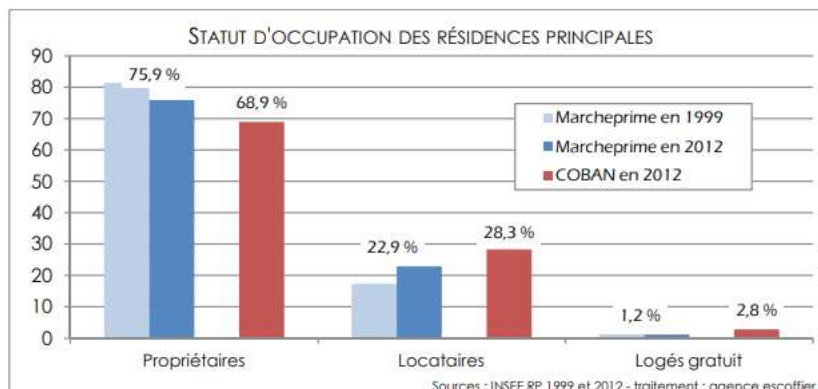
Résidences principales construites avant 2016.
Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Ainsi, alors que le pic de construction observé au milieu des années 1990 était quasi-exclusivement lié à des constructions individuelles (lotissement du hameau d'Aquitaine notamment), le pic plus récent des années 2006/2007 est lié à un fort développement de logements individuels groupés (opération des Villas du bourg en particulier).

1.2.2 Des modes d'occupation encore assez peu diversifiés

Une prépondérance des propriétaires occupants

Les $\frac{3}{4}$ des logements de la commune sont occupés par leurs propriétaires. On relève ainsi qu'1 logement sur 4 appartient au parc locatif (22,9% soit 341 logements, proportion inférieure à celle observée sur la COBAN qui se situe à 28,3%). Au sein du parc locatif, la typologie est homogène au reste du parc.



Ce parc locatif a connu une hausse significative durant les années 2000 (+5,5 points entre 1999 et 2012, soit +176 logements locatifs sur la période, notamment locatifs sociaux). Mais il reste encore relativement faible pour permettre une bonne fluidité des parcours résidentiels sur la commune.

Une offre en logements sociaux diversifiée et en augmentation

La commune compte 137 logements sociaux (source : mairie, janvier 2012) gérés par les opérateurs Gironde Habitat et Foyer de la Gironde, ce qui représente un taux de près de 8,3% du parc des résidences principales.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008		2013		2019		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	1 438	100,0	1 687	100,0	1 952	100,0	4 930	13,9
Propriétaire	1 094	76,1	1 304	77,3	1 442	73,9	3 774	16,7
Locataire	328	22,8	356	21,1	489	25,0	1 102	5,7
dont d'un logement HLM loué vide	101	7,1	103	6,1	144	7,4	330	9,9
Logé gratuitement	17	1,2	28	1,6	21	1,1	55	17,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

La plupart de ces logements sociaux sont locatifs, et une partie concerne également de l'accèsion sociale (21 logements au sein de la résidence Daniel Brettes, en face de la Caravelle). Il s'agit de logements de tailles variées (du T2 au T5), pour la plupart sous forme de pavillons ou de maisons groupées, et pour certains au sein de petits immeubles collectifs.

A noter que plusieurs résidences sociales comprennent à la fois des logements individuels et des logements collectifs (résidence Pereire et Georges Good notamment). Les logements individuels ont été proposés à la vente.

De plus, la commune participe également au renforcement d'une offre alternative au parc privé, avec la création récente de deux lotissements communaux : « l'Orée du Bois », réalisé en 2010 et « Les Rives du Stade », réalisé en 2014.

Bien que ce parc social soit relativement bien représenté et en augmentation (résidences récentes l'Aïrial et les Pionniers, intégrées au développement du grand secteur des Jardins de Gascogne), on relève aujourd'hui encore un manque de logements sociaux, notamment pour de petits appartements destinés à des personnes seules ou des familles monoparentales (source : mairie, analyse des besoins sociaux année 2011).

La proximité de pôles d'emploi attractifs à proximité de la commune justifie aujourd'hui la nécessité de poursuivre le renforcement du parc social. De plus, le phénomène de départ des jeunes de la commune ne pouvant pas se loger à Marcheprime pose la question du développement de logements à des prix maîtrisés (communal, social ou conventionné), et plus largement de l'offre locative.

Des programmes ont été réalisés entre 2019 et 2022, soit la construction de ... logements.

1.3 Économie et emploi

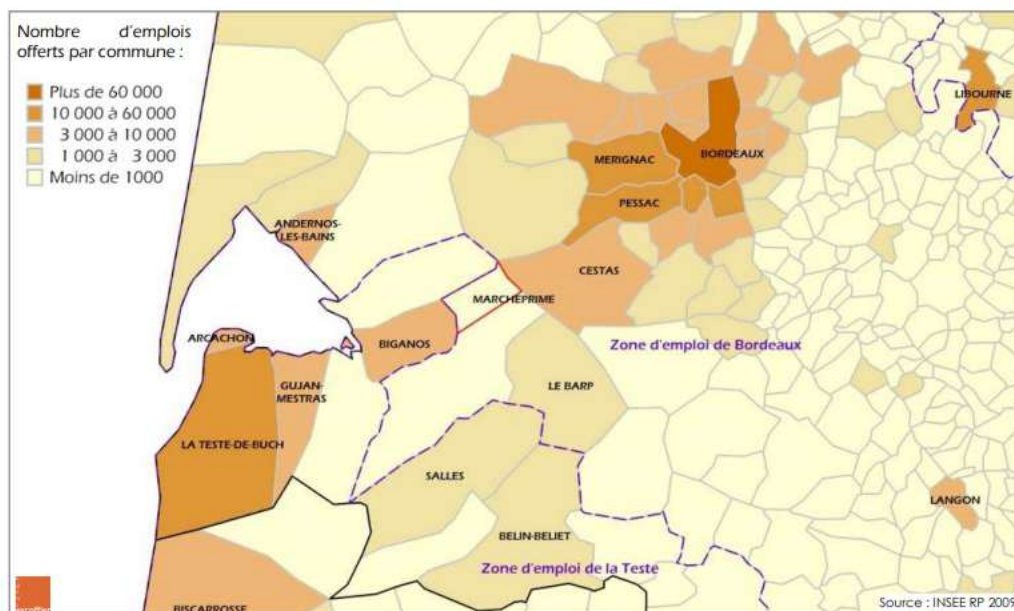
1.3.1 Contexte économique et pôles extérieurs

Le découpage des zones d'emploi, établi par l'INSEE sur la base de l'observation des déplacements domicile-travail, place désormais la commune dans la zone d'emploi de Bordeaux (découpage 2010), qui couvre une large partie centre et ouest du département de la Gironde.

Des pôles d'emploi extérieurs très influents

La commune de Marcheprime connaît un contexte marqué à la fois par le poids économique de Bordeaux et la Métropole, et par la proximité des polarités tournées vers la façade Atlantique (la Teste, Arcachon, Gujan-Mestras et Biganos). Le Barp et Salles constituent des pôles d'emplois de moins grande ampleur, mais dont le développement devrait se confirmer à l'avenir (déploiement du Laser Méga-Joule au Barp).

Marcheprime est donc sous l'influence directe des dynamiques économiques des agglomérations bordelaise et arcachonnaise, et fonctionne en interaction avec ces dernières. En effet, ces territoires exercent un important rayonnement, illustré par les habitudes des actifs en termes de déplacements domicile-travail, et facilité par des infrastructures performantes (A63 à 4km et ligne de train Bordeaux-Arcachon).



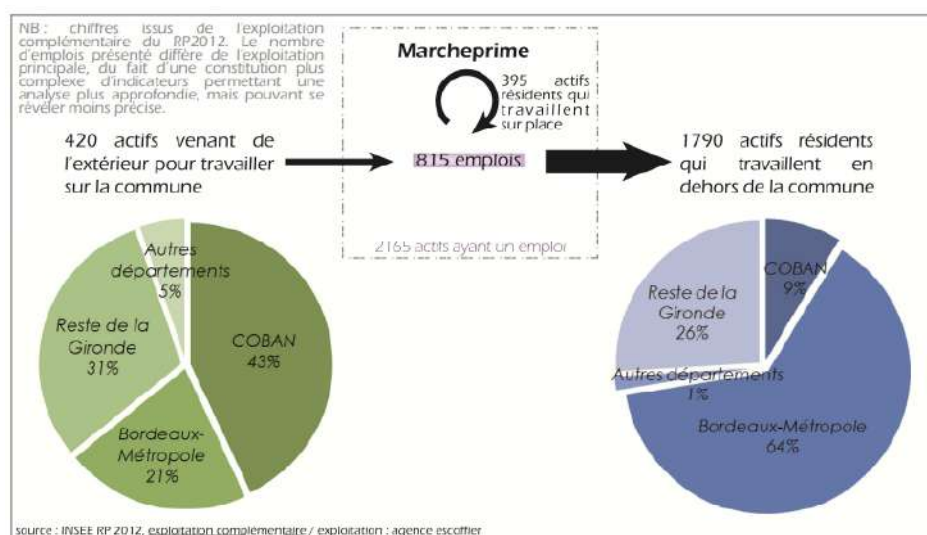
Des actifs tournés vers les pôles extérieurs pour accéder à l'emploi

Malgré une forte hausse du nombre d'emplois présents à Marcheprime (815 emplois en 2012 contre 438 en 1999), on relève sur la commune un fort déséquilibre entre emplois et actifs. On dénombre en effet 3 fois moins d'emplois que d'actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune (indicateur de concentration d'emploi de 37, alors que l'équilibre entre emploi et actifs occupés se situerait à 100).



Ce sont en particulier les employés, ainsi que les professions intermédiaires et les ouvriers qui se tournent vers l'extérieur pour accéder à l'emploi, mais également en plus faible proportion les cadres et professions intellectuelles supérieures.

Ainsi, on remarque que 84% des actifs installés à Marcheprime et ayant un emploi travaillent à l'extérieur de la commune : vers les communes de la Métropole pour les 2/3 d'entre eux, mais également vers certaines communes de la COBAN ou vers le reste de la Gironde. Globalement, les destinations principales pour les actifs de la commune sont Pessac, Bordeaux, Mérignac, puis Cestas, Biganos, le Barp et Arcachon.

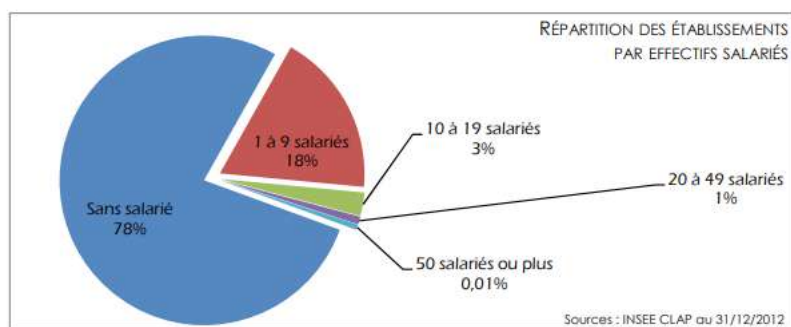


Par ailleurs, Marcheprime représente également un petit pôle d'emploi pour des actifs installés à l'extérieur de la commune : un peu moins de la moitié des emplois situés sur la commune sont occupés par des actifs n'habitant pas sur la commune. Il s'agit de personnes venant à 43% des autres communes de la COBAN, mais aussi des communes de la Métropole (21%) et du reste de la Gironde (31%).

1.3.2 La structure de l'activité locale

Une économie résidentielle basée sur un tissu de TPE

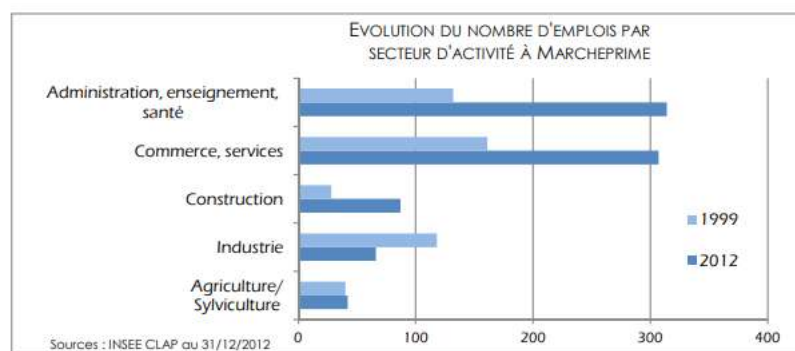
L'essentiel des activités installées sur la commune correspond à de très petites entreprises de moins de 10 salariés (TPE) qui constituent 96% des établissements. Parmi elles, les entreprises sans salarié sont particulièrement représentées (au total plus du 3/4 des entreprises installées sur la commune, soit 267 établissements sur 344 recensés au 31/12/2012).



Par ailleurs, en termes de secteurs d'activité, l'industrie ne représente plus que 8% des emplois offerts (une carrière d'extraction de sable, mais plus aucune activité liée à la transformation du bois), le secteur de la construction 11% des emplois ; et l'agriculture /sylviculture représente environ 5% des emplois présents sur la commune.

L'économie dite résidentielle est largement majoritaire (76% des emplois dans l'administration, la santé et l'action sociale, commerces et services, etc.) et Marcheprime a connu une forte augmentation des emplois de ce secteur (notamment avec l'ouverture dans les années 2000 du collège, de la crèche, de l'EHPAD et de l'école privée St-Anne).

Les principaux employeurs de la commune sont d'ailleurs la mairie (80 emplois), la maison de retraite (58 emplois) et le supermarché Intermarché.



Le reste de l'activité est lié à diverses petites entreprises réparties sur l'ensemble de la commune :

- Une trentaine d'entreprises artisanales (essentiellement dans le bâtiment),
- Quelques commerces de proximité (boulangerie, boucherie, primeur, restauration, etc.),
- Divers services aux particuliers et aux entreprises (agence d'intérim, école de conduite, assistantes maternelles, services à domicile, etc.),
- L'entreprise SAMIN (extraction de sable), à cheval sur les communes de Marcheprime et de Mios,
- Quelques exploitations sylvicoles.

Une activité agricole quasi-exclusivement forestière

On relève à Marcheprime une seule exploitation agricole (ferme de l'Atlantique), située en limite nord-est de la commune. Cette dernière exploite des céréales sur les communes limitrophes. Cependant, 6 exploitations agricoles sont recensées officiellement par le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 : il est probable que les exploitations recensées ainsi correspondent plutôt à de très petites activités annexes (ex : quelques ruches à Croix d'Hins).

Par ailleurs, la pinède couvre environ les $\frac{3}{4}$ de la surface communale, et son exploitation correspond à une activité identitaire de la commune. Elle n'est cependant plus directement liée, sur la commune, à une activité industrielle de transformation du bois ou de la résine de pin (activité qui a prospéré à Marcheprime jusque dans les années 1970). Au-delà des propriétaires forestiers peu nombreux (la société Groupama possédant l'essentiel de la pinède sur la commune), on dénombre seulement deux entreprises forestières à Marcheprime.

Les fluctuations du prix du bois (massif partiellement endommagé et abondance de bois à vendre à la suite des tempêtes de 1999 et de 2009) rendent moins rentable cette exploitation. A Marcheprime comme dans la plupart des communes du massif des Landes de Gascogne, cette situation peut inciter les propriétaires forestiers à vendre leurs terres situées autour des zones urbanisées et à réduire leurs surfaces d'exploitation.

Cependant, la ressource du massif pourrait retrouver une meilleure valorisation économique dans les années à venir, en lien avec des besoins grandissants à l'échelle du massif des Landes et une raréfaction du bois de qualité (baisse du nombre d'entreprises mais augmentation de la taille des scieries du massif, séchage industriel, projets de centrales de cogénération à biomasse, etc.). Les propriétaires pourraient alors voir un intérêt économique à poursuivre leur exploitation forestière.

Trois zones d'activité sur la commune

Il existe sur la commune trois zones dédiées à l'activité industrielle et artisanale : la ZA de Croix d'Hins, celle de Réganeau, et la zone artisanale de Maéva. Ces zones, qui mêlent chacune différents types d'activité (artisans, entreprises de transport, mécanique, entreprises forestières, etc.) présentent aujourd'hui peu de disponibilités foncières (à l'exception de l'extension de la ZA Réganeau).

C'est pourquoi la commune a fait l'acquisition d'une parcelle de 18 hectares à proximité de Croix d'Hins en vue de la création d'une nouvelle zone d'activités.

Ce projet pourra partiellement répondre au besoin des entreprises locales, qui soulignent un manque de locaux disponibles, que ce soit en termes de locaux industriels, commerciaux, ou de bureaux (source : club d'entreprises « Entreprendre à Marcheprime » animant le réseau local des entreprises implantées sur la commune).

Par ailleurs, l'extension de la zone de Maéva est partiellement réalisée (en partie sur des terrains antérieurement pollués et récemment décontaminés : site Navarra).

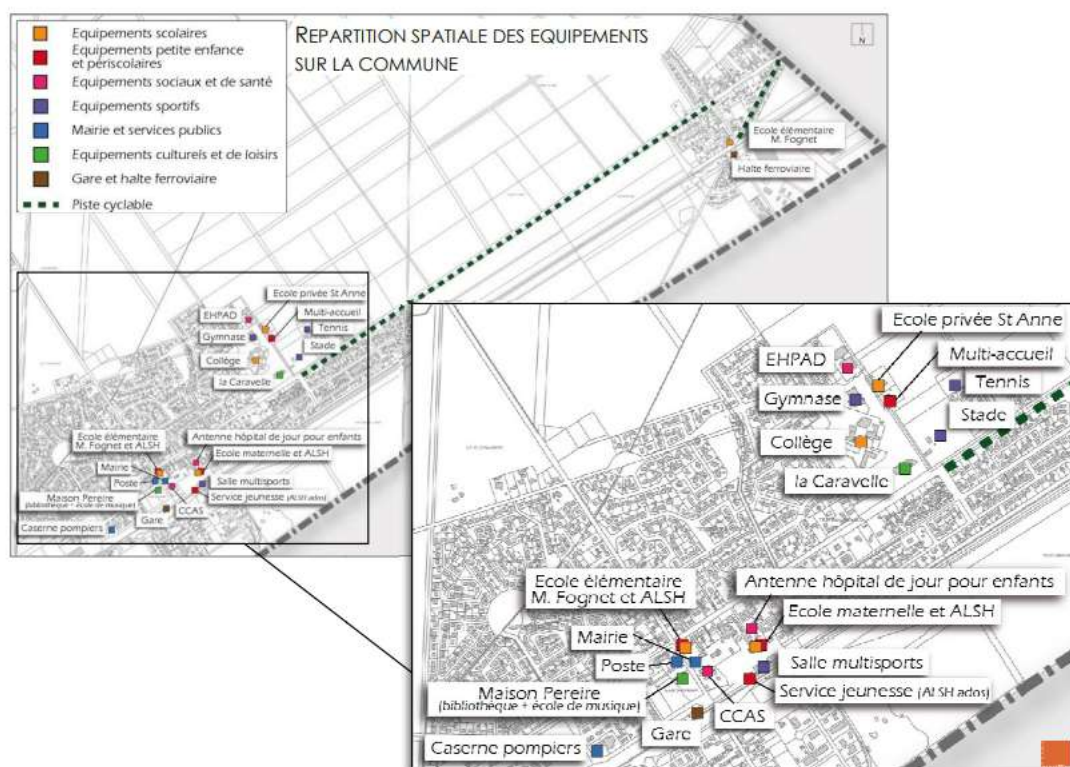
Il est précisé que la gestion et la commercialisation des zones d'activité économique sont maintenant de la compétence de la COBAN.

Éléments clés concernant les évolutions socio-économiques

- Une population communale multipliée par 3 en 30 ans qui a bénéficié d'un solde migratoire positif et élevé, qui continue d'augmenter mais moins fortement depuis 5 ans.
- Une commune attractive au plan résidentiel, qui bénéficie d'une bonne accessibilité à la Métropole et au secteur du Bassin d'Arcachon, mais aussi à d'autres pôles d'emploi (notamment commissariat à l'énergie atomique (CEA) et projet du laser Mégajoule (LMJ), et la zone d'activité de Biganos).
- Une population jeune mais dont le renouvellement ne semble pas assuré sur le long terme.
- Un très fort développement du parc de logements, relativement plus important que la hausse démographique depuis 20 ans.
- Un parc de logements tendu et une certaine inadéquation entre offre et besoins en termes de typologie de logements (grands logements / petits ménages).
- Des logements sociaux diversifiés et en développement, mais un parc de logements locatifs encore assez peu développé.
- Une population active importante, tournée vers les pôles d'emplois extérieurs.
- Une disparition totale de l'industrie liée au bois sur la commune, et une activité locale aujourd'hui surtout centrée sur l'économie résidentielle (emplois non délocalisables tournés vers la satisfaction des besoins des résidents).
- Un petit pôle d'emploi local : des emplois locaux occupés, pour plus de la moitié, par des personnes extérieures à la commune.

2. Caractéristiques de l'offre en équipements et services à la population

2.1 Équipements publics et privés, et services à la population



La commune présente une offre complète et diversifiée d'équipements pour tous : petite enfance, écoles, accueil de loisirs pour enfants de tous âges et les adolescents, équipements sportifs de plein air et couverts, équipements culturels, services médicaux-sociaux (Centre communal d'action sociale et antenne de l'hôpital de jour pour enfants handicapés de 0 à 6 ans), et enfin un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

La commune est de plus desservie par le train au niveau de la gare de Marcheprime (la halte ferroviaire de Croix d'Hins est fermée depuis fin 2012). Il s'agit d'une offre de proximité satisfaisante et en évolution au regard des besoins (création d'une école privée et du collège, de la salle culturelle de la Caravelle, du multi-accueil, etc.).

De plus, la dynamique communale s'exprime par des animations lors des fêtes de l'été et une vie associative active (environ une cinquantaine d'associations implantées sur la commune), proposant des activités pour tous les âges et intervenant dans le domaine du sport, de la culture, des loisirs, de la solidarité et de l'entraide.

Les équipements sont pour l'essentiel situés soit dans le bourg, soit au niveau du pôle d'équipements développé à l'est du bourg (en prolongement du lotissement des jardins de Gascogne, et à proximité immédiate de la RD 1250).

Les aménagements de liaisons piétonnes et cyclables entre secteurs d'équipements sont aujourd'hui partiels (trottoirs mais pas de bande ou piste cyclable entre le bourg et le secteur du collège, interruption de la piste cyclable reliant ce dernier à Croix d'Hins au niveau de l'entrée de Croix d'Hins). La poursuite de l'aménagement du réseau cyclable étant prévue, et au centre des préoccupations communales, des améliorations devraient intervenir progressivement dans ce domaine.

2.1.1 Enfance et petite enfance

Des équipements scolaires en limite de capacité

La commune compte 3 écoles.

- L'école maternelle Serge Trut a accueilli 210 enfants à la rentrée 2020, répartis en 8 classes (capacité maximale des bâtiments), alors que les effectifs fluctuent depuis 2005 entre 168 et 210 élèves).
- L'école élémentaire publique Maurice Fognet a accueilli 311 élèves à la rentrée 2020, répartis en 13 classes au sein de 2 sites (bourg et Croix d'Hins). Les effectifs fluctuent depuis 2004 entre 310 et 357 élèves. Le nombre d'enfants scolarisés hors de la commune n'est pas quantifié.
- L'école privée Ste-Anne ouverte en 2009 a accueilli 181 élèves à la rentrée 2020 (répartis en 8 classes). Les effectifs fluctuent depuis 2010 entre 66 et 181 élèves. Les enfants de cette école sont issus de plusieurs communes, et seulement 1/3 d'entre eux viennent de la commune de Marcheprime.

Les effectifs scolaires ces dernières années sont relativement stables, malgré l'accueil croissant de nouveaux habitants. Les écoles ont quasiment atteint leur capacité maximale d'accueil.

Ainsi, au regard d'un scénario démographique retenu à terme sur la commune, l'agrandissement ou la création d'une nouvelle structure seront donc probablement à envisager à moyen/long terme.

Si le déplacement de l'école du bourg peut être envisagé pour assurer son agrandissement, il semble que cette solution serait cependant dommageable au dynamisme du bourg (fonction sociale d'une école comme lieu de rencontre).

Le collège compte 21 classes à la rentrée 2020 pour 615 élèves. A l'exception d'une légère baisse à la rentrée 2013, les effectifs du collège n'ont cessé d'augmenter depuis son ouverture en 2005 : 652 élèves ont été accueillis en septembre 2014, alors qu'ils étaient 353 à la rentrée 2005. Au total, ce sont environ la moitié des élèves du collège qui habitent la commune, alors que les autres élèves viennent des communes du Barp et Mios.

L'ouverture d'un nouveau collège en septembre 2016 sur la commune de Mios a eu des conséquences à la baisse sur les effectifs des collégiens à Marcheprime qui pour une partie d'entre eux seront scolarisés à Mios. Depuis lors, une nouvelle tendance à la hausse se profile. L'ouverture d'un nouveau collège au Barp en 2023 devrait de nouveau inverser la tendance pour rester dans la capacité de 600 élèves.

Pour le lycée, les élèves de la commune se tournent ensuite vers Arcachon (lycée de secteur), Andernos, Gujan, Biganos, Pessac ou Bordeaux.

Un accueil périscolaire adapté

Plusieurs accueils périscolaires sont disponibles sur la commune : l'accueil périscolaire de l'école maternelle, celui de l'école élémentaire (tous les jours d'école), et trois accueils de loisirs sans hébergement (ALSH) gérés par la municipalité, qui accueillent les enfants durant les vacances scolaires (dont le JAM, accueil des adolescents les mercredis, les soirs et week-ends et pendant les vacances scolaires).

A noter également que d'autres services pour les jeunes (17-26 ans) sont présents sur la commune : le Point Information Jeunesse dans les locaux du CCAS, la Mission Locale (permanences hebdomadaires), et le pôle jeunesse territorial du bassin d'Arcachon, qui décline la politique jeunesse du Conseil Départemental.

Une capacité d'accueil pour la petite enfance qui semble insuffisante

On dénombre 46 assistantes maternelles implantées sur la commune en octobre 2020, dont 38 en activité, soit 113 places disponibles.

A noter qu'il existe également un Relais d'Assistants Maternelles (RAM) domicilié au multi-accueil (avenue Léon Delagrangue, en face du collège).

Par ailleurs, la commune a mis en place à partir de septembre 2010 une structure multi-accueil (les Tagazous) de 24 places (accueil régulier type crèche, accueil occasionnel type halte-garderie, et accueil à la demande non contractualisé), qui a permis de doubler le nombre de places d'accueil sur la commune.

Au regard des 200 enfants de 0 à 3 ans recensés sur la commune jusqu'en 2020, les places théoriques (assistantes maternelle et multi-accueil) semblent insuffisantes.

A noter qu'ont été créées des structures suivantes :

- Lieu Information Petite Enfance (LIPE),
- Lieu Accueil Enfant Parents (LAEP) qui est une structure intercommunale d'aide à la parentalité.

De plus, des micro-crèches privées s'installent sur la commune.

2.1.2 Services publics, santé et action sociale

Différents services assurant un accompagnement social et l'accès aux soins pour tous

Par le biais du centre communal d'action sociale (CCAS), la municipalité accompagne les familles en difficulté. Ce dernier développe et assure des actions en direction des personnes les plus fragiles : aide et accompagnement des personnes âgées, aides aux personnes handicapées, aux enfants, aux familles en difficultés, lutte contre les exclusions, aide au logement.

D'autres services sociaux sont également présents dans les locaux de l'espace social avec le CCAS :

- le Service Emploi : son implantation locale permet de relayer les actions et offres de Pôle Emploi, de la Mission Locale (pour les jeunes de 16 à 25 ans), de Cap Emploi (pour les personnes handicapées) et de divers organismes et entreprises de la commune et des alentours,
- le Point Information Jeunesse,
- Plusieurs permanences : mission locale, médiateur familial à Salles, conciliateur de justice, etc.

L'accessibilité aux services de santé de proximité (à savoir médecins généralistes, infirmiers, chirurgiens dentistes, kiné et pharmacie) est bonne. On relève en effet la présence de 5 médecins généralistes, 2 cabinets d'infirmiers, 2 cabinets de kinésithérapeutes et un cabinet de dentistes, une pharmacie, ainsi que certains spécialistes (orthophoniste, podologue, dermatologue, opticiens, ostéopathes, sage-femme). Au-delà des besoins de proximité, les habitants disposent de structures relativement proches : hôpital d'Arès, pôle de santé de La Teste, et CHRU Pellegrin à Bordeaux.

Des équipements et services spécifiques pour les personnes âgées

En ce qui concerne les services destinés aux personnes âgées, la commune accueille depuis 2010 un EHPAD, comportant 60 lits (dont 28 en unité Alzheimer, 6 en hébergement temporaire et 4 en accueil de jour). L'extension de l'établissement est en cours.

Outre cet équipement, le CCAS assure le portage des repas à domicile, ainsi que la mise à disposition d'un minibus destiné à conduire les personnes âgées de leur domicile au bourg de Marcheprime (tous les vendredis matin hors vacances scolaires).

Pour compléter cette offre de service, est envisagée la construction d'une résidence autonomie à l'attention des personnes âgées non dépendantes ayant besoin de logements plus petits.

2.1.3 Équipements sportifs, culturels et de loisirs

La commune **était** assez bien dotée en équipements sportifs, avec un stade et des terrains de tennis, mais aussi le gymnase du collège et la salle multisports (à l'arrière de l'église). **Mais ils commencent à être limités en capacité avec le dernier afflux de population (environ 1 000 personnes).**

En termes d'équipements culturels, la commune dispose de la maison Pereire (comportant la bibliothèque municipale, ouverte 2 jours ½ par semaine, et l'école de musique), et de la salle culturelle la Caravelle, qui propose une programmation diversifiée (spectacles, concerts, théâtre, danse, cinéma 2 fois par mois, etc.) et peut accueillir environ 500 spectateurs.

Il s'agit de la plus grande salle des environs, et attire donc des spectateurs venant à la fois du Bassin, et de la périphérie bordelaise (les taux de remplissage sont satisfaisants).

Une très faible capacité d'accueil touristique

En termes d'accueil touristique, il n'y a pas d'accueil touristique à proprement parler.

Alors que le Parc Naturel Régional constitue aujourd'hui une destination de tourisme familial, la commune de Marcheprime, située en entrée du PNR, ne dispose donc pas de structure susceptible d'accueillir les touristes, qui se tournent plutôt soit vers le bassin d'Arcachon où l'activité touristique est vouée à se renforcer, soit vers le cœur de l'agglomération bordelaise.

A noter que Marcheprime a intégré en 2017 l'office de tourisme Cœur du Bassin, pour une meilleure information des touristes.

Le projet d'un camping vert est envisagé.

2.2 Offre commerciale



Le bourg de Marcheprime constitue la polarité commerciale principale de la commune. Il accueille quelques commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, restaurant, etc.) concentrés au niveau du croisement des routes départementales, un marché hebdomadaire entre le parc Pereire et le parc de l'église, ainsi que plusieurs activités de restauration, et un supermarché Intermarché implanté en bord de RD 1250.



Quelques commerces sont implantés à l'extérieur du bourg : on trouve notamment une boulangerie, une pizzeria, un coiffeur, un opticien, un primeur et une esthéticienne en sortie de bourg le long de la RD 1250 (au niveau de la rue de la Pinède), ainsi qu'un restaurant à Croix d'Hins.

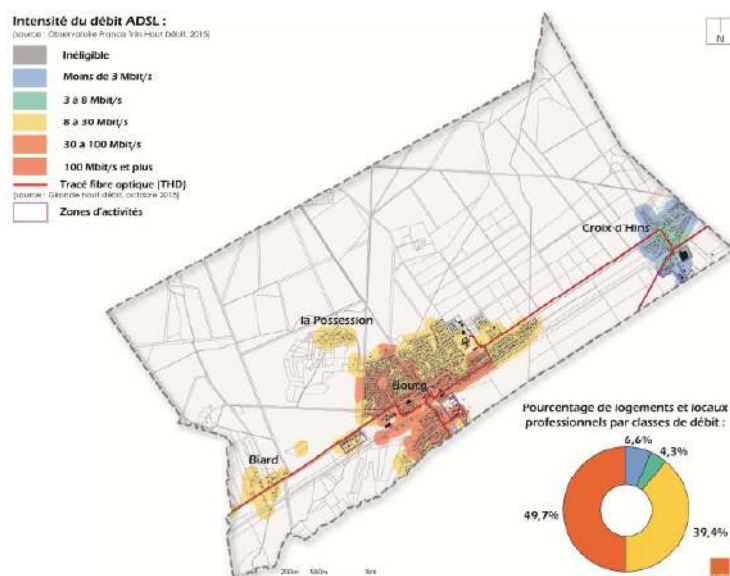
L'offre commerciale à Marcheprime est donc uniquement concentrée au niveau de cette centralité urbaine, et répond essentiellement à des besoins de proximité.



Cette centralité doit être renforcée aussi bien par des services que des commerces, pour la construction d'un cœur de ville actif. Le développement de quelques commerces au niveau de Croix d'Hins pourrait également être envisagée dans la mesure où ce quartier accueille environ 500 habitants.

Par ailleurs, les habitants de Marcheprime bénéficient d'une offre commerciale plus développée à l'extérieur de la commune, à la fois en termes de taille des commerces et d'éventail de l'offre : Super U au Barp, tout nouveau centre Leclerc à Mios, centre commercial du Delta et sa zone commerciale en pleine extension à Biganos, et pôles commerciaux de l'agglomération bordelaise relativement proches (zone commerciale de Mérignac Soleil notamment).

2.3 Desserte numérique



Un réseau ADSL performant sur l'ensemble de la commune

Le territoire communal est intégralement couvert par le réseau internet haut débit de type ADSL, et présente un débit satisfaisant. En effet, la majeure partie du territoire habité bénéficie d'un débit minimum de 8Mb/s et une bonne partie du bourg dispose d'un débit supérieur à 30Mbit/s. Le secteur Croix d'Hins est moins bien couvert avec une partie des logements et locaux desservis par un débit inférieur à 3 Mbit/s.

Pour ces quelques foyers mal desservis, des aides existent pour mettre en place des dispositifs alternatifs. A ce sujet, a été mis en place un RNA (technique de transmission numérique offrant deux canaux de données à haut débit sur une ligne téléphonique ordinaire en paire symétrique, le débit dans le sens du réseau vers l'utilisateur étant très supérieur au débit dans l'autre sens) afin d'augmenter le débit.

L'ADSL (de l'anglais Asymmetric Digital Subscribe Line) est un mode de communication utilisant une ligne téléphonique fixe, permettant de recevoir et de transmettre des données numériques. Très utilisé par les fournisseurs d'accès à internet, ce système permet d'utiliser simultanément les services de téléphone et d'internet.

La performance du réseau est fonction du débit, c'est-à-dire de la vitesse (en mégabytes par seconde : Mb/s) à laquelle il permet d'envoyer et recevoir des données. Pour un usage particulier, un débit moyen d'1 à 2Mb/s permet un usage satisfaisant d'internet. Un débit de l'ordre de 8Mb/s permet de plus une réception de la télévision par internet. Le débit maximum en ADSL est de l'ordre de 20 Mb/s.

Par ailleurs, les besoins professionnels peuvent être supérieurs aux besoins des particuliers (en termes de débits d'échange, de sécurisation des données, etc.).

A cet égard, la COBAN déploie un réseau de fibre optique (Très Haut Débit) via Gironde Numérique (opérateur d'opérateurs, ce syndicat est financé uniquement par les collectivités qui y adhèrent, et sa mission principale est de mettre en place une infrastructure publique qu'il loue aux opérateurs privés). La commune de Marcheprime est aujourd'hui traversée par un réseau de fibre optique, dont le déploiement s'est terminé en 2011. Aujourd'hui, les trois zones d'activités (Croix d'Hins, Réganeau et Maéva) sont équipées par ce réseau, apportant une réelle différence de qualité de service et de vitesse. Les entreprises implantées dans les zones d'activités peuvent en disposer moyennant un investissement de 2000€ pour la mise en service et un abonnement spécifique (Sources : Gironde Numérique, juillet 2012). Au sein du bourg, le collège Gaston Flament est également relié au réseau de fibre optique.

Ainsi, la desserte numérique sur la commune est aujourd'hui satisfaisante, que ce soit pour les besoins des particuliers ou pour les entreprises.

Éléments clés concernant l'offre en équipement et services à la population

- Un bon niveau d'équipements de proximité et une offre qui évolue et doit continuer d'évoluer en fonction des besoins nouveaux de la population.
- Une stabilité relative des effectifs scolaires malgré une croissance démographique continue, supposant néanmoins d'anticiper les besoins futurs en équipements, et notamment scolaires générés par l'accueil de nouveaux habitants.
- Une très faible capacité d'accueil touristique sur la commune, potentiellement amenée à évoluer.
- Une unique polarité commerciale située au niveau du bourg à développer et renforcer.
- Une desserte numérique satisfaisante, que ce soit pour les besoins des particuliers ou pour les entreprises.

3. Analyse du cadre bâti

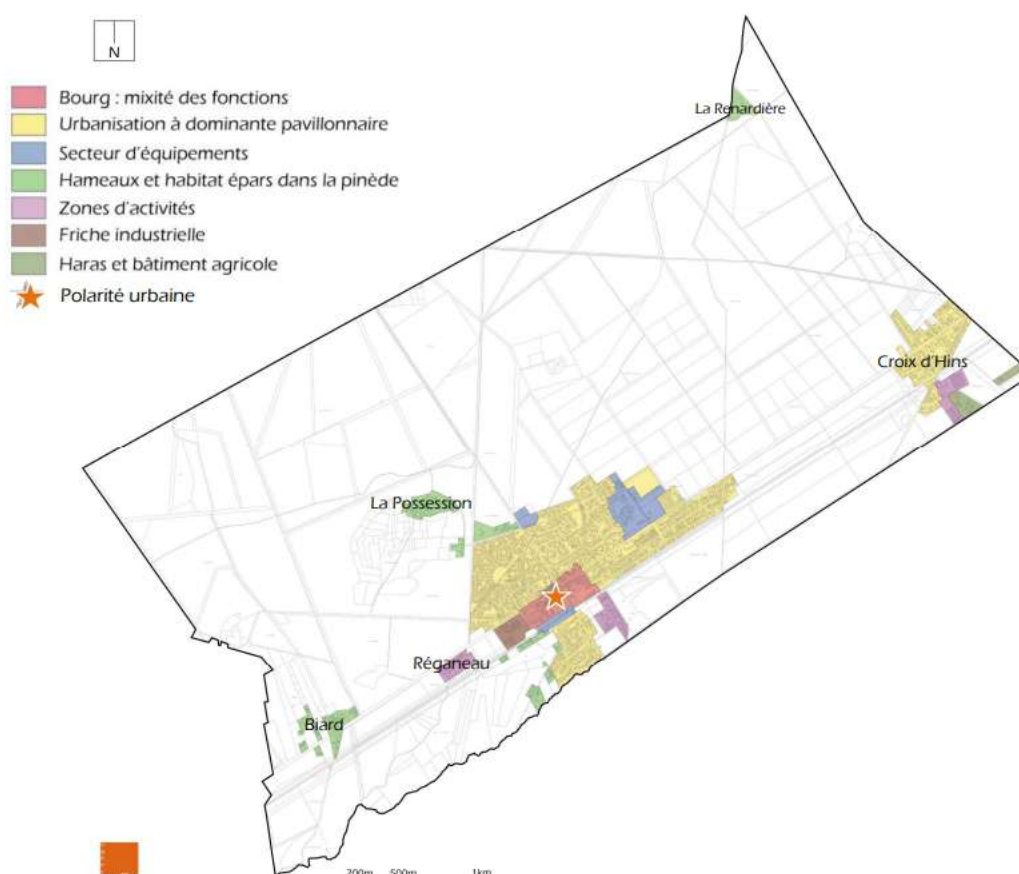
3.1 La structuration urbaine

Lieu de passage historique (l'actuel hameau de Croix d'Hins constituait une halte sur l'ancienne voie romaine Bordeaux-Dax), Marcheprime est à l'origine un lieu-dit rattaché à la commune de Biganos, et n'est devenue une commune à part entière qu'en 1946. Son essor date de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, période à laquelle le chemin de fer s'installe sur le territoire, et la culture agropastorale dominante cède la place à l'extension de la pinède d'exploitation, permettant le développement de l'économie liée à l'exploitation de la résine de pin (usine de distillation de la gemme sur la commune).



En 1863, le bourg de Marcheprime, situé au croisement des deux actuelles routes départementales desservant la commune, est composé de l'église et son parc arboré, l'école, une maison d'instituteur et un presbytère. Depuis 150 ans, le développement urbain a toujours été à la fois guidé et contraint par les axes routiers et ferroviaires.

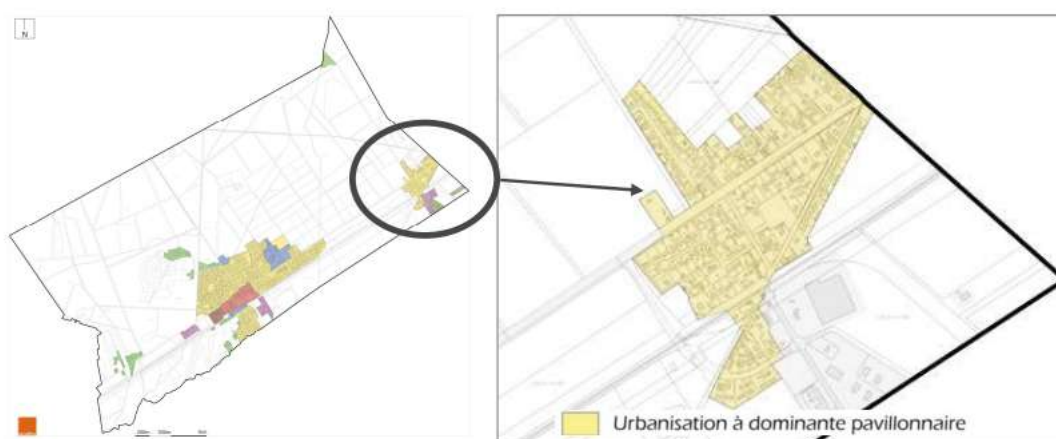
Le hameau de Croix d'Hins (en partie Est de la commune) a quant à lui connu l'implantation d'un aérodrome au début du XX^{ème} siècle, puis d'une station de radio durant les années 1920 à 1950, dont les bâtiments de l'actuel haras sont les seuls vestiges.



Aujourd'hui, l'urbanisation sur la commune est concentrée à proximité immédiate du bourg (essentiellement des extensions pavillonnaires, mais aussi des secteurs d'équipements, la friche industrielle de l'ancienne usine de distillation de gemme, et deux zones d'activités), et au niveau du quartier de Croix d'Hins (des habitations à dominante pavillonnaire développées dans les années 1980 et 90, une zone d'activités en partie Sud de la voie ferrée, ainsi qu'un haras et un bâtiment agricole).

Les quelques autres petits secteurs urbanisés, plus épars, sont situés au niveau des écarts anciens de Biard (au sud-est en bord de RD1250), de la Possession, ainsi que quelques constructions plus isolées (notamment l'airial de la Renardière en pointe nord de la commune).

3.2 Le quartier de Croix d'Hins



Composition urbaine



Alors que l'on trouve aujourd'hui à Croix d'Hins traces du hameau originel, l'urbanisation s'y est développée de part et d'autre de la RD 1250 et de la voie ferrée.

En dehors d'une zone d'activités implantée au Sud de la voie ferrée, le quartier de Croix d'Hins composé d'habitat pavillonnaire construit au cours des années 1980 et 90 (lotissement du hameau de Croix d'Hins en 1987 au nord de la RD, lotissement de Belle de l'école et de la halte ferroviaire, et enfin le lotissement de Saint Phyl en 1997 au nord de la RD).

Le tissu urbain y est assez peu dense (habitat individuel et implantation du bâti en milieu de parcelle), mais présente des parcelles de taille très variable (de 850 m² à 3000 m² environ), avec des formes urbaines homogènes (habitat individuel en RDC). Seuls deux bâtiments (l'ancien hôtel terminus situé au cœur du quartier en face de l'école et en bord de voie ferrée, et une maison à proximité), sont plus élevés (R+1).

A noter la réalisation récente d'un lotissement de 11 lots «Le Petit Bois » sur une vaste parcelle de plus de 7000 m² au cœur du quartier (division parcellaire), et la réalisation à venir de 2 nouvelles opérations sur environ 8000 m², dont 1 permis d'aménager.

L'organisation des déplacements sur le quartier conduit à la distinction entre 3 petites entités, plus ou moins reliées :



- la partie nord, située au dessus de la RD1250, est desservie par plusieurs petites voies de desserte perpendiculaires à la RD, mais non reliées entre elles. Certaines habitations disposent même d'un accès direct sur la RD (un marquage au sol destiné à réglementer le stationnement des poids lourds permet également de sécuriser l'interface habitation/circulation).
- la partie centrale (entre RD et voie ferrée) est structurée autour d'une voie de desserte interne, pour partie en sens unique et disposant d'aménagements cyclables, et qui débouche sur la RD à deux niveaux,
- la partie située au sud de la voie ferrée est desservie par une voie spécifique passant au-dessus de la voie ferrée avant l'entrée dans le quartier.

Une passerelle piétonne passant au dessus de la voie ferrée au niveau de la halte ferroviaire permet d'assurer les liaisons piétonnes entre partie sud et partie centrale.

Cependant, la RD1250 constitue une coupure urbaine marquante entre les deux principales parties habitées du quartier, et la sécurité des traversées piétonnes peut s'y avérer assez difficile (seulement 2 passages piétons).



Seulement 2 passages piétons sur la RD 1250

Limites et interfaces



Le quartier de Croix d'Hins, situé en limite Est de la commune, est relativement éloigné du centre de Marcheprime et de la polarité qu'il représente. Les limites entre urbanisation et pinède exploitée (en particulier au nord du hameau) sont abruptes et sans traitement particulier. Les jardins des habitations et quelques espaces délaissés en bord de voie ferrée sont les seuls espaces de transition entre urbanisation du quartier et pinède.

Espaces publics



Un vaste espace public est situé en limite ouest du quartier, au sud de la voie ferrée. Actuellement non aménagé, cet espace comprend une grande esplanade végétale bordée d'arbres marquant la limite avec les espace bâtis, et un petit lac entouré de pins, de l'autre côté de la route. Ce secteur peut représenter un potentiel intéressant pour la qualité du cadre de vie du quartier, et même au-delà à l'échelle communale.

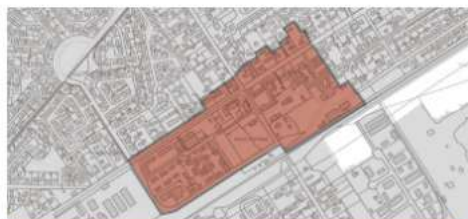
Aspects patrimoniaux

Malgré une urbanisation récente relativement uniforme, on relève la présence de quelques éléments témoins de l'histoire du lieu (ancien hôtel Terminus en bord de voie ferrée), et d'une maison présentant les caractéristiques architecturales de la maison landaise (colombage, toit à faible pente).



3.3 Le bourg

Composition urbaine



● Commerces et services ● Équipements

Implanté au carrefour des RD 1250 et RD 5 et à proximité immédiate de la gare, le bourg de Marcheprime a généré une petite centralité multifonctionnelle (mairie, église, école, quelques équipements et commerces), mais ne présente pas de structure urbaine traditionnelle de bourg.

Très peu étendu du fait de son implantation historique relativement récente (XIX^{ème} siècle), il était à l'origine un petit « bourg clocher » comme l'on en trouve dans le reste des Landes de Gascogne (tissu urbain très limité et constitué de l'église, de la mairie, et de quelques maisons implantées au niveau du croisement). Il s'est ensuite organisé de façon linéaire entre la RD et la voie ferrée, et a connu un développement urbain sous forme de lotissements à partir des années 1970. En son sein, une urbanisation plus dense et plus élevée (R+1 à R+2, souvent sous forme de petits immeubles collectifs), est venue compléter la structure ancienne tout en diversifiant les fonctions urbaines (commerces ou services en RDC, logements à l'étage).

Un projet privé de démolition/reconstruction a été achevé en face du supermarché (au nord de la RD). Il est destiné à des logements (14 logements groupés en accession, ainsi que des appartements locatifs), mais aussi des locaux commerciaux et des bureaux.

Aujourd'hui, le bourg constitue la seule polarité urbaine de la commune, et concentre l'essentiel des commerces, services, et espaces publics présents sur la commune.

Les commerces et services sont surtout implantés le long de la voie principale traversant le bourg, à savoir la RD 1250 qui offre une visibilité pour les habitants mais également pour le trafic de transit. Certains commerces correspondent à des implantations anciennes (au niveau du carrefour), alors que d'autres sont des implantations plus récentes, soit dans un bâtiment dédié (Intermarché), soit en RDC d'immeubles d'habitation récents.

Les équipements (gare, école, mairie, salle de sport, maison Pereire) et espaces publics associés sont quant à eux implantés plus au cœur du bourg, en arrière de la RD, et sont répartis autour de la place centrale de l'église.

Le parking du supermarché Intermarché constitue un espace ouvert interrompant le front bâti le long de la RD1250.



Déplacement et Stationnement



Les axes de communication qui traversent le bourg sont des routes départementales supportant un trafic relativement important, notamment en période estivale. Les feux tricolores situés au niveau du croisement des deux routes départementales permettent néanmoins le franchissement de ces axes pour les piétons dans de bonnes conditions de sécurité. Le stationnement se fait au niveau des places prévues en prolongement de la voie, au sein du parking central du supermarché, et également de quelques espaces de stationnement privé (au pied de résidences).

Espaces publics

Bien que peu nombreux, les espaces publics sont vastes, végétalisés et de qualité pour la plupart. Ils participent à renforcer la qualité du cadre de vie dans le bourg, en lien avec des aménagements piétons et cyclables bien intégrés.



Le parc Pereire constitue un grand espace public central témoin de l'identité historique du lieu, et constituant un espace de respiration au sein du bourg. Il est également un lieu de rassemblement et de vie locale (marché hebdomadaire). A l'arrière de l'église, un petit square autrefois appelé jardin botanique, présente des aménagements pour les enfants.

Enfin, l'arrière du bourg présente quelques espaces peu qualifiés ou peu utilisés (à proximité de la salle de sport), couvrant près d'un hectare.

Aspects patrimoniaux

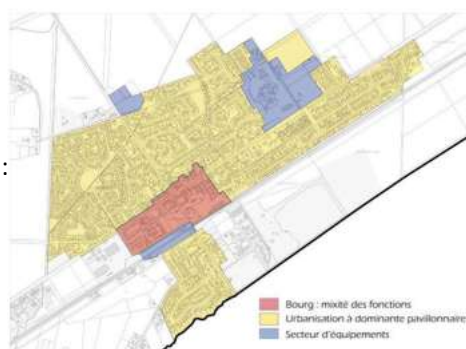
Le parc Pereire (appelé arboretum), est un élément majeur du patrimoine local : créé à la fin du XIXème siècle, il est une composante essentielle du bourg tel qu'il s'est constitué à l'époque de l'arrivée du train à Marcheprime.

Par ailleurs, quelques bâtiments anciens (peu nombreux) témoignent des premières implantations bâties dans le bourg (maisons implantées sur le croisement, maison Pereire, etc.).



3.4 Les extensions du bourg

Composition urbaine



Encadré par la RD1250 et la voie ferrée, le bourg a connu des extensions successives durant les 30 à 40 dernières années. Il s'agit pour l'essentiel d'extensions pavillonnaires à vocation exclusive d'habitat, qui constituent aujourd'hui l'essentiel des secteurs habités sur la commune. Elles se sont développées en lotissements successifs entre RD1250 et voie ferrée, au nord de la RD 1250, et, de manière plus limitée, au sud de la voie ferrée à l'arrière du bourg.

A l'exception de quelques maisons balnéaires fin XIXème début XXème aux abords immédiats du bourg (maisons R+1 avec large avant-toit, menuiseries bois, etc.), ces quartiers présentent un tissu urbain relâché et une grande homogénéité des formes urbaines et architecturales : découpage parcellaire régulier, constructions individuelles de type pavillonnaire avec implantation en milieu de parcelle, RDC, toits à double pente.

Quelques opérations récentes intégrant des formes différenciées viennent cependant nuancer cette homogénéité (logements groupés et petits collectifs entre RD et voie ferrée, et en limite nord des lotissements).



Formes urbaines homogènes et limites franches avec la pinède, le RD1250 et la voie ferrée

La généralisation de formes urbaines standardisées et peu denses dans ces quartiers monofonctionnels a généré une assez faible qualité urbaine, et un processus d'étalement urbain marqué (importante consommation d'espace). De plus, l'évolution du marché immobilier rend aujourd'hui ce type d'habitat difficile d'accès pour de jeunes ménages, et conduit à un vieillissement très localisé de la population vivant dans ces quartiers.



Nouveau secteur d'équipements organisé autour du collège

Par ailleurs, quelques extensions sont dédiées aux équipements : cimetière, et grand pôle d'équipements récent au nord-est du bourg. Ce secteur est composé de grands équipements (collège, la Caravelle, EHPAD, école et multiaccueil) ainsi que du stade. Une grande allée centrale dessert la zone, et d'importants espaces verts entourent les bâtiments. A noter également qu'un parking perméable et planté y a été créé.

Limites et interfaces

Au sein des lotissements, le traitement des limites relève souvent d'une logique d'isolement et de fermeture, générant un certain cloisonnement des espaces (clôtures maçonnées, haies végétales opaques, etc.). Par ailleurs, ces quartiers entourés par la forêt d'exploitation sont délimités de manière très linéaire et stricte : constituées soit par la voie ferrée ou la route, soit par une simple limite parcellaire (transition directe jardin particulier - forêt), les limites sont franches et sans traitement particulier des interfaces urbanisation/pinède.

Déplacement et Stationnement

Ces quartiers sont souvent peu connectés au bourg, et s'organisent autour de nombreuses voies en boucle ou se terminant en impasse. Ils sont cependant traversés par d'assez nombreuses liaisons piétonnes, et quelques aménagements cyclables, permettant d'assurer des déplacements internes aisés pour les piétons.

Espaces publics

On relève une omniprésence du végétal au sein des opérations de lotissement, marquée à la fois par des trottoirs enherbés, des jardins visibles depuis la rue, de petits espaces verts résiduels peu aménagés, mais aussi des bassins de rétention présentant une bonne intégration paysagère et pouvant également constituer des espaces d'agrément et loisirs (en période d'assèchement). Ces aménagements représentent cependant des coûts importants pour l'entretien des espaces verts.



3.5 Les zones d'activité

Composition urbaine



La commune de Marcheprime présente plusieurs types de secteurs dédiés à l'économie :

- trois zones d'activités accueillant à la fois des activités industrielles et artisanales : la ZA Réganeau à l'ouest en bord de RD1250, la ZA Maéva à l'arrière du bourg au Sud de la voie ferrée, et la ZA de Croix d'Hins composée en partie d'habitat,
- une sablière (extraction de sable) à proximité immédiate de la ZA Maéva, et en limite communale avec Mios,
- une ancienne usine de distillation de résine de pin constituant aujourd'hui une friche industrielle.

Les bâtiments d'activités sont pour la plupart des hangars de hauteurs variables (5 à 10 mètres environ) le plus souvent en tôle, et implantés en retrait de la voie et des limites séparatives.

Du fait du règlement du POS de 2001, les trois zones d'activités ont toutes généré le développement d'un habitat peu qualitatif (limites non traitées ou grillagées, aspect standardisé des constructions, aucun traitement des espaces publics), et parfois non lié à l'activité (détournement de la règle et création de logements

locatifs, implantation de caravanes à l'année, etc).

Le secteur de la sablière présente très peu de constructions (quelques hangars ou installations légères liées à l'activité d'extraction), mais concerne une emprise importante (de l'ordre de 25 ha). A l'exception de quelques engins élevés utilisés pour l'extraction, visibles depuis l'espace public, l'impact paysager de cette activité reste cependant limité du fait d'un relief plan, d'une implantation en arrière de voie ferrée, et de la présence de boisements à ses abords.

Limites et interfaces



A l'intérieur des zones, il n'existe pas de traitement particulier des limites aux abords des bâtiments d'activité, et ce traitement est très variable au niveau des habitations. Par ailleurs, les bâtiments d'activité, en particulier au niveau de la ZA Réganeau et de la friche, marquent l'entrée de bourg de manière peu valorisante. La présence de nombreuses maisons d'habitations au sein des ZA engendre un manque de lisibilité

de ces zones, malgré la mise en place d'une signalétique claire sur les entreprises implantées.



Par ailleurs, une ancienne activité industrielle aujourd'hui en friche se situe en sortie ouest du bourg en bordure de RD1250. Ce site témoigne de l'histoire de la commune, liée à l'exploitation du bois et la transformation de la résine, et présente un réel potentiel de reconquête urbaine. Il comprend des bâtiments aux emprises importantes, constitués de matériaux typiques des constructions d'activité de la fin du XIX^{ème} siècle (brique, béton,

tôle). Desservi par un embranchement ferroviaire, le site comprend une cheminée et un ancien château d'eau.

Éléments clés concernant le cadre bâti

- Un bourg constituant la seule véritable polarité urbaine de la commune (commerces, services, équipements, espaces publics, gare).
- Un secteur concentrant les grands équipements récemment créés à l'extérieur du bourg.
- Une urbanisation relativement homogène, à l'exception du bourg, marquée par un habitat pavillonnaire organisé en lotissements.
- Quelques opérations récentes plus denses, cependant à l'origine d'une diversification des formes urbaines (maisons groupées, petits collectifs).
- Des espaces publics de qualité au sein du bourg, et un potentiel de valorisation au sein du secteur du lac à Croix d'Hins et aux arrières du bourg.
- Quelques éléments de patrimoine local pouvant faire l'objet de protections spécifiques.
- Une friche industrielle témoignant du passé économique de Marcheprime lié à la transformation de la résine du pin, support potentiel à une « reconquête urbaine ».
- Trois zones d'activités aux limites et usages manquant de lisibilité du fait d'un habitat (autorisé) qui s'y est implanté.

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Avant-propos

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme stipule que le rapport de présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Selon la doctrine ministérielle, « cette analyse pourra s'appuyer sur les différentes sources accessibles en matière de consommation de l'espace et porter sur les années disponibles au moment de l'élaboration du diagnostic ».

En conséquence, l'analyse de la consommation de l'espace a été effectuée à partir d'une photo interprétation entre la photo aérienne 2005 et la photo aérienne 2014 (photo aérienne exploitable et la plus récente au moment de l'analyse), complétée par un travail de terrain et les données du service urbanisme de la mairie concernant les permis et autorisations délivrés entre 2012 et 2015.

L'analyse de la consommation de l'espace à Marcheprime a ainsi porté sur la période 2005-2015.

Présentation de la méthode d'analyse

La détermination de la tâche urbaine permet d'estimer l'ensemble des parties artificialisées du territoire. Par déduction, l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est effectuée en comparant l'évolution de la tâche urbaine sur un pas de temps de 10 ans.



Exemple de représentation de la tâche urbaine
Source : CERTU / Fiche 1.3 / novembre 2013,
Commune de Villié-Morgon (Rhône)
d'après IGN, BD ORTHO et BD parcellaire

Au regard des spécificités du territoire, il a été retenu pour la commune de Marcheprime de constituer la tâche urbaine à partir de la méthode dite « à partition parcellaire », consistant à prendre en compte toutes les parcelles bâties ; en y intégrant également toutes celles non bâties, mais viabilisées ou aménagées liées notamment à la réalisation d'un lotissement commencé (achevé ou non) au moment de l'analyse.

Cette Méthode est proposée par le « groupe de travail national sur l'évaluation de la consommation d'espace à partir des fichiers fonciers » mis en place en 2011 par la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature), piloté notamment par le Cerema (Établissement public à caractère administratif (EPA), sous la tutelle conjointe du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, créé en 2014 regroupant les ex centres d'études techniques de l'équipement (Cete), l'ex centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (Certu), l'ex. centre d'études techniques, maritimes et fluviales (Cetmef) et l'ex. service d'études sur les transports, les routes et leurs aménagements (Setra)). Le travail de ce groupe s'est concrétisé par la publication d'une série de fiches proposant, sur la base d'expériences, des indicateurs de mesure de la consommation d'espace. La méthode à partition parcellaire (en opposition à la méthode dite « des tampons ») mobilise la BD TOPO ainsi que la BD parcellaire et a pour finalité de prendre en compte toutes les parcelles bâties pour constituer la tâche urbaine sur un territoire. Cette méthode n'a pas servi de base exclusive pour la détermination des espaces naturels, agricoles ou forestiers perdus à Marcheprime depuis 2005 ; les parcelles non bâties, mais viabilisées ou aménagées liées à la mise en œuvre d'un permis d'aménager autorisé (achevé ou non) au moment de l'analyse ont également été prises compte.

Ainsi, sur la commune de Marcheprime, l'analyse a été menée en prenant en compte tous les espaces bâtis ou artificialisés situés en extension de la tâche urbaine délimitée en 2005.

Elle conclut à une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers d'une superficie totale égale à 56,37 hectares.

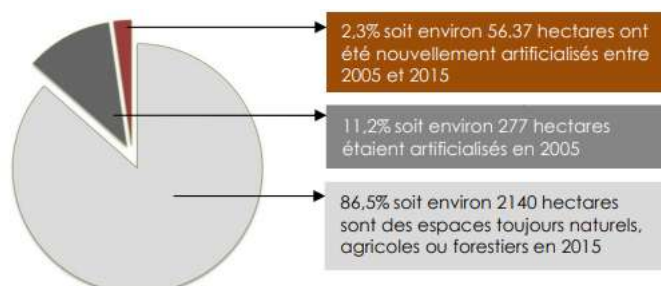
Par ailleurs, le développement urbain ne s'est pas effectué qu'en extension de l'urbanisation, 4,9 hectares (non considérés comme espaces naturels) ont été densifiés au sein des secteurs bâtis entre 2005 et 2015.

En 2015, environ 338 hectares (soit 13.63% du territoire communal) sont artificialisés, sachant qu'environ 277 hectares étaient artificialisés en 2005, et que sur les dix dernières années près de 5 hectares ont été artificialisés au sein des espaces bâtis existants et environ 56 hectares ont été nouvellement consommés.

Il est précisé que les espaces artificialisés recouvrent les zones urbanisées (tissu urbain continu ou discontinu), toutes vocations confondues, y compris les voiries ainsi que les espaces végétalisés non naturels (parcs ou espaces verts publics, équipements sportifs et de loisirs, campings, etc.).

4.1 La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Sur les 10 dernières années, entre 2005 et 2015, ce sont environ 56,37 hectares qui ont été nouvellement consommés, soit 16,7% de la totalité des espaces artificialisés en 2015 et environ 2,3% de la superficie totale communale.

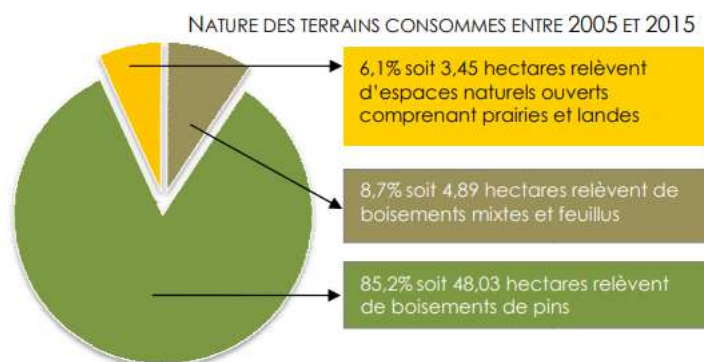


Cette artificialisation des sols s'est opérée à hauteur de 90 % autour du bourg de Marcheprime, soit quasiment 52 hectares et plus marginalement sur le reste de la commune, à hauteur de 10 %, soit environ 5 hectares, en extension des hameaux Croix d'Hins, Biard et la Possession.

Les espaces consommés ont été en grande majorité des espaces forestiers, majoritairement issu de la pinède exploitée.

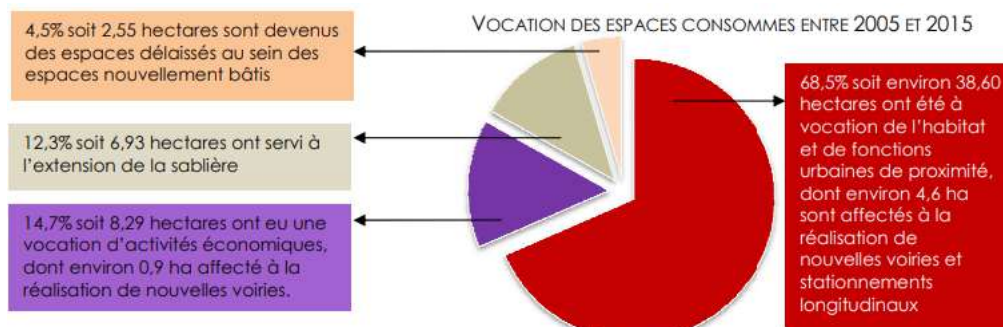
Les boisements mixtes et milieux ouverts ont été consommés quasiment à proportion égale à l'échelle de l'ensemble des espaces naturels de la commune.

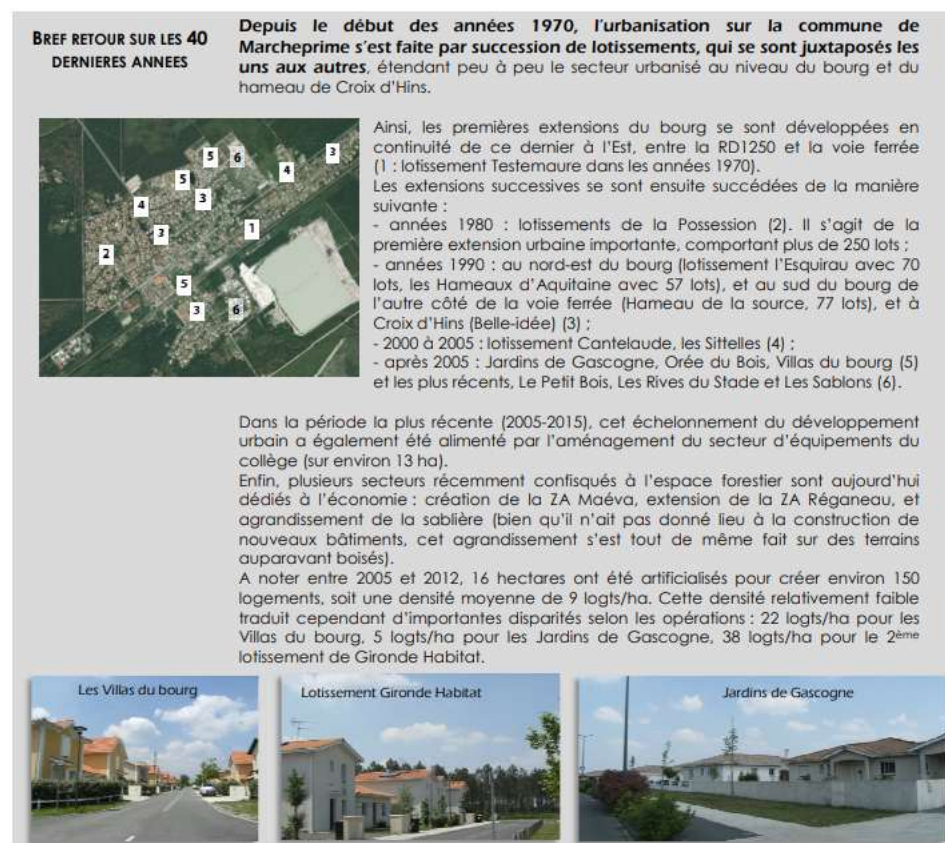
Néanmoins, les milieux ouverts étant proportionnellement moins importants sur la commune que les boisements mixtes ou de feuillus, il peut être conclue à une consommation (proportionnelle) plus importante.



Le développement urbain (habitat, commerces, services de proximité et équipements de superstructure ou d'infrastructure) est en majorité à l'origine de cette nouvelle consommation d'espace (principalement l'habitat, quasiment exclusivement sous la forme de lotissements).

Dans une moindre mesure, les constructions à vocation d'activités économiques, l'extension de la sablière et la construction de nouvelles voiries et de nouveaux stationnements ont également participé au recul des espaces naturels.

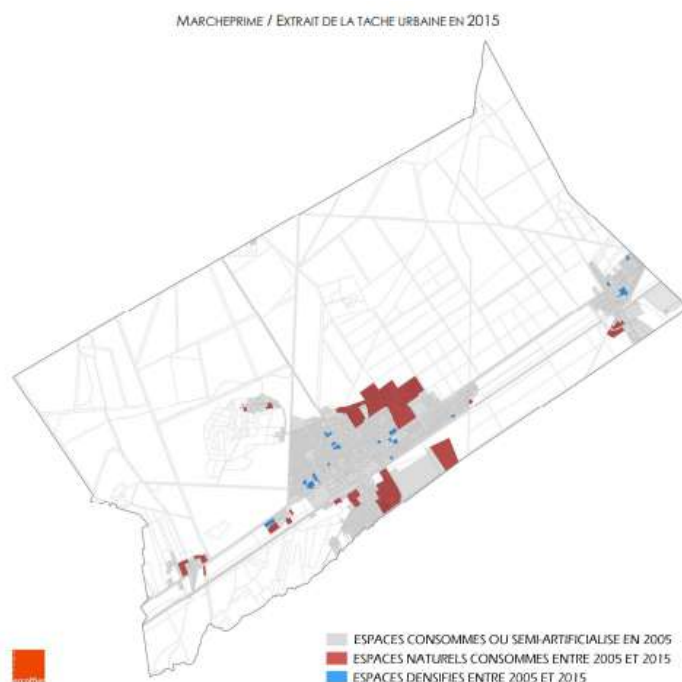




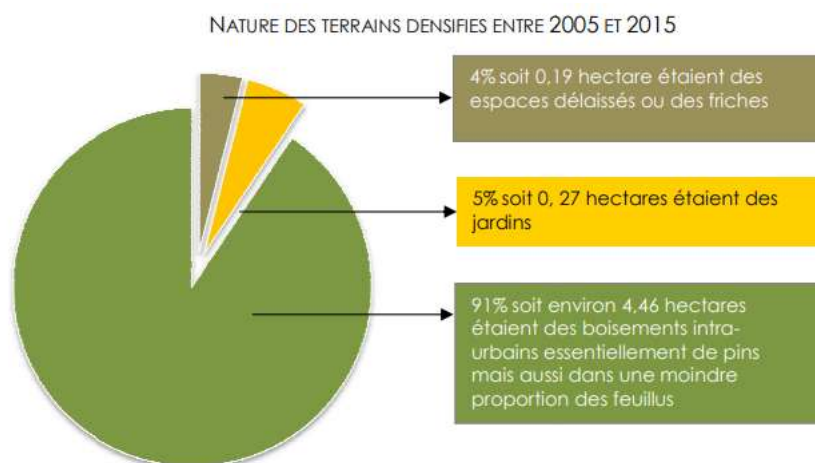
4.2 La densification au sein des espaces urbanisés en 2005

Entre 2005 et 2015, parallèlement à la consommation d'espaces naturels constatés à Marcheprime, 4,92 hectares ont été réinvestis au sein du tissu urbain et ont ainsi participé au renouvellement et à la densification de la ville sur elle-même.

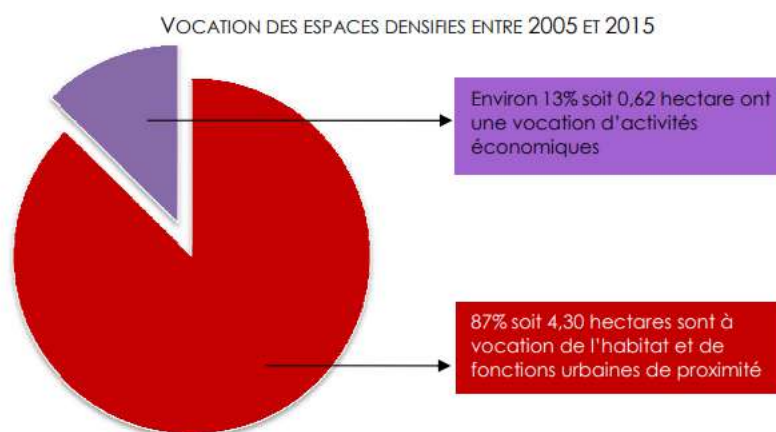
Ces 4,92 hectares représentent environ 1,5% de la totalité des espaces artificialisés en 2015. Cette densification du tissu urbanisé s'est opérée à environ 80% au sein du bourg soit 3,84 hectares.



Les espaces densifiés étaient en grande majorité des boisements intra-urbains, essentiellement de pins mais aussi dans une moindre proportion de feuillus ou boisements mixtes (pins et feuillus mélangés). Quelques jardins, espaces délaissés et friches ont également été densifiés.



Ces espaces densifiés sont liés principalement au développement urbain et plus particulièrement à la construction de nouveaux logements.



Ainsi, hors réinvestissement urbain, les nouvelles constructions entre 2005 et 2015 ont eu pour effet de réduire de 56,37 hectares les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Comparée à la croissance démographique et à l'évolution du parc de logements entre 2005 et 2015, il peut être conclu à une réduction de la consommation de l'espace par habitant et à une densification des espaces artificialisés. En effet, alors qu'en 2005, 1 hectare était consommé par 13,24 habitants et par 4,8 logements (environ 3720 habitants et 1350 logements pour 281 hectares artificialisés), 1 hectare est consommé par 14,24 habitants et 5,47 logements en (environ 4800 habitants et 1850 logements pour 338 hectares artificialisés).

Après l'approbation du PLU en 2016, la consommation des espaces naturels et forestiers est contenue sur les zones AU, en particulier sur la zone AUT d'environ 12 ha qui a été réalisée sur Testemaure Nord.

Pour les activités économiques, l'extension de la ZA de Réganeau (secteur classé en UI au PLU) est en cours de réalisation sous maîtrise d'ouvrage de la COBAN.

5. Analyse du réseau de déplacement et de la mobilité

5.1 Réseau viaire

Deux principaux axes routiers structurants

La commune est desservie par deux axes départementaux structurants qui se croisent et la traversent d'Est en Ouest et du Nord au Sud : la RD 1250 (ancienne RN 250, sur laquelle plusieurs projets d'aménagements de ronds-points sont en cours) reliant Bordeaux à Arcachon, et la RD 5 reliant Hostens au Temple et à Castelnau-de-Médoc. Elle est également desservie indirectement par l'autoroute A63 Bordeaux-Hendaye (sortie située à 4 km). Le reste de la commune est maillé par des voies de desserte locale, et la pinède est traversée par de nombreuses voies forestières.

Traversée piétonne de la voie ferrée à Croix d'Hins



Marcheprime est de plus traversée et desservie par la voie ferrée Bordeaux-Irun (Bordeaux-Arcachon), qui longe la RD1250. Plusieurs points de traversée de la voie ferrée sont actuellement aménagés

- une traversée souterraine pour véhicules et piétons au niveau de la gare de Marcheprime,
- une traversée aérienne pour les voitures en entrée ouest de Croix d'Hins,
- une passerelle piétonne (avec escaliers) au niveau de la halte ferroviaire de Croix d'Hins.

Il est par ailleurs envisagé de créer une nouvelle traversée (véhicules et piétons) au niveau du lotissement du Hameau de la Source (au sud du bourg), en lien avec la réflexion sur un nouveau secteur de développement urbain.

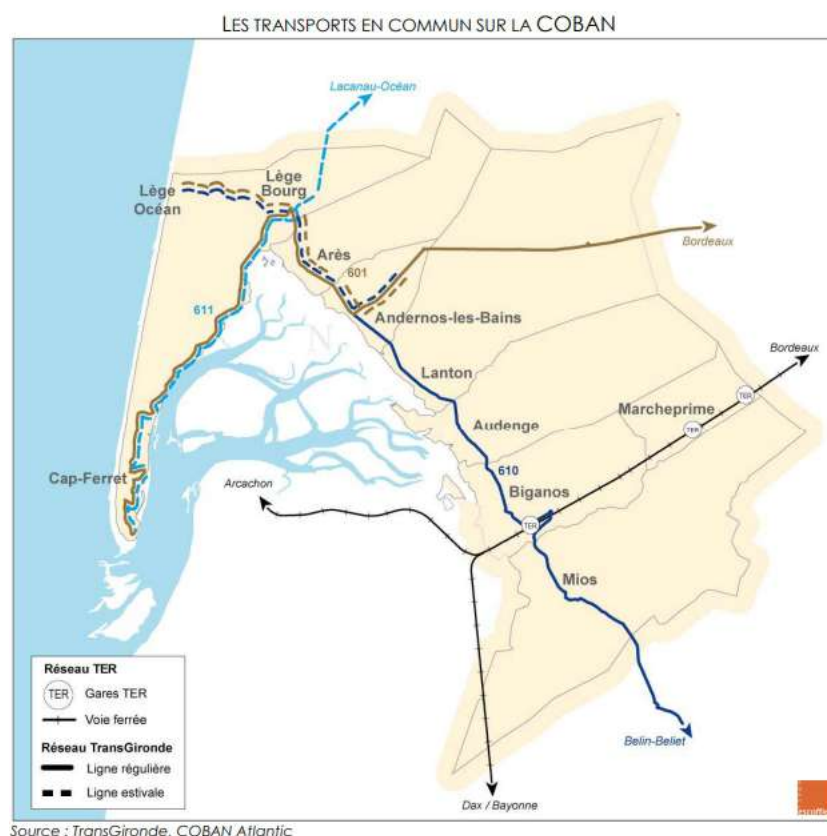


Malgré des trafics routiers plus importants en période estivale (+25% de trafic sur la RD1250 en direction du bassin et sur la RD5 en direction du Médoc entre le printemps et l'été 2010 (source : SYBARVAL, enquête routière par interview sur les axes routiers structurants, janvier 2011), aucune des infrastructures situées sur la commune n'est classée « route à grande circulation » (source : décret du 31 mai 2010). Cependant, ces deux axes sont classés en catégories 3 et 4, ce qui induit des normes d'isolation acoustique contre les nuisances extérieures et une marge de recul pour l'implantation des bâtiments (source : arrêtés du 30 janvier 2003, du 6 avril 2011 et du 2 juin 2016). Pour des raisons de sécurité, le Conseil Départemental demande que soient respectés sur la RD1250 et la RD5, hors secteurs agglomérés, des reculs minimaux spécifiés selon les tronçons et selon les types de construction.

5.2 Transports en commun

La commune est desservie par la ligne TER Aquitaine Bordeaux-Arcachon. La gare de Marcheprime, rénovée et réouverte en 2009, connecte la commune à Arcachon en une trentaine de minutes et à Bordeaux en une vingtaine de minutes (source : site de la mairie). Cette dernière dispose d'un guichet ouvert le matin.

En semaine, la fréquence de desserte de la gare est de l'ordre de 45 trains par jour (un train toutes les 1/2h en période de pointe matin et soir), et une desserte moins importante le week-end. La halte ferroviaire de Croix d'Hins est fermée depuis fin 2012. La gare de Marcheprime accueille plus de 450 passagers par jours (472 en 2012), une fréquentation en augmentation avec +33,25% de passagers entre 2009 et 2012 (source : CRA 2013, Les cahiers territoriaux de la mobilité, Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, Département de la Gironde, 2014).



Depuis le 1er janvier 2019, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord exerce pleinement la compétence Mobilité, en lieu et place de la Région Nouvelle-Aquitaine. La COBAN assure donc la gestion des transports scolaires sur l'ensemble de son territoire. 78 % des bus scolaires du Nord Bassin roulent au biocarburant B100 Oleo100.

A noter également, la navette mise en place par le centre communal d'action sociale (CCAS) à destination des personnes âgées, le vendredi matin, et un service intercommunal de Transport à la Demande (TAD), effectif depuis septembre 2013 et qui transporte les habitants sur l'ensemble du territoire de la COBAN.

Actuellement, la commune n'est plus desservie par un réseau de bus, la ligne TransGironde 513 (Marcheprime - Le Barp) ayant été supprimée suite à une fréquentation trop faible.

Sans réseau de bus, la commune dispose toutefois d'une desserte ferroviaire essentielle à l'attractivité de son territoire. Toutefois, on remarque que globalement les transports en commun restent assez peu empruntés par les actifs pour se rendre sur leur lieu de travail : ils ne concernent que 9% des travailleurs en 2012, alors que le véhicule individuel reste largement majoritaire (83%) (Source : RGP INSEE 2012) ; et aussi une partie des lycéens pour se rendre au lycée de secteur.

Afin de diminuer les flux de véhicules sur le territoire intercommunal, la COBAN a développé depuis quelques années des aires de covoiturage dans les différentes communes, afin de favoriser une mutualisation des trajets entre particuliers (notamment pour les flux pendulaires).

Depuis 2013, Marcheprime accueille deux aires de covoiturage sur les 15 aujourd'hui réalisées par la COBAN : l'aire du giratoire du cimetière (RD 5) et l'aire du giratoire de La Caravelle (RD 1250).

Afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'en faciliter l'usage, la COBAN a également réalisé les pôles d'échanges intermodaux de Biganos et de Marcheprime.

Pour le site de la gare de Marcheprime, la COBAN a réalisé :

- 20 places de stationnement pour vélos,
- une borne de recharge pour véhicules électrique,
- un emplacement dépose-minute,
- 190 places de stationnement réparties sur 3 espaces attenants à la gare.



Ce dernier permet l'amélioration de l'accès aux transports en commun, en lien avec l'aménagement de parkings favorisant le rabattement vers la gare et donc le report modal vers le train.



La COBAN, autorité organisatrice du transport sur le territoire depuis 2019, développe une offre de mobilité et de transports, pour créer une alternative à la voiture individuelle et aux véhicules polluants.

5.3 Stationnement

5.3.1 Une offre bien dimensionnée et bien répartie

Le nombre de places de stationnement semble aujourd'hui en adéquation avec les besoins, que ce soit dans les secteurs de lotissements (besoin courant des habitants) ou dans le bourg.

Les espaces dédiés au stationnement public sont situés :

- le long des voies routières (environ 340 places, dont une part importante le long de la RD 1250 sur l'avenue d'Aquitaine et de la Côte d'Argent), de l'allée Daniel Brettes, et de la rue Pierre de Coubertin dans le lotissement communal,
- au sein d'espaces spécifiquement dédiés au stationnement aux abords des différents équipements (environ 440 places, dont 40 au sein de deux parkings de covoiturage).
- À noter qu'au sein du nouveau secteur d'équipements, outre les places au niveau de l'EHPAD, du multi-accueil et de l'école Sainte Anne, un grand parking de près de 80 places, commun au collège, au stade et à la Caravelle, a été aménagé dans un souci de bonne intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols (plantation de haies et d'arbres au sein du parking, engazonnement, etc.).

L'offre publique est par ailleurs complétée par le parking privé du supermarché situé dans le centre (112 places de stationnement).

Ces capacités ont été renforcées notamment par le pôle d'échanges intermodaux et par le projet de renouvellement urbain situé à l'intersection de l'avenue de la Côte d'Argent et de la rue de la Pinède. Au-delà de prévoir le stationnement induit par le développement de l'habitat, est réservée une bande d'une quinzaine de places destinées à la fréquentation commerces le long de l'avenue de la Côte d'Argent.



Le développement de pratiques de covoiturage informelles (vers la Métropole et l'agglomération d'Arcachon notamment) a conduit la collectivité à créer récemment des espaces de stationnement dédiés à ce type de pratiques. Ainsi, deux parkings dédiés au covoiturage ont été aménagés aux abords du secteur central de Marcheprime, à savoir au niveau du cimetière et au niveau du stade (respectivement 17 et 24 places, plus un arrêt-minute dans chacun des deux parkings).

On relève toutefois un certain manque de stationnement au niveau de la gare : malgré les places de stationnement existantes de part et d'autres de la voie ferrée, les abords de la gare présentent régulièrement des véhicules en « stationnement sauvage ».

Le projet de pôle d'échanges intermodaux porté par la COBAN, qui au-delà de répondre aux problématiques de sécurisation des piétons et cyclistes depuis et vers la gare, prévoyait le réaménagement des abords de la gare et l'amélioration de l'organisation du stationnement sur ce secteur.

L'aménagement du pôle intermodal n'a que partiellement résolu le problème de stationnement aux abords de la Gare.

A l'échelle de la commune, quelques espaces de stationnement pour vélos sont présents devant les principaux équipements (à la Caravelle, la gare, sur les deux parkings de covoiturage, au stade, au JAM, à proximité des écoles et du collège, et du rond-point av. d'Aquitaine et de la rue de la Pinède) et à proximité des commerces.

Des espaces spécifiques sont dédiés aux véhicules électriques sur la commune, au niveau du pôle d'échanges intermodaux et d'un parking dans le centre-bourg (financement SDEEG).

Le constat d'une offre suffisante de stationnements en centre-bourg et aux abords de la gare est à nuancer avec le développement de l'urbanisation et de restructuration urbaine. A cet égard, les règles et obligations de stationnement ont été renforcées afin que les projets prennent en considération la problématique du stationnement en lien avec les quartiers riverains.

5.3.2 Des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement

Au sein des espaces de stationnement existants, on observe d'ores-et-déjà que le parking d'Intermarché joue un rôle de régulation du stationnement au sein du bourg : la centaine de places concernées se trouve partiellement occupée en dehors des heures d'ouverture du magasin. De plus, quelques espaces de stationnement privés situés au pied des résidences jouent probablement un rôle de stationnement public en journée (proximité des commerces et équipements).

Enfin, la localisation des parkings de covoiturage permet également de compléter des besoins ponctuels liés à la proximité des équipements.

L'aménagement du pôle d'échanges intermodaux a permis à la fois de renforcer l'offre de manière quantitative et qualitative (places pour véhicules électriques, vélos, etc.), de promouvoir une plus importante multi-modalité dans les déplacements (véhicule individuel-TER, vélo-TER, etc.), et d'améliorer encore les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement dans le centre de Marcheprime.

Cet aménagement et le principe de mutualisation en centre ville des stationnements répond de surcroît pleinement au contexte réglementaire qui de surcroît a évolué depuis décembre 2014 à ce sujet et qui stipule dorénavant (cf. articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme) que :

1/ dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (notamment) situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre d'aires de stationnement exigibles par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme ;
2/ pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare (notamment), il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

5.4 Circulations douces

Certains espaces urbanisés sont traversés par des aménagements cyclables (au sein du bourg, dans certains lotissements, et à Croix d'Hins) et une piste cyclable sécurisée longe la RD1250, reliant l'Est du bourg au quartier de Croix d'Hins. Cependant, la continuité de ces aménagements n'est pas assurée partout (interruption des aménagements entre le secteur d'équipements et le bourg, entre les sorties de lotissements et le bourg, etc.). A noter que la collectivité a réalisé en 2008 un schéma des itinéraires cyclables, qui guide la réalisation progressive des aménagements cyclables sur la commune (déploiement toujours en cours, au fur et à mesure des possibilités de la collectivité d'acheter et aménager les secteurs identifiés).

La COBAN, dans le cadre de sa compétence mobilité, a réalisé l'extension de la piste cyclable longeant les RD1250, vers l'ouest en direction de Biard et de la commune de Biganos (dans la perspective d'une liaison Pessac-Arcachon, cependant non prévue au schéma départemental des itinéraires cyclables).

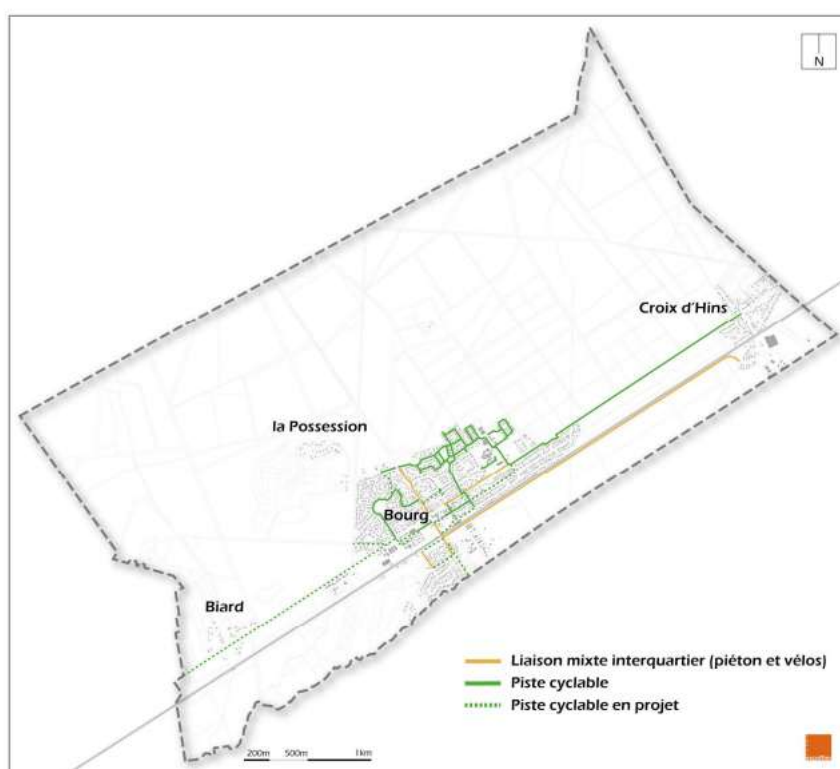
Enfin, de nombreux cheminements doux plus ou moins aménagés traversent les secteurs d'habitat, permettent les liaisons piétonnes au sein des lotissements et en lien avec les équipements. A noter que pour les piétons, la traversée sécurisée de la RD1250 est assurée au niveau du bourg de Marcheprime (passages piétons au niveau des giratoires), mais que sa traversée à Croix d'Hins est rendue difficile (seulement deux passages piétons).



Aménagements cyclables au sein d'un lotissement, dans le bourg, et le long de la RD1250



Liaisons piétonnes dans les lotissements et en lien avec le nouveau secteur d'équipements



Éléments clés concernant le réseau de déplacement et la mobilité

- Deux axes routiers structurants et une voie ferrée desservant la commune.
- Un manque de stationnement à la gare et dans le centre-bourg malgré le pôle d'échanges intermodaux.
- Une desserte en transports en commun uniquement par le réseau ferré.
- Des liaisons douces existantes et en projet mais présentant encore des discontinuités.

6. Les outils d'aménagement ou de maîtrise foncière publique

La collectivité possède plusieurs propriétés communales sur le territoire de Marcheprime, dont notamment les terrains libres des zones d'activités de Réganeau et de Maéva, le secteur du lac à Croix d'Hins, des terrains en entrée de ville ou la zone d'équipement autour du collège (dont une partie n'est pas encore urbanisée), ainsi que deux parcelles jouxtant la ZA Maéva en bord de voie ferrée. La commune dispose donc d'une maîtrise foncière stratégique sur son territoire et sur des parcelles à vocation économique. C'est notamment le cas avec l'acquisition par la commune, début 2012, de 3 parcelles pour un total d'environ 18 ha. Situé en bordure de RD1250 à l'entrée Ouest de Croix d'Hins, ce secteur est envisagé pour le développement d'une nouvelle zone économique.

En outre, l'acquisition par la commune de terrains sur le secteur de l'ancienne friche industrielle dans le quartier de la Source Nord, permet d'engager une réflexion d'ensemble sur l'aménagement global de ce quartier en liaison avec la restructuration du centre-bourg.

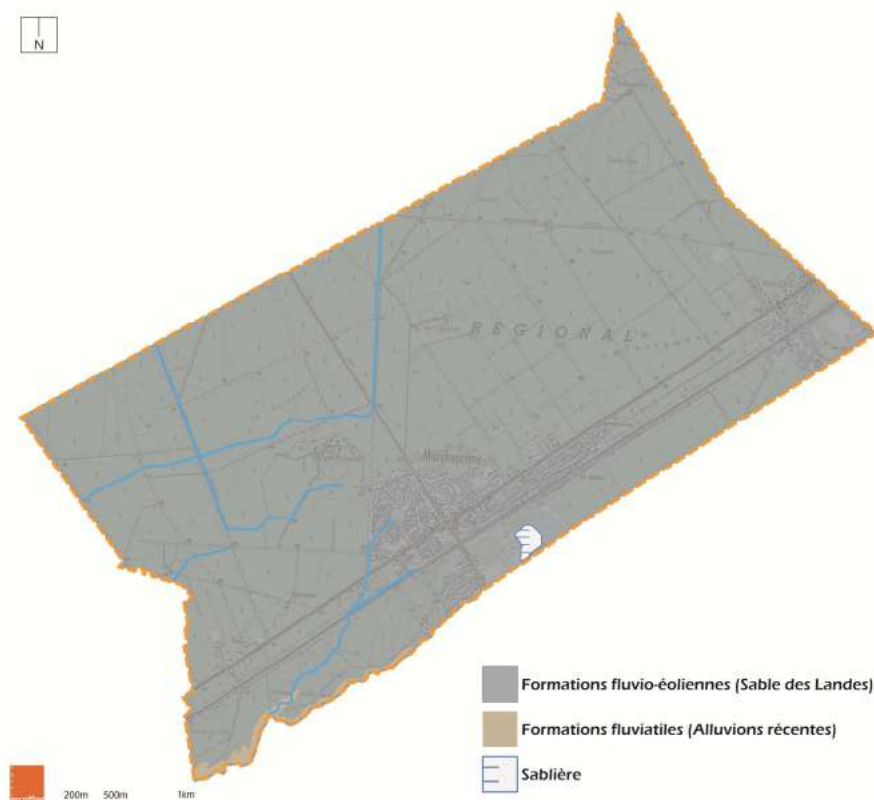
A noter que la commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Le droit de préemption sur les zones UI et AUI a été délégué à la COBAN dans le cadre de sa compétence développement économique.

Une ZPENS, portée par le Département de la Gironde a été créée par délibération du 8 avril 2019. Cette zone de protection est située sur le sud de la commune.

PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Environnement physique

1.1 Contexte géologique



Le destin de Marcheprime est lié à la situation de son territoire qui se trouve être, sur le plan géologique, situé sur la ligne de partage des eaux de deux bassins versants : celui de la Garonne, vers Bordeaux (à l'Est) et celui de la Leyre (à l'Ouest), en direction du Bassin d'Arcachon.

Le socle géologique de la commune de Marcheprime est particulièrement homogène et majoritairement composé de formations fluvio-éoliennes qui correspondent à du Sable des Landes, datant du Pléistocène supérieur.

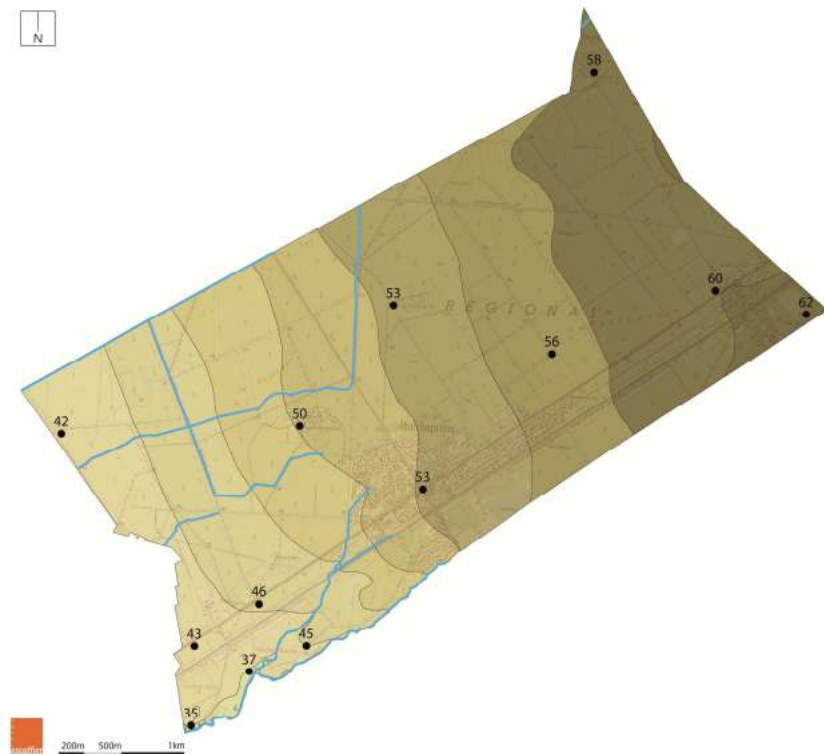
Il est à noter la présence de deux disparités sur le territoire :

- Présence d'une sablière qui est actuellement exploitée par la société SAMIN ; ce gisement de sable est d'une excellente qualité pour l'industrie puisqu'il est très fin et à dominante siliceuse ;
- Formation de type fluvial qui est située au niveau du ruisseau du Biard et qui est la principale entité hydrographique de la commune.

A noter que les documents graphiques qui ont été joints au Schéma Départemental des Carrières (Approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 Mars 2003) font apparaître que le territoire de la commune de Marcheprime comporte des zones préjugées favorables en matériaux de carrière.

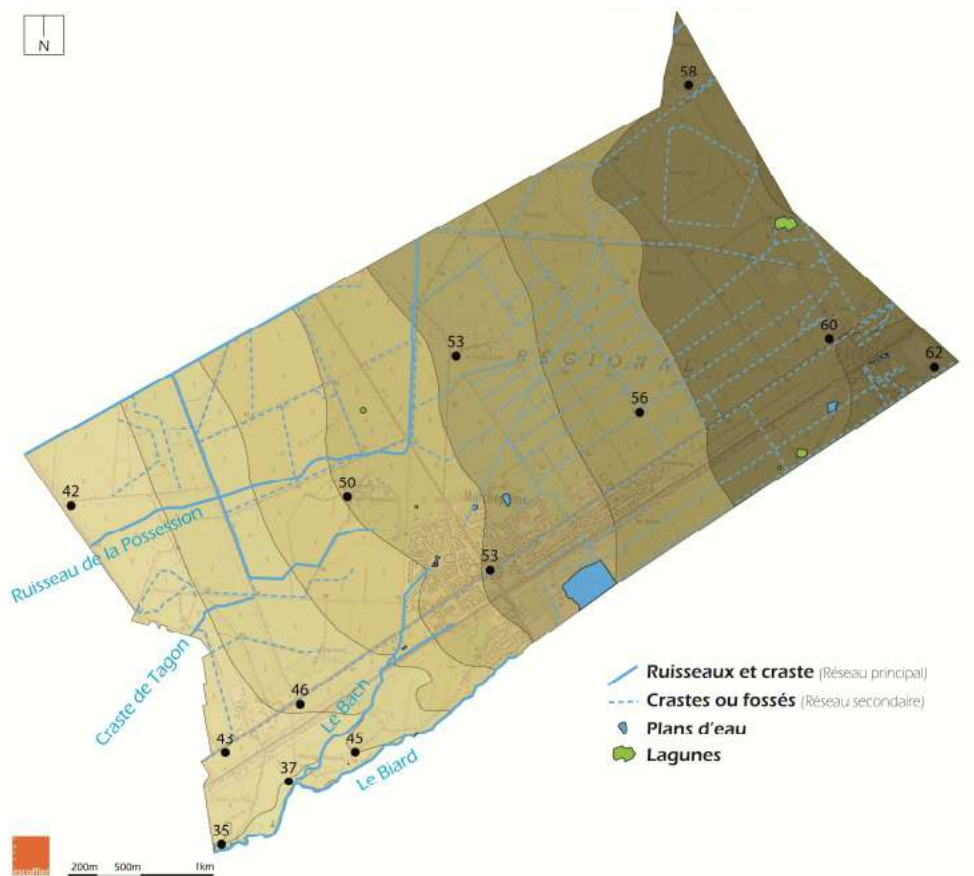
1.2 Un relief plat, tourné vers le bassin d'Arcachon

Le relief de la commune de Marcheprime est relativement plat puisqu'il oscille entre une altitude de 35 à 62 mètres NGF, avec une pente régulière sur l'ensemble de la commune ; il n'y a ainsi pas de variation nette du relief. Le secteur présentant la variation la plus importante se situe au niveau du site Natura 2000 de la vallée de la Leyre, avec des chemins escarpés et un relief plus marqué. Le point culminant est situé au niveau de Croix d'Hins et en limite avec la commune de Mios. Le point bas est quant à lui situé au niveau du ruisseau du Biard, à l'extrémité Sud-ouest de la commune. Les contraintes résultantes du relief et de la difficulté d'évacuer l'eau de ces terres ont entraîné l'aménagement de nombreux crastes et fossés pour permettre notamment, la mise en culture de ces terrains en assainissant ces landes humides.



1.3 La ressource en eau

1.3.1 Un territoire drainé par de nombreux crastes



Le réseau hydrographique principal est constitué de quatre cours d'eau qui sont le ruisseau de Pontails, le ruisseau de la Possession, le Craste de Tagon et le ruisseau de Biard. Le réseau hydrographique principal est ainsi constitué de quelques ruisseaux dont le plus important est celui du Biard situé en limite avec la commune de Mios. Le Biard, qui est le principal axe drainant de la commune est un affluent du Lacanau, qui lui-même est un affluent de la rive droite de la Leyre qui rejoint par la suite le bassin d'Arcachon. Il présente un intérêt écologique et paysager important (présence de tourbe, de feuillus), et introduit de ce fait, une grande diversité dans le paysage forestier dominant.

Le réseau hydrographique secondaire est quant à lui constitué de nombreux crastes et fossés qui drainent le territoire. L'aménagement de ces crastes et fossés de drainage, généralement creusés dans le sable, a permis d'aménager la lande humide. En usage depuis plusieurs siècles, l'aménagement de crastes s'est démocratisé au milieu du XIXème pour faciliter l'écoulement des eaux et permettre la mise en culture du pin maritime.

Le mauvais écoulement des eaux dans les landes de Gascogne est consécutif à plusieurs mouvements tectoniques et à la localisation de ce territoire qui se trouve être en dehors des grands axes de drainage, laissant de vastes secteurs d'interfluves mal drainés et inondés une grande partie de l'année. Les travaux d'assainissement ont ainsi permis de mettre en valeur ces territoires par la plantation des massifs forestiers que l'on connaît aujourd'hui.

Sur les landes humides situées sur les zones d'interfluves, ce sont les parties hautes du territoire qui se trouvaient être les moins bien drainées puisqu'elles se situaient hors du réseau hydrographique naturel avant l'intervention de l'homme qui a modifié la structure du réseau hydrographique. La densité du réseau hydrographique artificielle créée par la main de l'homme résulte directement du degré initial de la lande. Ainsi, on peut émettre l'hypothèse qu'il y avait sur la commune de Marcheprime des landes résolument humides qui ont entraîné la création de nombreux crastes et fossés.

Historiquement, le territoire est ponctué de lagunes qu'elles soient en eau ou à sec. Le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Aquitaine a recensé une seule lagune aujourd'hui partiellement en eau au lieu-dit Pujaugu (classée d'intérêt faible en termes de priorité de conservation/restauration dans le cadre de l'inventaire Lagunes du CEN Aquitaine). A noter par ailleurs que des traces d'anciennes lagunes aujourd'hui à sec sont également visibles. Si elles ne jouent plus leur rôle épurateur et régulateur, elles marquent cependant les paysages et font partie du patrimoine communal. Enfin, plusieurs plans d'eau et bassins de décantation des eaux pluviales font parties, de manière artificielle, du réseau hydrographique puisqu'ils sont connectés aux crastes, aux fossés et indirectement aux zones de divagation naturelle des cours d'eau.

Les bassins de décantation des eaux pluviales du centre-bourg sont connectés à des fossés et crastes qui vont rejoindre le ruisseau du Bach via les points de rejet des bassins et le réseau existant, de même que les eaux assainies de la station d'épuration de la commune. Par la suite, les eaux vont transiter par le biais du ruisseau du Bach vers le ruisseau du Biard. La partie du Bach située dans la zone urbaine de Marcheprime a été aménagée par l'homme puis l'on retrouve par la suite une dynamique et une divagation naturelle une fois passée la voie ferrée. La gestion des eaux assainies et des eaux pluviales sur le bourg apparaît ainsi comme un enjeu primordial pour préserver la qualité des eaux du Biard et donc du site Natura 2000.

Il est à noter que le territoire présente un sous-sol particulièrement riche en masses d'eau souterraine puisque l'on en dénombre 11 sur la commune de Marcheprime.

1.3.2 Les outils de planification dans le domaine de l'eau

La planification dans le domaine de l'eau est encadrée par la Directive Cadre Européenne (DCE) du 23 octobre 2000, transposée en droit Français par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, et le code de l'environnement.

Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux. Elle fixe des objectifs d'atteinte du bon état pour toutes les eaux en 2015.

La DCE s'applique au travers des SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et de leurs programmes de mesures (PDM) établis par grands bassins versants, ainsi que des SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux), contrats de rivière ou contrats de bassin ; qui précisent les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs, qu'ils fixent pour l'ensemble des milieux aquatiques.

SDAGE du bassin Adour-Garonne

La commune de Marcheprime appartient au bassin hydrographique AdourGaronne et dans de ce cadre, elle dépend de l'Agence de Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau du bassin (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques). La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne, dont la première révision a été adoptée par le Comité du Bassin Adour-Garonne, qui établit pour une durée de 6 ans aux travers de son PDM (2022-2027), les mesures à mettre en œuvre sur l'ensemble du bassin versant afin d'atteindre un bon état des milieux aquatiques et une gestion équilibrée des ressources en eau.

Les classements du SDAGE

La richesse du patrimoine piscicole du bassin a motivé la mise en place de différents dispositifs visant à protéger et gérer cette ressource. Ainsi, le SDAGE a défini des objectifs afin de répondre tant aux enjeux de bonne qualité des eaux que de la préservation des espèces piscicoles emblématiques en présence. En ce sens, le SDAGE détermine les objectifs de qualité des masses d'eau, de gestion raisonnée de la ressource et établit la liste des cours d'eau classés devant faire l'objet de mesures de préservation.

La commune de Marcheprime est concernée par plusieurs périmètres de zonages réglementaires qui permettent d'œuvrer pour une meilleure gestion de la ressource en eau.

Elle est classée en Zone de répartition des eaux (ZRE). Il s'agit d'une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Par ailleurs, celle-ci est incluse dans une Zone Vulnérable aux pollutions de nitrates. Il s'agit de zones où les pollutions en nitrate menacent à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Enfin, elle est concernée par une Zone Sensibles à l'eutrophisation (phosphore et azote). Espace sensible aux pollutions, notamment à l'eutrophisation (azote, phosphore) et où il apparaît nécessaire de mettre en place un traitement complémentaire (azote ou pollution microbiologique) pour satisfaire aux directives en vigueur dans le domaine de l'eau.

Le SAGE « Nappes profondes de Gironde »

Le SAGE Nappes profondes de Gironde de 2003 dont la première révision a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 Juin 2013 a pour périmètre le département de la Gironde, dans lequel est inclus Marcheprime. Il concerne les ressources en eaux souterraines profondes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène et du Crétacé qui permettent notamment de produire près de 99% de l'eau potable qui alimente 1 400 000 girondins. Les thèmes majeurs du SAGE concernent la réduction des prélèvements dans les nappes surexploitées ou les parties de nappes surexploitées par optimisation des usages, économies d'eau et maîtrise des consommations et la substitution de ressources pour l'alimentation en eau potable.

Afin de pouvoir mettre en œuvre une gestion qualitative et quantitative de la ressource, le territoire couvert par le SAGE a été décliné en plusieurs unités de gestion disposant de leur propre stratégie. Pour chacune de ces unités de gestion, le SAGE arrête un volume maximum prélevable objectif compatible, sous réserve que la répartition des prélèvements soit adaptée, avec la pérennité de la ressource.

La commune de Marcheprime est incluse dans l'unité de gestion « littoral ». L'ensemble des ressources à disposition au sein de l'ensemble des nappes en présence, dont celle de l'oligocène, sont qualifiées de ressource non déficitaire (catégorie I).

A noter que le Volume Maximum Prélevable Objectif (VMPO) sur la nappe oligocène sur l'ensemble de l'unité de gestion « Littoral » est de 22 millions de m³/ans.

Le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

Le SAGE de la Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 février 2013. Il a pour ambition d'œuvrer en faveur d'une amélioration de la qualité des eaux superficielles, d'une gestion hydraulique satisfaisante pour les milieux aquatiques et raisonnées des réseaux superficiels et la préservation des zones humides.

Le SAGE identifie sur la commune de Marcheprime des zones humides prioritaires, faisant l'objet d'une réglementation particulière déclinée au sein du règlement du SAGE. Il s'agit de la Lagune du lieu-dit Pujaugu et du Ruisseau du Biard.

Le PLU de la commune de Marcheprime devra être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE et par les deux SAGE.

1.3.3 Qualité des masses d'eau

Les masses d'eau (cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau, zone côtière, etc.) correspondent à un découpage élémentaire des milieux aquatiques, destiné à être l'unité d'évaluation de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Une masse de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface. Pour les cours d'eau la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de bon état. Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères (Source : SDAGE Adour-Garonne).

Le suivi des masses d'eau permet d'estimer l'état général des masses d'eau et des milieux aquatiques pour permettre la mise en place d'actions sur les masses d'eau qui ne pourront pas atteindre le « bon état » à l'horizon 2015. Ainsi, plus le délai d'atteinte du « Bon état » est lointain, plus la masse d'eau en question subit une pression importante et possède une qualité dégradée, et qui nécessitera du temps pour répondre aux objectifs environnementaux.

Masses d'eau superficielles

Selon le Système d'Information sur l'Eau (SIE) du bassin Adour-Garonne le réseau hydrographique est composé de trois ruisseaux (Biard, Possession, Pontails) et d'une craste (Tagon).

Les masses d'eau rivière en présence sont celles des ruisseaux de Biard et de Pontails ainsi que celle du craste de Tagon. L'objectif de qualité des masses d'eau dans le cadre du SDAGE Adour-Garonne est retranscrit dans le tableau suivant :

Cours d'eau	Code	Longueur	Unité hydrographique de référence	Objectif état global	Objectif état écologique	Objectif état chimique	Etat de la masse d'eau	Pressions sur la masse d'eau
Pontails	FRFRC6_5	18 km	Leyre	2021	2021	2015	Moyenne	Faible
Biard	FRFRR829_1	6 km	Leyre	2027	2027	2021	Médiocre	Faible à moyenne (agricole)
Tagon	FRFRC6_3	11 km	Leyre	2015	2015	2015	Bonne	Faible à moyenne (agricole)

Les masses d'eau rivière des ruisseaux de Pontails et du Biard peuvent être considérées comme d'une qualité moyenne à médiocre, notamment du fait du délai d'atteinte des objectifs d'état de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) qui sont actuellement entre 2021 et 2027 pour le Biard.

Le ruisseau du Biard subit notamment des pressions d'origines anthropiques dues à la sablière et au lieu-dit Mayne Abeille et liées à la présence de zones résidentielles et d'activités économiques le long du cours d'eau (rejets, eaux usées, entretien des berges, emploi de produits phytosanitaires et présence d'hydrocarbures, réceptacle eaux pluviales, etc.). En revanche, il n'y a, à l'heure actuelle et selon la modélisation effectuée par le Système d'Information sur l'Eau du bassin Adour-Garonne, aucun problème d'ordre qualitatif pour la masse d'eau relative au craste de Tagon.

Le PLU devra participer à la gestion qualitative et quantitative des masses d'eau superficielles afin de concourir aux objectifs du SDAGE Adour-Garonne, des SAGE et du PNR.

Masses d'eau souterraines

Selon le Système d'Information sur l'Eau (SIE) du bassin Adour-Garonne, il est à dénombrer la présence de 11 masses d'eau souterraines sur la commune de Marcheprime, qui correspondent à un ou plusieurs aquifères.

La dénomination et la qualité de ces masses d'eau sont retranscrites dans les tableaux suivants (Source : Système d'Information sur l'Eau).

FRFG045	Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde
FRFG072	Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain
FRFG073	Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain
FRFG075	Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-aquitain
FRFG080	Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif
FRFG100	Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif du littoral nord aquitain
FRFG101	Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène captif du littoral nord aquitain
FRFG102	Calcaires et sables de l'oligocène captif du littoral nord aquitain
FRFG103	Calcaires et faluns de l'aquitain-burdigalien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG104	Grès calcaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif du littoral nord aquitain
FRFG105	Sables et graviers du pliocène captif du littoral aquitain

Code	Objectif état global	Objectif état écologique	Objectif état chimique	Etat de la masse d'eau	Pressions qualitatives sur la masse d'eau	Pressions quantitatives sur la masse d'eau
FRFG045	2015	2015	2015	Bon	Faible à moyenne (assainissement autonome et usager non agricole)	Faible à forte (prélèvement agricole et industriel)
FRFG072	2021	2021	2015	Mauvais (quantitatif)	Faible	Faible à moyenne (eau potable)
FRFG073	2015	2015	2015	Bon	Faible	Faible à forte (prélèvement agricole et eau potable)
FRFG075	2021	2021	2015	Mauvais (quantitatif)	Faible	Faible à forte (prélèvement agricole)
FRFG080	2027	2027	2015	Mauvais (quantitatif)	Faible	Faible à forte (prélèvement agricole et eau potable)
FRFG100	2015	2015	2015	Bon	Faible	Faible
FRFG101	2015	2015	2015	Bon	Faible	Faible
FRFG102	2015	2015	2015	Bon	Faible	Faible
FRFG103	2015	2015	2015	Bon	Faible	Faible à forte (prélèvement agricole)
FRFG104	2015	2015	2015	Bon	Faible	Faible à forte (prélèvement agricole)
FRFG105	2015	2015	2015	Bon	Faible	Faible à forte (prélèvement agricole)

L'analyse des objectifs, de l'état et de la pression sur les masses d'eau présentes sur la commune de Marcheprime montre un état général et écologique globalement satisfaisants. Les pressions qualitatives exercées sur ces masses d'eau sont faibles et résultent principalement des usages non agricoles pour la masse d'eau FRFG045. Cependant, les pressions d'ordre quantitatives sont quant à elles plus importantes et résultent des prélèvements agricoles, de l'alimentation en eau potable et dans une moindre mesure de ceux relevant de l'activité industrielle. D'une manière générale, l'état des masses d'eau souterraines peut-être jugé comme globalement satisfaisant, mais des améliorations devront être apportées pour répondre aux objectifs de « Bon état » du SDAGE Adour-Garonne.

Le PLU devra participer à la gestion qualitative et quantitative des masses d'eau souterraines afin de concourir aux objectifs du SDAGE Adour-Garonne.

1.3.4 Alimentation en eau potable

Marcheprime possède son propre réseau qui, à partir des forages et des ressources prélevées, permet de desservir la population.

La structure administrative gestionnaire de l'alimentation en eau potable sur le territoire communal est, depuis le 1er janvier 2020, la COBAN en application de la loi NoTRE.

La gestion du service de l'eau (abonnés, entretien et renouvellement des ouvrages, etc.) est déléguée à la société AGUR jusqu'en 2026. L'entretien et l'exploitation du service incombent au délégataire, et la COBAN organise et finance à la fois le renouvellement, le renforcement et l'extension du réseau.

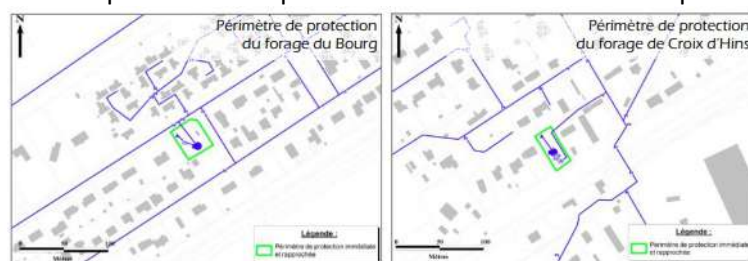
Deux forages (réalisés en 1965) présents sur la commune, se situant au niveau du Bourg et de Croix d'Hins, sont actuellement utilisés. D'une profondeur de 260 mètres, le forage du bourg, est situé avenue de la Testemaure. Le forage de la Croix d'Hins, à proximité immédiate de la voie ferrée, possède une profondeur de 258 mètres.



Source : Étude diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable, phase 1, Audit patrimonial. Rapport d'étude. Artelia, commune de Marcheprime. Novembre 2013.

Les forages captent l'eau au sein de la nappe aquifère de l'oligocène, située en zone LITTORAL selon le découpage du SAGE Nappes profondes de la Gironde, qui n'est pas déficitaire : les ressources y sont importantes mais vulnérables, du fait de l'affleurement des masses d'eau souterraines et des connexions existantes entre la nappe et les masses d'eau superficielles, augmentant ainsi les risques de contamination polluante.

A noter que les deux forages ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 7 mars 2000 portant détermination des périmètres de protection, permettant ainsi de limiter les risques de pollution. En 2015, l'indice d'avancement de protection de ces forages a été porté à 100% par l'ARS (source : ARS, Procédure de suivi des périmètres de protection des ressources en eau potable).



Source : Étude diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable, phase 1, Audit patrimonial. Rapport d'étude. Artelia, commune de Marcheprime. Novembre 2013.

Le volume annuel d'eau produit par la commune depuis 2002 oscille entre 210 000 et 251 000 m³ par an, avec une tendance à l'augmentation depuis 2017 avec l'arrivée des nouveaux habitants.

A noter que depuis le 1er janvier 2020, la compétence eau potable a été transférée à la COBAN, en application de la loi NoTRE.

En 2019, la production d'eau de la commune s'élevait à 251 139 m³. En 2019, les 2 147 abonnés de la commune ont consommé 213 105 m³ d'eau, soit environ 98,2 m³ par an et par abonné (source : RPQS Eau Potable – Exercice 2019 – GETUDES CONSULTANTS Septembre 2019).

En 2020, la production d'eau s'élève à 273 977 m³. Elle dépasse donc l'autorisation de 2011. Cette autorisation doit être revue avec les services de la police de l'eau, notamment pour revoir la répartition des autorisations entre le captage du bourg et celui de Croix d'Hins.



Il est toutefois estimé que Marcheprime dispose encore d'une ressource suffisante (hors problème des reprises et des canalisations) pour 2 300 à 2 500 abonnés supplémentaires, soit près de 5 000 personnes (source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable. Exercice 2014. ICARE. Juin 2015). Le rendement du réseau, nettement amélioré depuis 2009, est de 87,1% en 2020 : environ 13% de l'eau introduite dans le réseau est perdue sous forme de fuites, soit un peu plus de 35 000 m³ par an. L'eau distribuée en 2020 sur la commune de Marcheprime a été déclarée conforme, à 100% pour les paramètres bactériologiques et pour les paramètres physico-chimiques, aux limites réglementaires de qualité des eaux destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres mesurés (source : Qualité des eaux destinées à la

consommation humaine, bilan 2020, ARS).

Le réseau de distribution d'eau sur le territoire communal est alimenté par deux réservoirs : un château d'eau (500 m³) au Bourg, et un réservoir au sol (300 m³) à Croix d'Hins. L'état de ces réserves permet d'assurer un bon service. Le réseau de canalisations s'étend sur 38,86 km, dont 7,5 km de réseau structurant (d'un diamètre supérieur à 200 mm). Depuis 2009, l'entretien du réseau consiste principalement à réaliser des travaux de renouvellement des équipements hydrauliques des ouvrages.

1.3.5 Défense extérieure contre l'incendie



La défense incendie sur la commune de Marcheprime est assurée par 103 poteaux qui sont répartis sur les principaux secteurs agglomérés. L'ensemble des poteaux est disponible pour les sapeurs-pompiers, sauf celui situé au niveau de la zone industrielle de Croix d'Hins. Il devra ainsi être réhabilité pour permettre aux secours de disposer de ressource en eau suffisante.

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) est satisfaisante sur les parties agglomérées mais il existe des insuffisances. Un certain nombre de secteurs ne sont pas défendus pour un risque courant, car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 mètres).

Il s'agit des secteurs suivants :

- Lieu dit Biard (en partie) ;
- Lieu dit Réganeau ;
- Sud de la rue de la Source ;
- Sud Est du quartier de Croix d'Hins ;
- Lieu dit La Renardière
- Sud lieu dit Nigné.

A noter qu'au lieu-dit Biard, la localisation du poteau incendie qui assure la défense du quartier pourrait ne pas être satisfaisante. Au regard de la répartition spatiale des constructions actuelles et de la localisation de l'hydrant en place, la mise en place d'un poteau supplémentaire pour assurer pleinement la défense du lieu-dit sera éventuellement nécessaire.

Toutefois, des puits situés à proximité des secteurs présentés comme insuffisamment desservis sont disponibles pour la défense incendie.

1.4 Les conditions climatiques à Marcheprime

Le climat de la commune de Marcheprime est un climat océanique de type aquitain, avec des hivers doux et des étés secs. L'influence océanique se traduit par une faible amplitude thermique et une pluviométrie plus élevée en hiver et en automne. La pluviométrie mesurée à la station météorologique de la Teste-de-Buch est de l'ordre de 926 mm. Les précipitations annuelles augmentent au fur et à mesure de l'éloignement du territoire par rapport à la bande littorale où la pluviométrie est quant à elle de 800 mm.

La température annuelle moyenne est de 13°C et l'ensoleillement moyen est relativement important puisqu'il est supérieur à 2000 heures.

Le régime des vents dominants est d'Ouest, avec parfois des vents violents qui peuvent causer des dégâts lors de tempête à cause des rafales pouvant atteindre des vitesses importantes. Le vent et les tempêtes constituent une menace permanente pour la culture du pin, dominante sur le territoire communal. Les tempêtes peuvent notamment être à l'origine de chablis et de l'étêttement des arbres qui engendrent des pertes importantes par un baissement de la valeur marchande des arbres, mais qui constituent un stade naturel dans la sylvigénèse.

Sur les dix dernières années, il y a une moyenne de 68 jours par an avec des vents forts (> 37 km/h) et près de 6 jours avec des vents violents (> 57,6 km/h).

1.5 Des ressources renouvelables encore sous exploitées

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions du Grenelle de l'environnement, le PLU pourra imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (Article L.151-21 du code de l'urbanisme).

Malgré le fait que la biomasse soit l'énergie renouvelable ayant les plus fortes perspectives de développement sur le territoire des Landes de Gascogne, la part du bois dans la consommation énergétique est en dessous du niveau observé sur la région.

Il n'existe pour l'heure pas de projet de chaudière collective de bois déchiqueté pour créer un réseau de chaleur sur le territoire communal, afin notamment, d'alimenter en chaleur les établissements nécessitant des besoins importants. Il s'agira, pour le développement de cette filière et la valorisation énergétique du massif, de veiller à limiter la tension autour de cette ressource et de préserver la pérennité du massif.

Le gisement éolien est peu exploité à l'échelle de la région Aquitaine, mais présente un potentiel important sur la bande littorale et sur quelques sites à l'intérieur des terres.

Les conditions climatiques existantes sur le territoire communal sont favorables aux énergies solaires du fait de l'ensoleillement moyen annuel qui est important, et du gisement solaire.

Ainsi, on observe sur le territoire communal la présence de nombreux panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire et de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ; cela est notamment visible sur le hameau de la Source et sur des équipements publics comme l'EHPAD et le multi-accueil. La dynamique actuelle montre un intérêt important de la population pour ces installations et un potentiel connu et avéré. A noter d'ailleurs que la commune a mis en place, par délibération en date du 28 mai 2009, une mesure incitative (subvention) pour les particuliers se dotant d'un chauffe-eau solaire.



Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne s'est doté en 2009 d'une doctrine photovoltaïque, validant sa position en la matière. Ainsi, son action en faveur du développement des énergies renouvelables consiste à encourager l'insertion des panneaux sur les bâtiments (économie de foncier, consommation locale de l'énergie produite). Le PNR est également favorable à la mise en place de projet de centrales photovoltaïques qui seraient

respectueuses du territoire et de l'environnement. Dans cette perspective, il propose un accompagnement des porteurs de projets souhaitant installer des centrales photovoltaïques au sol, afin d'encadrer le développement de ces modes de production d'énergie alternative aux ressources fossiles (recherche d'implantation en priorité sur des opportunités foncières difficilement valorisables, développement d'unités de moyenne envergure (max. 60 ha), gestion « environnementale » des unités). Aucun projet de ferme photovoltaïque n'est envisagé sur la commune.

La Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne de 2000 a introduit une politique d'encouragement et de recherche d'utilisation des énergies renouvelables, en liaison étroite avec les organismes compétents et partenaires. Le projet de Charte 2012-2024 accentue fortement cette volonté pour valoriser le potentiel énergétique et environnemental du territoire. Les habitants, les

acteurs publics ou privés pourront ainsi bénéficier de l'appui du PNR en matière d'énergie renouvelable et de maîtrise de l'énergie.

1.6 Les risques naturels

La commune de Marcheprime est identifiée au sein du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Gironde comme étant concernée par le risque feux de forêt.

Il existe à l'échelle du département de la Gironde un règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 11 Juillet 2005 et qui présente des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. A cela s'ajoute un Plan de Protection des Forêts Contre l'Incendie d'Aquitaine qui a été approuvé le 11 Décembre 2008 et qui fixe de manière générale l'organisation de la protection des forêts contre l'incendie.

Par ailleurs, la commune de Marcheprime a fait l'objet de 5 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles depuis 1982 pour cause de tempête et d'inondations (novembre 1982, janvier 1983, décembre 1999, janvier 2009 et mai 2020). A noter également le passage d'une tempête en octobre 1984 (vents violents, tempête Hortense).

L'intégralité du territoire communal est concernée par un risque sismique de niveau 1 correspondant à un risque très faible.

1.6.1 Le risque feux de forêt



Un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) a été instauré sur la commune de Marcheprime par arrêté préfectoral en date du 1er octobre 2004 ; celui-ci a fait l'objet d'une abrogation par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2009.

La commune de Marcheprime, en raison de sa surface boisée et du nombre de feux enregistrés est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde (DDRM 33) comme étant exposée au risque feu de forêt.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Marcheprime, le SDIS de la Gironde a identifié les zones présentant un aléa majeur feu de forêt. Elles correspondent aux secteurs urbains situés au contact immédiat de la forêt.

Les zones à risque sont identifiées sur la carte ci-dessus et correspondent aux secteurs suivants :

- périphérie du centre-bourg ;
- lieu dit Biard ;
- lieu dit Réganeau ;
- lieu dit La Possession ;
- quartier de la Source ;
- quartier de Croix d'Hins ;
- lieu dit La Renardière ;
- lieu dit Nigné.



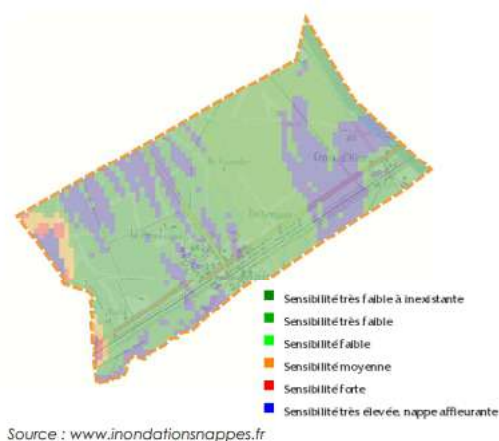
Il convient de favoriser, en concertation avec les sapeurs-pompiers et les ASA (Associations Syndicales Autorisées) de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les mesures de prévention suivantes :

- création d'accès de secours entre la forêt et les constructions ;
- création de zones tampon permettant aux secours la mise en place de dispositifs de lutte suffisamment en amont des constructions ;
- refus de l'habitat isolé au sein du massif forestier.

Par ailleurs, la commune étant classée commune forestière, des règles de débroussaillage sont imposées à tous les pétitionnaires concernés sur la commune, conformément à la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 (source : porter à connaissance de l'État transmis à la commune en janvier 2012).

La défense incendie des secteurs agglomérés de la commune est actuellement suffisante, mais des insuffisances demeurent sur des secteurs plus isolés ou situés au contact immédiat de la forêt. Il s'agit de répondre à la fois aux normes de défense incendie et à la prise en compte du risque feu de forêt sur les secteurs situés entre la frange urbaine et forestière.

1.6.2 Le risque remontée de nappe



La commune de Marcheprime est concernée par le risque inondation au travers d'événements qui ont eu lieu sur le territoire communal en 1982, 1999 et en 2009. L'affleurement des masses d'eau souterraines lors d'épisodes pluvieux entraîne ponctuellement des inondations qui sont principalement dues au phénomène de remontée de nappes phréatiques. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise.

Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés comme c'est le cas sur la commune de Marcheprime. La carte ci-dessus localise les secteurs liés à ce risque en fonction du niveau d'aléa.

1.6.3 Le risque sismique

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à une autre. La France n'échappe pas à la règle, puisque l'activité peut être négligeable ou faible dans certaines régions de métropole, et forte dans les Antilles. La politique française de gestion de ce risque est basée sur la prévention (information du citoyen, normes de construction) et la préparation des secours.

L'intégralité du territoire de la commune de Marcheprime est concernée par un aléa sismique de niveau 1 et correspondant à un risque très faible d'après le nouveau zonage sismique du territoire français entré en vigueur en 2011.

La réglementation parasismique : la réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. Ces règles sont définies dans la norme Eurocode 8, qui a pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but. En cas de secousse « nominale », c'est-à-dire avec une amplitude théorique fixée selon chaque zone, une construction du bâti courant peut subir des dommages irréparables, mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants.

En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques devrait aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques. L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5 (source : Ministère du Développement Durable). Il n'existe ainsi aucune disposition particulière concernant la construction sur la commune de Marcheprime puisque l'aléa sismique est de niveau 1.

2. Occupation du sol

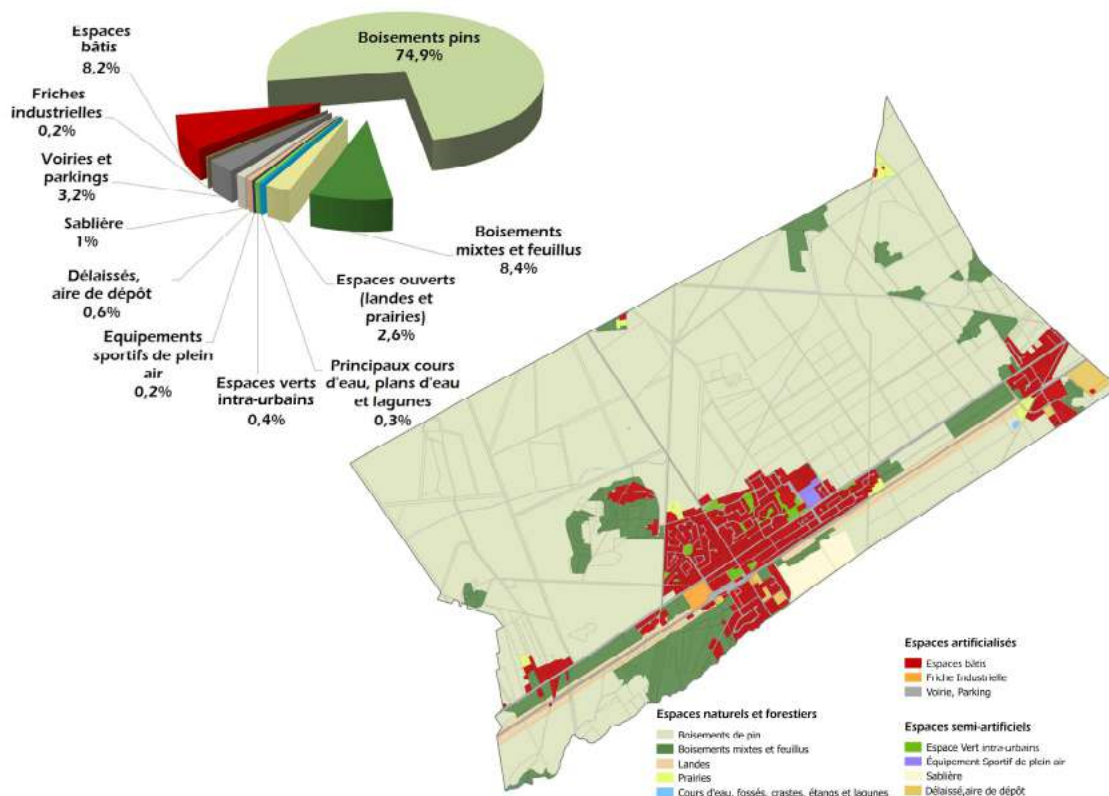
2.1 Modes d'occupation du sol et perception du grand paysage

En termes d'occupation du sol, le territoire communal est fortement marqué par la présence de la forêt et en particulier de la pinède d'exploitation, qui couvre les $\frac{3}{4}$ de la surface communale. A l'exception des secteurs urbanisés, il s'agit de l'unique occupation de la partie située au nord de la RD1250.

Les espaces naturels et forestiers représentent environ 86% de la surface communale. Ils sont constitués pour l'essentiel de boisements de pins (pinède d'exploitation représentant 74,9% de la surface du territoire), mais aussi de quelques boisements mixtes (8,4%), de milieux ouverts (prairies et landes à 2,6%), ainsi que de ruisseaux, étangs et lagunes (0,3%).

Au total, les espaces artificialisés représentent environ 12% de la surface communale. Ils sont constitués des espaces bâtis (comprenant les zones d'activités, le haras, les équipements et les secteurs d'habitat, des friches urbaines à proximité du bourg et enfin de voiries (routières et ferroviaires) maillant le territoire et reliant entre eux les secteurs bâtis.

Environ 2% du territoire est occupé par des espaces semi-artificialisés, composés des espaces verts intra-urbains, des équipements sportifs de plein air, des délaissés et des aires de dépôt, ainsi que par la sablière.



Plusieurs entités paysagères distinctes

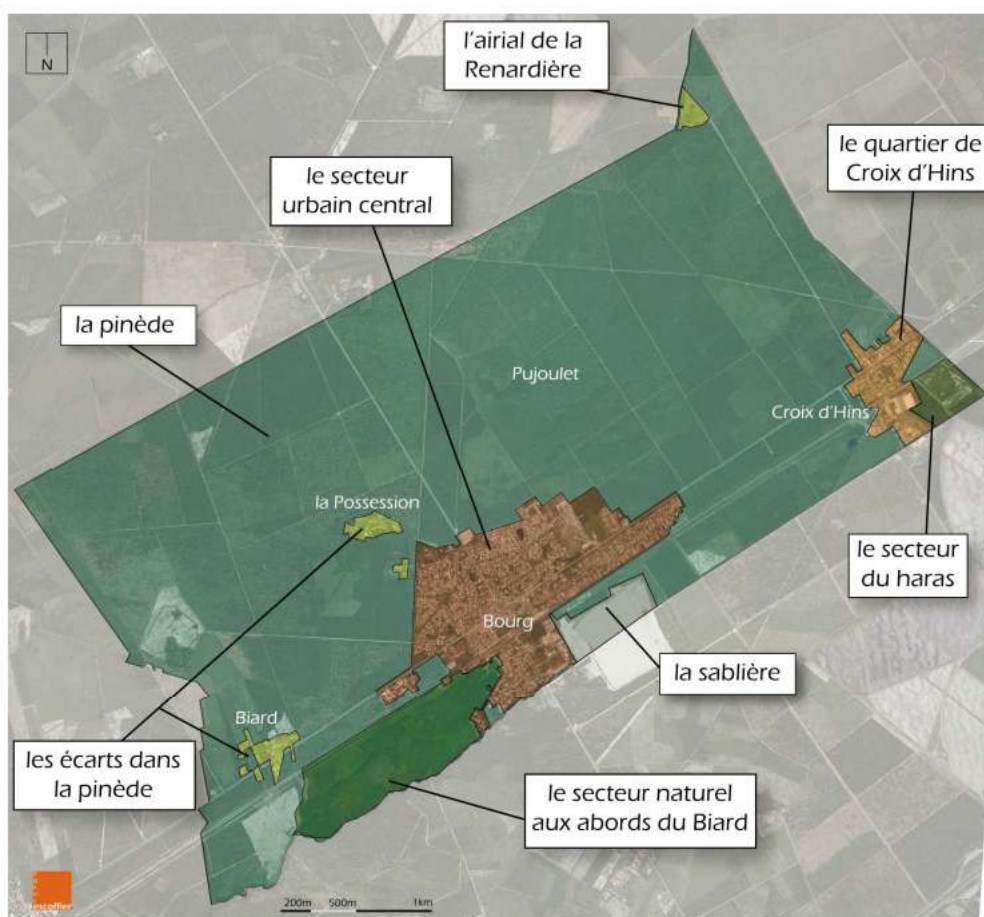
Les différentes cohérences territoriales se différencient par des occupations du sol à dominante d'espaces naturels ou forestiers, ou au contraire à dominante urbaine.

Ainsi, les grandes entités naturelles et forestières couvrent une majeure partie de la commune :

- la pinède largement majoritaire, créant une forte dominance des paysages forestiers caractéristiques du plateau landais ;
- le secteur boisé naturel aux abords du Biard ;
- quelques secteurs construits au sein de la pinède. Il s'agit de secteurs habités (écarts de Biard et la Possession, arial de la Renardière), ou non (secteur du haras à Croix d'Hins).

Les secteurs urbanisés sont quant à eux concentrés au niveau du secteur urbain central (bourg de Marcheprime et ses extensions, autour du croisement des RD1250 et RD5), et du quartier de Croix d'Hins à plus petite échelle, situé en limite Est du territoire communal (entités développées et détaillées au paragraphe « Analyse du cadre bâti et dynamiques en cours »).

LES ENTITES PAYSAGERES DE MARCHEPRIME



2.2 Les entités à dominante naturelle ou forestière

Les paysages forestiers dominés par la pinède

La forêt de pins

La forêt de pins présente à Marcheprime fait partie de la forêt des Landes, plantée dans le cadre d'une politique publique volontariste menée par Napoléon III (loi du 19 juillet 1857), qui avait pour vocation l'assainissement des marécages par la plantation de pins. C'est ainsi qu'ont peu à peu disparu l'activité agropastorale et les paysages de landes associés, auparavant caractéristiques du secteur, au profit de paysages forestiers très caractéristiques du plateau landais actuel, issus de l'exploitation de pins maritimes.

Aujourd'hui à Marcheprime, la pinède est dominante et structure largement l'identité paysagère du territoire. Cette forêt de production tend à créer des paysages plutôt fermés, et une certaine uniformité visuelle : elle constitue un dessin rectiligne créant une ambiance artificielle (plantations organisées selon un plan géométrique, arbres plantés à intervalles réguliers, parcelles maillées par un double réseau de fossés de drainage et de pistes forestières rectilignes).



Enceinte végétale
du Pujoulet

Cependant, au-delà de cette monotonie apparente, la pinède recèle des nuances créant une réelle diversité paysagère. En effet, on observe différents stades de croissance des arbres (coupe rase à pinède adulte) qui constituent alternativement des paysages plutôt ouverts et sauvages, ou plutôt fermés et maîtrisés. De plus, quelques clairières rythment les paysages (lagunes à sec ou en eau, parcelles récemment replantées).

Enfin, un petit secteur singulier se distingue et vient apporter une légère variation paysagère au cœur de la pinède : il s'agit d'une ancienne implantation humaine à Pujoulet, comprenant quelques ruines non accessibles, et une enceinte végétale constituée de grands chênes encore visibles aujourd'hui.

Ainsi, la commune de Marcheprime offre les caractéristiques d'une commune largement forestière, où le paysage révèle de manière claire la logique économique de culture de la forêt landaise : on recense sur la commune 16 établissements intervenant dans le domaine de la sylviculture et de l'exploitation forestière (source : INSEE CLAP au 31/12/2009), et un important propriétaire foncier (Groupama) qui possède l'essentiel de la pinède.

Bien que dominante, cette forêt constitue cependant un milieu fragile (massif fortement endommagé lors des tempêtes de 1999 et 2009 où de nombreux arbres ont été déracinés ou sectionnés) et soumis à la pression urbaine : on observe depuis environ 30 ans une réduction progressive des espaces de pinède au profit de l'extension de l'urbanisation.

Un secteur boisé plus naturel aux abords du Biard

La commune présente par ailleurs un secteur de boisements mixtes, délimité par les ruisseaux du Biard et du Bach (sud-ouest du territoire).

Cet espace présentant une ambiance plus naturelle, est marqué par la présence de ruisseaux imbriqués dans un ensemble forestier qui les rend presque invisibles.

La présence de cette eau entremêlée aux boisements et peu accessible (points de passage sur le Biard, un chemin longeant le Bach), crée ainsi une ambiance plutôt confidentielle, propice à la balade et aux loisirs.

La préservation du patrimoine naturel et paysager sera une des conditions essentielles à la pérennisation de ce qui fait la qualité de l'environnement naturel et du cadre de vie de la commune.



Paysage fermé de boisements mixtes (majoritairement de feuillus) où l'eau est très présente

Les secteurs habités dans la pinède

Au sein des espaces boisés largement majoritaires sur la commune, on distingue quelques secteurs habités, correspondant à des implantations humaines anciennes, qui ont évolué de manière différente dans les dernières décennies.

Il s'agit de quelques habitations éparses situées en limite ouest du secteur urbain central et au sud de la voie ferrée, mais surtout des écarts de Biard et la Possession (également appelé la Vieille Possession), ainsi que l'airial de la Renardière.



L'airial préservé de la Renardière

Ce dernier, situé en pointe nord-est du territoire (à cheval sur Marcheprime et la commune voisine d'Audenge), est l'implantation ancienne la plus préservée de la commune. Il présente encore aujourd'hui certaines caractéristiques de l'airial traditionnel : maisons et dépendances implantées sur un espace enherbé parsemé de grands chênes, bâti à ossature bois et toiture à longs pans pour les constructions visibles depuis le chemin. Il s'agit cependant aujourd'hui d'un espace clôturé.



Quelques traces d'un ancien airial à la Possession

Par ailleurs, les écarts de Biard et la Possession correspondent à des implantations anciennes accueillant aujourd'hui quelques constructions plus récentes. Ils présentent des structures très différentes :

- la Possession est un ancien airial, comportant quelques vestiges de sa structure initiale (petites dépendances en bois implantées au sein d'un large espace enherbé), mais présentant aujourd'hui une quinzaine d'habitations implantées en arc de cercle, de part et d'autre d'une petite voie de desserte en impasse ;



L'écart de Biard, traversé par la RD1250

- Biard est un hameau de 7 450m² de bâtis en bordure de pinède. Peu structuré et sans épaisseur côté Sud, il est traversé par la RD1250, sur laquelle certaines habitations sont en accès direct (les autres étant desservies par de petites impasses non reliées entre elles, perpendiculaires à l'axe départemental). De même que pour la Possession, les quelques habitations anciennes à l'origine de la constitution de l'écart sont aujourd'hui entourées de maisons plus récentes, ayant gagné sur l'espace boisé.

L'agriculture et le secteur du haras

Au-delà de certains espaces habités de la forêt, on trouve également à Marcheprime une spécificité liée à la présence, en pointe sud-est (à l'arrière du quartier de Croix d'Hins), d'une exploitation agricole et d'un haras.



L'activité agricole ne marque cependant pas du tout les paysages communaux, dans la mesure où aucun espace agricole n'est recensé sur le territoire. Ainsi, l'unique siège d'exploitation identifié (la ferme de l'Atlantique) cultive des céréales sur les communes limitrophes (Mios et Cestas).



Dans le même secteur, le haras est un ensemble architectural de qualité présentant un réel intérêt patrimonial. Il est constitué de quelques bâtiments annexes nécessaires à l'activité d'élevage de chevaux, et surtout de quatre imposants bâtiments identiques qui délimitent une allée centrale (implantation rectangulaire sur RDC, bâtiments en pierre présentant de nombreuses ouvertures encadrées de brique, toits à deux pans avec croupe). Ces bâtiments sont les vestiges de l'ancienne station radio Lafayette construite en 1920.



Le haras : un ensemble de bâtiments emblématiques du patrimoine communal

Enfin, le secteur présente également une grande friche en limite communale et à l'arrière de la voie ferrée, faisant l'objet d'un dépôt et de l'exploitation de matériaux inertes, et dont le déménagement est envisagé pour un usage en corrélation avec l'environnement.

3. Prise en compte des espaces naturels remarquables et des espaces biologiquement riches

Les entités naturelles et forestières décrites précédemment sont le support au développement de la biodiversité sur la commune, qui a notamment amené à l'instauration de certains classements et périmètres (Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

3.1 Espaces naturels remarquables

3.1.1 Site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de répertorier, conserver voire restaurer les habitats et les espèces des directives « Habitats » et « Oiseaux ».

Le réseau écologique Natura 2000 regroupe l'ensemble des espaces désignés en application de deux directives européennes :

- Directive Oiseaux du 2 avril 1979 visant la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des oiseaux considérés comme rares ou menacés et donnant lieu à un classement en Zone de Protection Spéciale (ZPS),
- Directive Habitats Faune Flore du 21 mai 1992 qui favorise la conservation des habitats naturels et habitats d'espèces en prévoyant la création d'un réseau de Site d'Intérêt Communautaire (SIC) puis transposé en Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Reconnues pour la diversité et la richesse de leurs milieux naturels, les Vallées de la Leyre sont intégrées au réseau Natura 2000 depuis Juillet 1999 comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la Directive Habitat. L'Etat et l'Europe ont reconnu leurs richesses écologiques naturelles liées aux particularités de la rivière, la Leyre, de son delta, de ses milieux associés et de sa forêt galerie. Le Document d'Objectifs du site est le fruit de la concertation entre les représentants des acteurs locaux. Il met en lumière les diagnostics écologiques et socio-économiques du site et a été validé en 2006.

Le DOCOB définit pour chaque site, les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement. Le DOCOB est validé par un comité de pilotage et porté par une structure opératrice : le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.



Périmètre du site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre

Source : INPN – Mai 2015

Le DOCOB est un véritable plan de gestion permettant de contribuer à la préservation de cet ensemble naturel à fort enjeu écologique et patrimonial. Les mesures permettant d'atteindre les objectifs définis sont prises dans le cadre de Contrat Natura 2000, de Chartes Natura 2000 ou en application de dispositions législatives, réglementaires et administratives.

Les vallées de la Leyre illustrent la grande complexité des peuplements floristiques de la zone du lit majeur et présentent une grande diversité de milieux. De nombreux habitats naturels sont d'intérêt communautaire et les vallées de la Leyre présentent ainsi un enjeu important pour leur conservation à l'échelle nationale et européenne. La Leyre et ses affluents semblent constituer le plus grand réseau de cours d'eaux oligotrophes d'Europe, conservant de surcroît un caractère sauvage lié à la faible présence de l'homme et aux impacts demeurant limités (PNR des Landes de Gascogne).

Le site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre correspond à un vaste réseau hydrographique des landes de Gascogne qui possède une ripisylve presque continue et une forêt alluviale très inondable à l'aval. C'est le principal réseau hydrographique de drainage des landes de Gascogne et c'est de plus un système hydraulique jeune sur substrat sableux des Landes.

La richesse faunistique et floristique du site est élevée et les écosystèmes des vallées bénéficient d'un bon niveau de connaissances, permettant ainsi de noter la présence des habitats et espèces suivantes :

Habitats

Chênaies Pédonculées et à Chênes Tauzin, Aulnaies à hautes herbes, tourbières hautes actives, eaux oligotrophes... à végétation amphibie, etc.

Espèces

Loutre, Vison d'Europe, Chiroptères (Grand et Petit Rhinolophe, Barbastelle, etc.), Gorge Bleue à Miroir Blanc, Anguille, Brochet, Cistude d'Europe, Lamproie (Planer, Marine), Vandoise Rostrée, Fadets des Laïches, etc.

3.1.2 ZNIEFF des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est une zone qui revêt des enjeux écologiques d'importance. Elle participe au maintien de grands équilibres naturels, de milieu de vie d'espèces animales et végétales.

Ces zones ont fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour le compte du Ministère de l'Environnement.

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. L'objectif est donc de constituer un inventaire de zones naturelles qui devra être consulté avant tout projet d'aménagement.

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire mais par contre, cela constitue une aide à la décision, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.



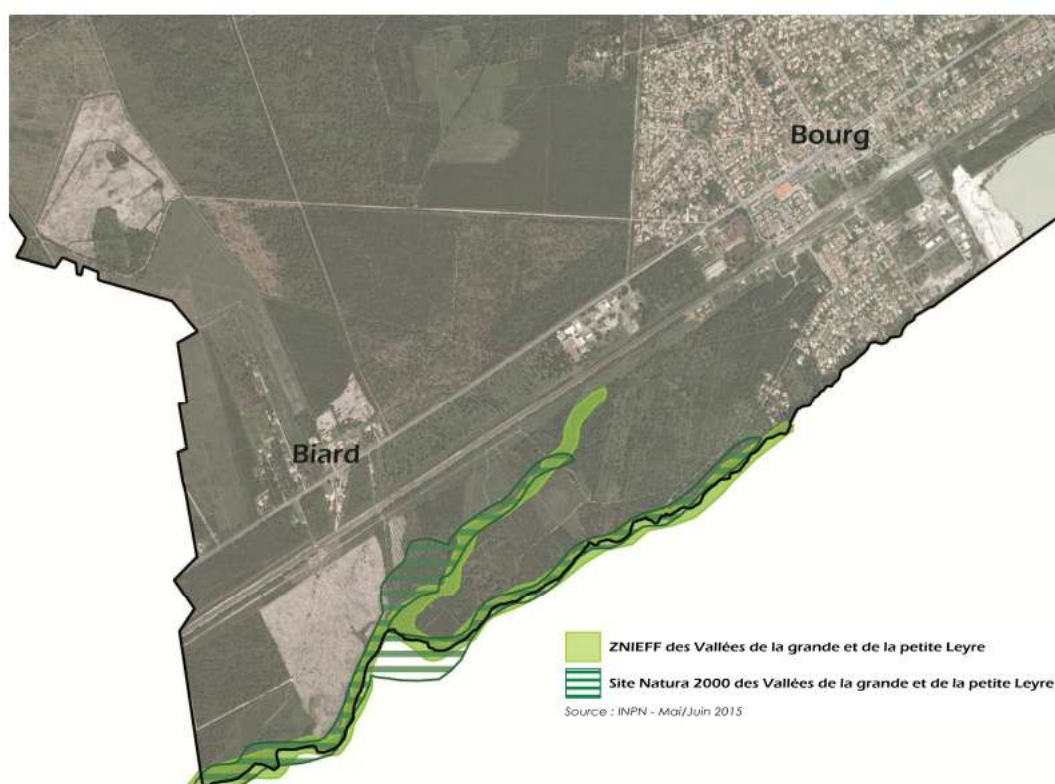
Périmètre de la ZNIEFF des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre
Source : INPN – Mai 2015

Il existe ainsi deux types de zones :

- ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable ;
- ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

–La ZNIEFF de type II des Vallées de la Grande de la Petite Leyre correspond à un site d'une superficie de 23 716 ha qui se superpose en grande partie avec le périmètre du site Natura 2000. Cette ZNIEFF, validée en 1997, est à l'origine de la définition du périmètre du site Natura 2000. Les caractéristiques, les fonctions et les habitats ou espèces en présence sur la ZNIEFF coïncident donc fortement avec ceux ou celles du site classé au titre de la Directive habitat.

3.1.3 Description du site Natura 2000 et de la ZNIEFF des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre sur Marcheprime





Le Biard



Chênaie



Grand Capricorne



Cistude d'Europe



Sarcelle d'hiver



Martin Pêcheur

Le site Natura 2000 et la ZNIEFF des Vallées de la Grande de la Petite Leyre qui concernent Marcheprime se trouvent au sud-ouest du territoire communal, en limite des communes de Mios et de Biganos.

La réalisation du plan de gestion a mis en évidence la présence de 2 habitats et de 11 habitats d'espèces sur la commune de Marcheprime :

Habitats

Chênaies Pédonculées et à Chênes Tauzin.

Espèces

Loutre, Chiroptères (Petit et Grand Rhinolophe, Barbastelle d'Europe, Minioptère, Murin à Moustache, Murin de Bechstein), Sarcelle d'Hiver, Martin Pêcheur, Cistude d'Europe, Grand Capricorne et Lucane Cerf-Volant.

Les grands objectifs de conservation formulés dans le DOCOB sont les suivants :

- Conservation et restauration d'un corridor feuillu,
- Conservation et restauration de la transparence des milieux,
- Conservation de l'oligotrophie des eaux,
- Conservation de la continuité hydraulique et de la dynamique fluviale naturelle,
- Conservation et restauration des milieux ouverts dans le corridor feuillu,
- Conservation des espèces d'intérêt majeur et de leurs habitats.

3.2 Prise en compte de la diversité des habitats naturels

Paragraphe issu en partie de la note d'enjeux du PNR des Landes de Gascogne et de l'atlas de la biodiversité élaboré par le PNR en mai 2015

On observe sur le territoire de la commune de Marcheprime une diversité d'habitats qui présente une richesse patrimoniale. Cette richesse et cette diversité sont dues à la présence de sols sableux et de l'eau qui offrent des habitats caractéristiques des paysages des landes.

Ainsi, plusieurs habitats définissent les espaces naturels de Marcheprime :

- Forêt de production,
- Boisements de feuillus,
- Cours d'eau et ripisylve,
- Lagunes,
- Prairies,
- Airiaux.



Forêt de production : La gestion intensive en futaie régulière crée un paysage assez homogène. Le sous-bois peut cependant marquer la diversité des stations forestières, selon qu'il soit occupé par des bruyères, des ajoncs ou des fougères. Par ailleurs, à l'échelle du paysage, la juxtaposition de divers stades et itinéraires sylvicoles, associés au traitement différencié de certaines lisières en feuillus, contribue à un effet mosaïque qui est source de biodiversité.

Sur Marcheprime, la forêt de production occupe les ¾ de la surface communale.



Boisement de feuillus : En plus des chênaies dispersées au sein de la forêt de production, les feuillus restent fortement présents que ce soit en lisière ou sur les bords de fossés. En fonction de la superficie de ces boisements, ils peuvent être considérés comme des cœurs de nature au sein d'espace de culture et ainsi participer au maintien de la biodiversité et à la multifonctionnalité de la forêt.

Sur Marcheprime, les principaux boisements de feuillus se situent au sein du périmètre de la ZNIEFF et du site Natura 2000. Avec la pinède, les boisements de feuillus constituent la trame essentielle des milieux disponibles pour la faune et la flore et forment un atout de diversification très important dans la diversification de la richesse patrimoniale.



Vallées et cours d'eau : Les vallées se distinguent par leurs boisements d'intérêt, qui depuis toujours, ont été peu voire pas exploités du fait de la difficulté d'accès de ces sites. Ils ont ainsi principalement été utilisés dans le cadre de production de bois de chauffage. Cette exploitation douce et les contraintes d'utilisation de ces espaces ont participé à la préservation de forêts à très haute valeur écologique qu'il convient de préserver.

Sur Marcheprime, la forêt de feuillus présente le long du site Natura 2000 a été préservée du fait de contraintes d'exploitation supérieures à celles présentes au Nord de la voie ferrée.



Lagunes : Les lagunes constituent des biotopes uniques de par leur formation mais aussi leur fonctionnement écologique. Elles peuvent constituer des habitats à fort intérêt, et offrir des conditions singulières au sein de la pinède.

Sur Marcheprime, du fait du drainage réalisé pour assainir la lande humide et permettre la mise en culture du pin maritime, il n'existe que très peu de lagunes encore visibles, et ces dernières sont pour la plupart à sec (une seule encore en eau).



Prairies : Les prairies participent à la valeur des paysages et de l'environnement, dans la mesure où elles contribuent à la diversification des espaces au sein d'un paysage majoritairement forestier.

Sur Marcheprime, quelques espaces de prairie sont à noter et nécessiteraient d'être préservés au sein de la pinède.



Airiaux : L'ensemble des éléments qui composent les airiaux participent à l'accueil d'une biodiversité ordinaire et remarquable typique des landes, des espaces ouverts ou des milieux semi-ouverts ; ils forment et permettent l'établissement d'une diversité écologique au sein du massif forestier.

Sur Marcheprime, il est à noter la présence d'un airial, celui de la Renardière, qui se trouve au cœur du massif forestier et qui constitue un espace singulier au sein de la pinède.



Bords de chemins et de routes : L'influence des bords de chemins et de routes réside dans l'importance de la forêt de production. Ainsi, ces espaces forment des zones parfois ouvertes où une flore spontanée peut localement subsister. Ils constituent ainsi un biotope refuge pour de nombreuses espèces et participent aux déplacements de populations animales et végétales.

Sur Marcheprime, quelques abords de route et chemin apparaissent comme présentant un intérêt écologique intéressant, de par l'absence de pin et la présence d'une flore diversifiée.

L'identification des espaces importants pour la préservation de la biodiversité permettra, dans le cadre du projet, d'appréhender au mieux les espaces naturels et ainsi concourir à leurs préservations par la détermination de continuités écologiques.

Les caractéristiques faunistiques et floristiques ont été recensées et détaillées par commune au sein d'un atlas initié par le PNR

Dans ce cadre, le projet devra tenir compte des études menées par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne qui a édité en mai 2015 un atlas de la biodiversité.

Ce programme, à l'échelle de 22 communes du Parc, a pour but :

- d'avoir une connaissance fine de la biodiversité sur chaque commune en :
 - Compilant les données existantes concernant les enjeux Parc à l'échelle communale en faisant appel aux différentes bases de données existantes (PNR, Faune Aquitaine, CBNSA),
 - Complétant si nécessaire l'état des lieux par des prospections complémentaires.
- d'identifier les enjeux majeurs liés à la biodiversité ;
- de faciliter l'intégration de la biodiversité dans les décisions locales : porter à connaissance dans le cadre des documents de planification du territoire, Informer et sensibiliser les bureaux d'études participant à l'élaboration de ces derniers ;
- de responsabiliser et mobiliser les acteurs du territoire à la préservation et la valorisation de la biodiversité sur leur territoire ;
- Aider à la création des trames vertes et bleues qui seront traduites dans le PLU.

L'objectif a été de réaliser un atlas le plus complet et le plus représentatif possible de la biodiversité sur les territoires communaux. Pour cela, un état des lieux des données a été effectué pour savoir si d'éventuelles prospections complémentaires étaient nécessaires. Les premières données disponibles sur le territoire datent de 1987 pour les oiseaux. Ces données portent donc sur les 25 dernières années avec une très grande majorité à partir de 2008 lors du lancement de la base Faune aquitaine. Pour la commune de Marcheprime, les groupes ayant fait l'objet de prospections complémentaires sont les odonates, les papillons et les reptiles. La prospection réalisée est une prospection orientée sur les habitats des groupes recherchés. Le début de cet inventaire complémentaire date du 1er Mars 2014.

Marcheprime totalise 1168 données faunistiques. Les prospections menées sur la commune s'étendent du 5 décembre 1987 à juillet 2014. Quelques données préalables aux prospections complémentaires existaient déjà pour la majorité des groupes mais ces dernières ont permis de faire avancer la connaissance sur au moins 5 groupes écologiques (tous sauf les chiroptères pour lesquels il n'y a pas eu de prospections supplémentaires et les mammifères qui étaient très bien renseignés). Marcheprime enregistre 154 taxons (un taxon correspond à une espèce, sous espèce). Ce chiffre est dans la moyenne puisque celle-ci est de 151 à l'échelle de l'ensemble des communes.

Marcheprime fait partie des communes du PNR où la pression d'observation est moyenne avec quasiment toute la commune prospectée. Les chiroptères, papillons, amphibiens, reptiles et mammifères sont assez bien renseignés sur la commune.

Les résultats présentés ci-après correspondent à un inventaire qualitatif et non quantitatif (au sens du nombre d'individus de chaque espèce et nous renseigne sur les espèces détectées sur la commune) à l'échelle de la commune.

Les taxons les plus observés sur la commune sont des espèces communes : Pipistrelle commune, Rainette méridionale, Hérisson d'Europe, Nymphe à corps de feu, Rougegorge familier, Citron, Lézard des murailles.

Les espèces patrimoniales sont mal représentées témoignant d'une composition des communautés faunistiques en faveurs d'espèces généralistes et communes. Toutefois, la présence de la Rainette méridionale en fréquence importante, le cortège intéressant de Chiroptères et d'odonates ainsi que d'oiseaux témoignent d'une diversité non-négligeable malgré l'habitat très homogène de la commune.

RECAPITULATIF DES ESPECES RENCONTREES, PROTEGEES ET PATRIMONIALES A MARCHEPRIME

Groupe taxonomique	Nombre d'espèces contactées	Nombre d'espèces à statuts réglementaires	Nombre d'espèces patrimoniales PNR LG	% du nombre d'espèces patrimoniales PNR LG
 Oiseaux	79	77	11	15.49% (11/71)
 Mammifères	14	2	1	-
 Chiroptères	8	8	3	33.33% (3/9)
 Papillons	26	2	0	-
 Odonates	17	3	0	-
 Amphibiens	6	5	2	33.33% (2/6)
 Reptiles	26	3	1	9.09% (1/11)
Total FAUNE	176	100	18	15.12% (18/119)

Source : Atlas de la biodiversité, PNR LG, mai 2015

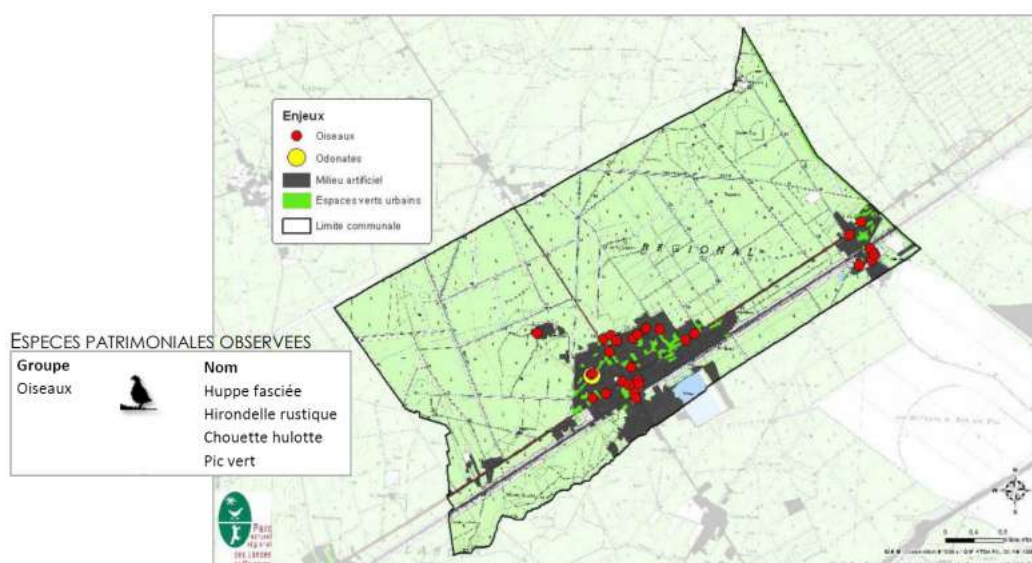
La commune de Marcheprime possède environ 15% des espèces patrimoniales du PNR des Landes de Gascogne. En chiroptères, le nombre d'espèces patrimoniales est supérieur à la moyenne des 11 nouvelles communes du PNR. En espèces à statuts réglementaires, oiseaux, chiroptères et odonates sont les groupes taxonomiques situés au-dessus de la moyenne des 11 nouvelles communes du PNR. La proportion des espèces patrimoniales par rapport au Parc est la plus importante pour les chiroptères et les amphibiens.

Les espèces sont présentes à des fréquences variables au sein de leurs habitats. Outre les biais de détectabilité des espèces (certaines se voient mieux que d'autres) et les biais d'observation (certains milieux sont plus prospectés que d'autres), les fréquences d'observation de ces espèces reflètent assez bien la rareté ou l'abondance de celles-ci au sein de groupes écologiques ayant été recensés de la même façon.

Par ailleurs, la nature ordinaire (non protégée ou rare) est tout autant importante que la nature protégée par le fait même qu'elle permet à cette dernière d'exister. La richesse des écosystèmes doit donc être considérée dans son entier.

Ainsi, par typologie d'occupation du sol et habitats induits, il est recensé sur la commune de Marcheprime :

Au sein des jardins et parcs urbains



Source : Atlas de la biodiversité, PNR LG, Juillet 2015 (inventaires réalisés entre 2009 et 2014).

Hormis la huppe fasciée et l'Hirondelle rustique, les autres espèces patrimoniales sont plus inféodées aux jardins présents sur la commune où ils peuvent nicher dans les cavités d'arbres. La rainette méridionale peut passer ses phases de vie terrestre dans les jardins particuliers et les parcs urbains et se reproduire dans leurs mares, bassins et étangs. Au moins 5 espèces de chauves-souris pouvant former des colonies de mise bas en milieu bâti sont présentes sur la commune (Oreillard gris, Pipistrelle commune et de Kuhl, Sérotine commune, Murin à oreilles échancrées).

Les parcs urbains peuvent accueillir des espèces d'oiseaux nicheuses cavernicoles telles que la Huppe fasciée, la Chouette hulotte, le Pic vert, le Rouge-queue à front blanc, la Sittelle torchepot et l'Etourneau sansonnet mais aussi grâce à leurs bassins d'ornements, des espèces d'amphibiens assez ubiquistes comme la Rainette méridionale qui peut s'y reproduire.

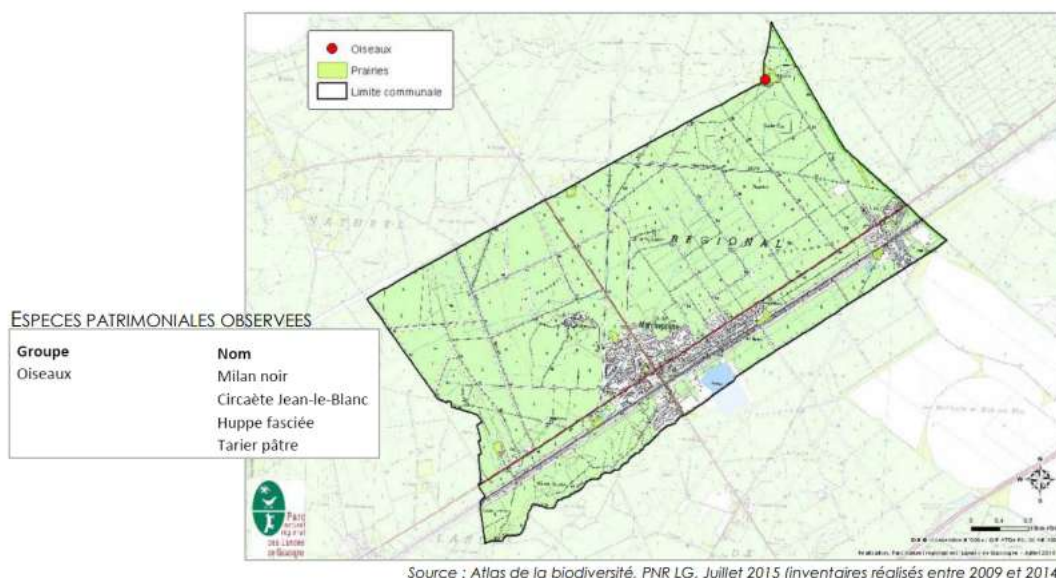
Zones à enjeux

- Les zones de vieux bâti de type églises, châteaux et vieux bâtiments agricoles (écuries, haras) et les ponts, présentent un enjeu pour les chiroptères mais aussi pour la nidification des hirondelles et d'autres oiseaux comme la Huppe fasciée,
- Les mares et bassins doivent être entretenus pendant les bonnes périodes et la végétation aquatique et rivulaire exogène est à éviter, de même que l'absence de végétation sert aussi de refuge aux odonates,
- Les arbres sénescents doivent être laissés sur pied autant que possible ainsi que les essences permettant la nidification.

Mesures de gestion et préconisations

- Le vieux bâti de type agricole est à conserver, de même que les maisons en pierre.
- Les espèces des cortèges présents dans les espaces verts urbains sont en général des espèces ubiquistes sans grande valeur patrimoniales car ni rares ni protégées mais dans une matrice uniforme de pinède, cette diversité est à protéger et participe à la continuité écologique qui empêche le milieu urbain d'être un frein à celle-ci en créant des isolats de populations via la fragmentation des habitats.

Au sein des prairies



Les quelques prairies éparses sur la commune représentent des habitats de chasse pour au moins 37 espèces d'oiseaux comme la Huppe fasciée et le Circaète-Jean-le-blanc. De nombreux turridés et passereaux insectivores s'y nourrissent également et trouvent refuge dans les buissons environnants. Quelques espèces de papillons bénéficient de la diversité floristique sur ces prairies pour s'y reproduire et s'y nourrir.

Certaines espèces de chauves-souris comme la Sérotine commune peuvent chasser en prairies ainsi que le Grand et le Petit Rhinolophe si les lisières boisées ou quelques arbres isolés le permettent.

Zones à enjeux

Les prairies du sud de la commune (est et ouest) semblent abriter plus d'enjeux que celles du nord.

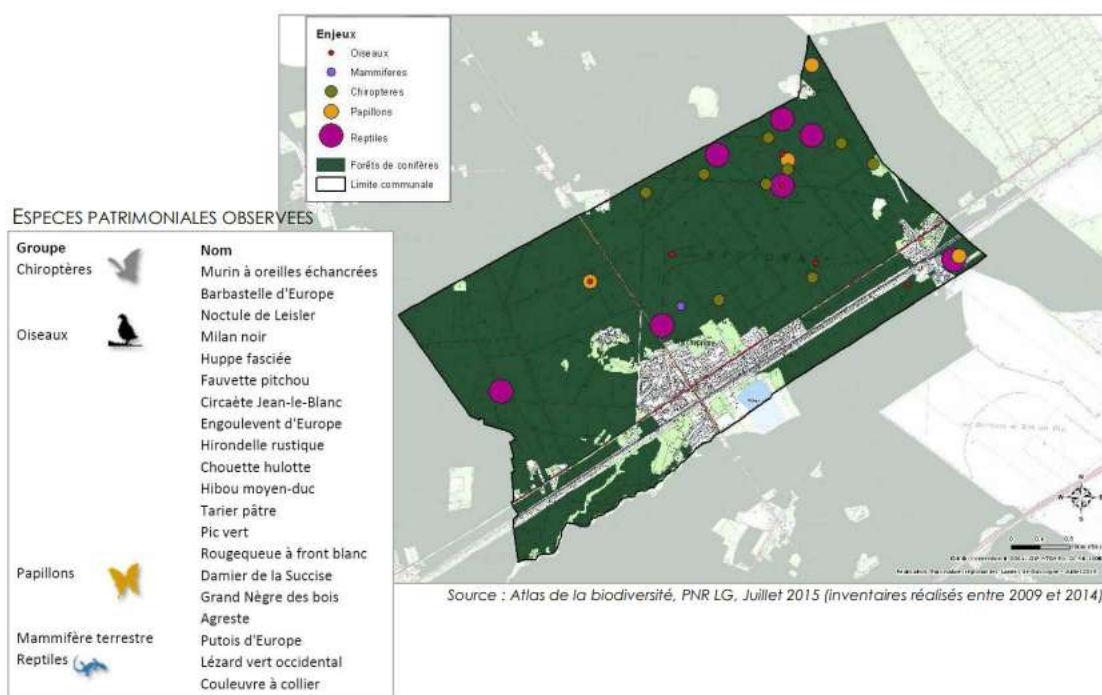
Mesures de gestion et préconisations

Ces prairies, hormis celles situées le long de la voie ferrée (qui doit faire office de corridor en transportant des banques de graines) sont toutes déconnectées les unes des autres et séparées par de grandes parcelles de pins ou des zones urbaines.

Deux choses pourraient permettre l'enrichissement floristique et faunistique de ces prairies :

- une gestion appropriée (quel qu'en soit l'usage, pas trop intensif du point de vue pâturage ou traitements),
- la connexion des prairies entre elles via des chemins qui favoriseraient la dispersion des graines et des insectes pollinisateurs.

Au sein de la pinède



Pour l'avifaune, le cortège landicole dans un contexte de pinède est bien présent sur la commune et est caractérisé par la Fauvette pitchou, le Tarier pâle, l'Engoulevent d'Europe et le Circaète-Jean-le-blanc. Concernant les chauves-souris, la Barbastelle d'Europe est connue pour gîter sous les écorces de pins attaqués par les scolytes et la Noctule de Leisler dans les loges de pics laissées dans les arbres.

Chez les papillons, le Grand-nègre des bois est également caractéristique de ce milieu et peut-être très abondant localement. Les coupes et landes associées à la pinède abritent également l'Agreste, papillon caractéristique de ces milieux et assez rare en Aquitaine. Les lisières de pinèdes représentent également l'habitat de chasse et de dispersion de certains odonates.

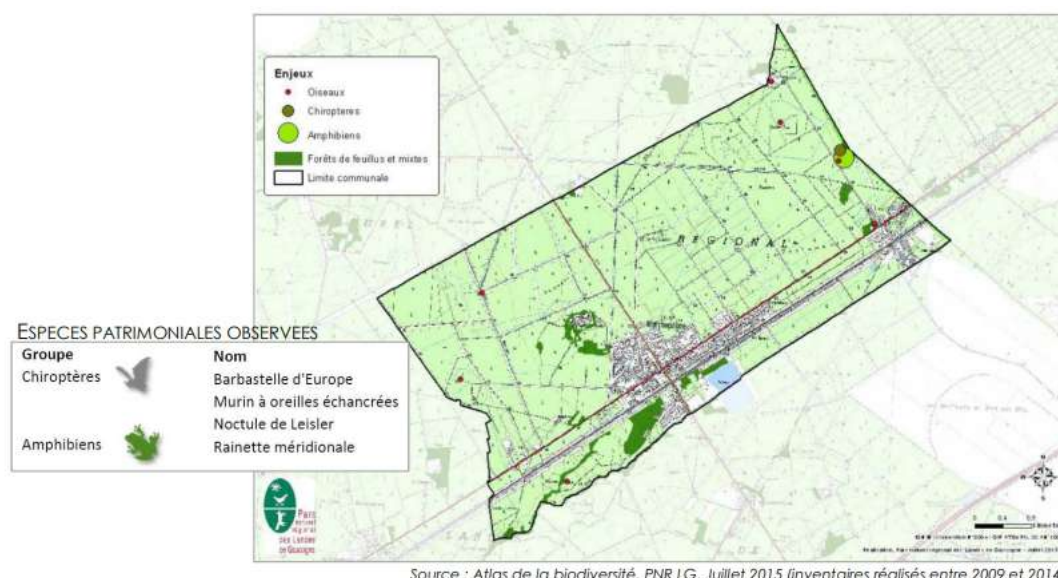
Zones à enjeux

La grande majorité de la commune est couverte par la pinède qui, malgré le statut de forêt de production, possède des enjeux vis-à-vis de la faune qui s'y est adaptée et qui s'est spécialisée pour certaines espèces dans cet habitat changeant. Parmi celles-ci, bon nombre d'espèces patrimoniales. Pour ces raisons, la forêt de Pin maritime et ses coupes, landes et lisières et chemins associés possèdent un enjeu fort.

Mesures de gestion et préconisations

La gestion du sous-bois est primordiale pour l'ensemble de l'écosystème, de cela dépend la quantité de microfaune disponible pour nourrir les représentants des étages trophiques supérieurs. Les zones gérées au rouleau landais ou « nettoyées » trop souvent sont en général moins riches en biodiversité que les autres. Une gestion modérée est donc recommandée.

Au sein des boisements mixtes et de feuillus



Les forêts mixtes avec un mélange de résineux et de feuillus permettent l'accueil de bon nombre d'espèces à la fois comme zone de chasse et de reproduction. Ces zones sont souvent plus diverses en termes d'espèces, comme par exemple chez les chauvessouris et les oiseaux. Les ripisylves feuillues des ruisseaux de la commune ont un rôle important de corridor pour certains groupes comme les chiroptères et les mammifères terrestres, de même que pour les amphibiens.

Les forêts de feuillus permettent également l'accueil d'une avifaune riche notamment de rapaces nocturnes (Hibou moyen-duc, Chouette hulotte) et de passereaux spécialistes (Pouillot de Bonelli, Geai des chênes, Gobemouche gris) qui ne seraient pas présents sur la commune sans cet habitat.

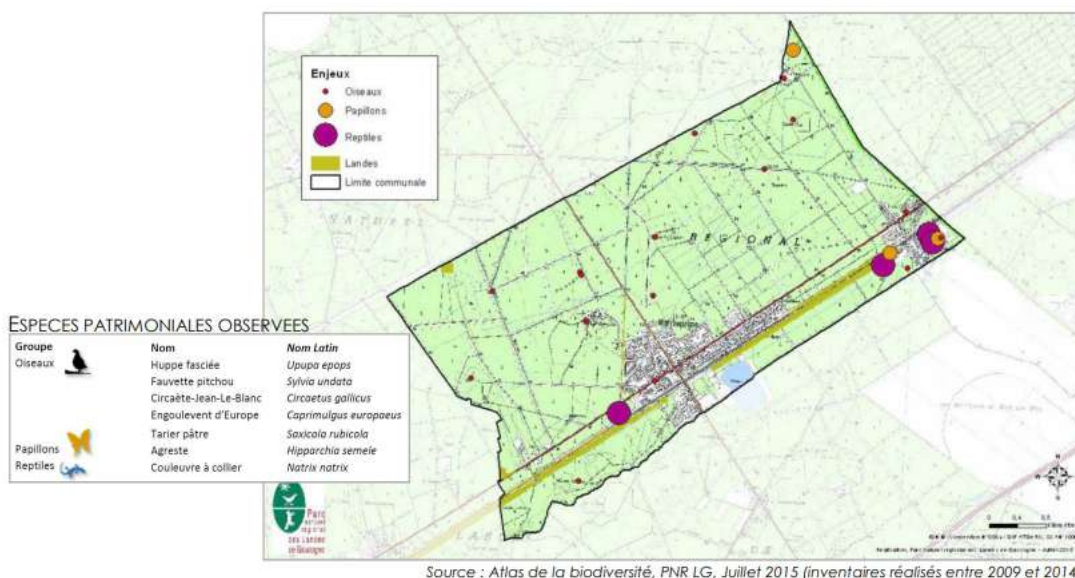
Zones à enjeux

Dans un contexte majoritaire de forêts de résineux, les îlots de feuillus sont souvent des zones riches pour beaucoup de groupes taxonomiques qui s'y reproduisent ou s'y nourrissent.

Mesures de gestion et préconisations

Les ripisylves feuillues sont à préserver. Un continuum d'arbres devrait être gardé jusqu'au premier cœur de forêt mixte présent au sud de la commune.

Au sein des landes



Les espèces inféodées aux landes et broussailles sont nombreuses et représentent une communauté riche d'espèces d'oiseaux nicheurs en buissons (Fauvette pitchou, Rossignol philomèle, Fauvette grisette, Hypolaïs polyglotte) comme d'espèces allant s'y nourrir (Huppe fasciée, Grive draine). L'Agreste peut se retrouver sur les sols dégagés des landes. Les zones longeant la voie de chemin de fer sont favorables à la chasse des rapaces sur les micromammifères et les reptiles qui apprécient ces zones nues pour se chauffer.

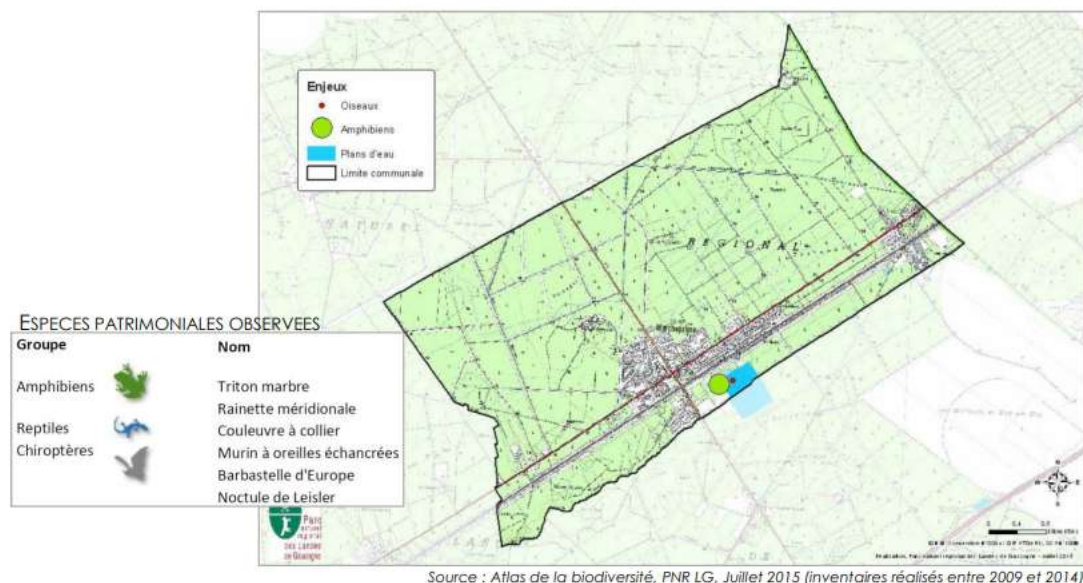
Zones à enjeux

La voie ferrée peut constituer un corridor pour les espèces landicoles et affectionnant les milieux buissonnants. Les chemins forestiers ou agricoles peuvent accomplir la même fonction. Ces zones représentent des enjeux en tant qu'habitats car leur position d'écotone leur confère une diversité floristique et faunistique intéressante mais surtout en tant que corridor pour la circulation des espèces entre communautés. Les zones en friches, même périurbaines peuvent accueillir une faune riche et servir de réservoir pour la colonisation d'autres habitats. Les landes associées à la sylviculture abritent la même faune spécialiste et patrimoniale que le milieu « forêt de conifères » car les deux milieux sont étroitement liés. Parmi les Chiroptères, les noctules et la Sérotine commune forment un cortège spécialiste de la chasse sur ce genre de milieux en pinède.

Mesures de gestion et préconisations

L'entretien des chemins doit être raisonné (peu fréquente et aux dates hors reproduction et dispersion des espèces) et les insecticides évités afin de fournir la base d'une chaîne alimentaire riche.

Au sein des plans d'eau



Le réseau d'étangs et petites mares présent sur la commune qui forment une continuité écologique avec les communes alentours jusqu'au bassin d'Arcachon permettent la circulation de nombreuses espèces de libellules inféodées aux plans d'eau. Les amphibiens comme le Triton marbré et les reptiles comme la Couleuvre à collier profitent également de cette trame bleue. Les Chiroptères peuvent chasser et s'abreuver autour de ces étangs également.

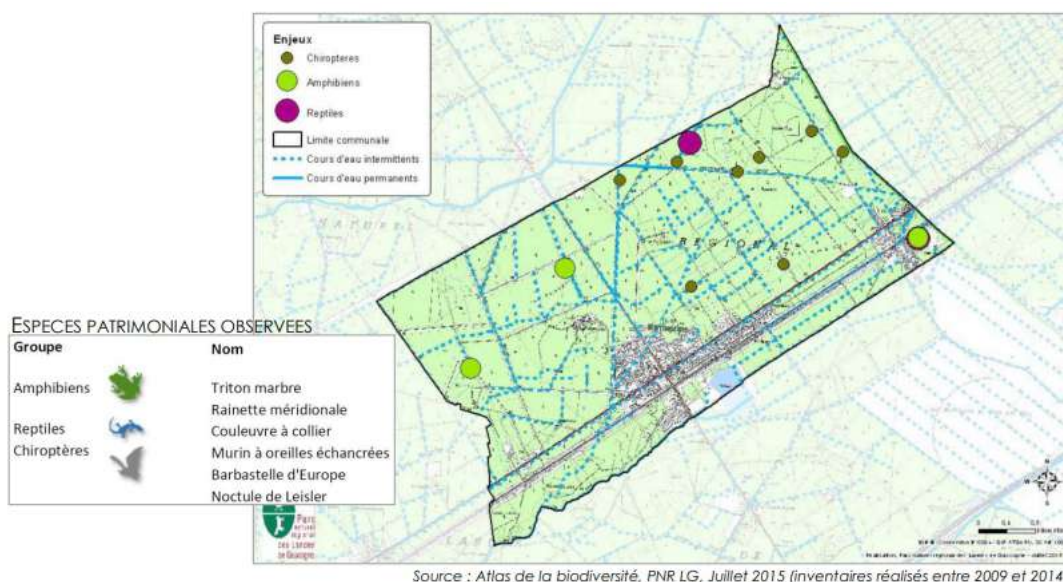
Zones à enjeux

Les petits étangs au sud-ouest de la commune présentent des enjeux en tant que sites de reproduction d'amphibiens et odonates ainsi que comme zones d'abreuvement et de chasse de chiroptères.

Mesures de gestion et préconisations

Le débroussaillage autour des points d'eau ne doit se faire que si nécessaire et avec une fréquence minimale et dans le respect des périodes de cycle de vie des espèces (ex : fin de reproduction/automne).

Au sein du réseau hydrographique



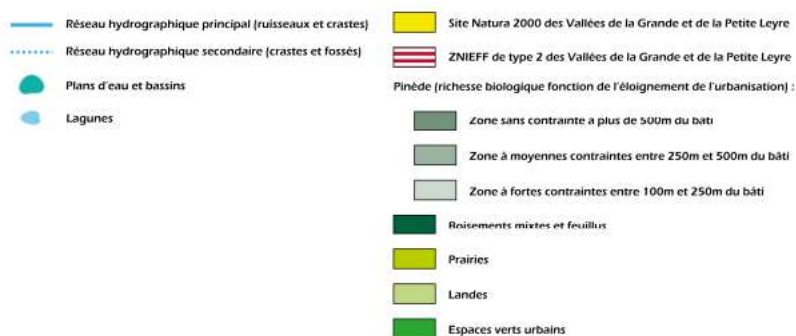
Le réseau de crastes, fossés et petites mares présent sur la commune qui forment une continuité écologique avec les communes alentours jusqu'au bassin d'Arcachon permettent la circulation de nombreuses espèces de libellules inféodés au cours d'eau lents et rapides. Les amphibiens et autres reptiles comme le Triton marbré et la Couleuvre à collier profitent également de cette trame bleue, de même que la faune piscicole et les mammifères semi-aquatiques circulant sur le réseau hydrographique de la Grande et de la Petite Leyre. Les Chiroptères utilisent les cours d'eau comme corridors naturels pour se déplacer et certains en ont fait des habitats de chasse préférentiels (Murin de Daubenton).

Zones à enjeux

Les cours d'eau représentent des enjeux majeurs en tant que corridors écologiques pour à peu près tous les groupes biologiques (Chiroptères, Odonates, mammifères terrestres). Ils représentent aussi des habitats de chasse et de reproduction pour de nombreuses espèces dont des patrimoniales (Couleuvre à collier, Barbastelle d'Europe, Murin à oreilles échancrées, etc.).

Mesures de gestion et préconisations

Le curage des fossés ainsi que le débroussaillage doivent se faire avec une fréquence minimale et dans le respect des périodes de cycle de vie des espèces (ex : fin de reproduction/automne). Les ripisylves doivent être maintenues afin de conserver le corridor et la biodiversité qu'abritent ses linéaires de feuillus.



NB : Les « boisements mixtes et feuillus » : correspondent à des données actualisées en 2015 et fournies par le PNR. Des différences apparaissent donc entre la présente carte actualisée réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU et la carte d'occupation du sol sur « les boisements mixtes et de feuillus » présentée précédemment (élaborée par le PNR dans le cadre de l'Atlas de la biodiversité, lequel est basé sur des inventaires réalisés entre 2009 et 2014).

En conclusion, à l'échelle de la commune, certains espaces revêtent une importance majeure et doivent être préservés de l'urbanisation (ZNIEFF et site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre). Certains autres espaces de nature et noyaux de biodiversité sont importants pour la préservation de la diversité écologique (boisements de feuillus, landes, prairies, lagunes, plans d'eau et bassins, espaces verts en milieu urbain).

Le projet de développement devra autant que possible s'efforcer à éviter ces zones et se concentrer le cas échéant sur des espaces biologiquement moins riches.

Néanmoins, afin d'avoir une connaissance parfaite des secteurs potentiellement retenus pour un développement futur, des inventaires à la parcelle devront être menés afin de prendre en compte totalement les enjeux écologiques locaux.

4. Identification de la trame verte et bleue

Outil d'aménagement du territoire, la trame verte et bleue (TVB) vise la préservation de la biodiversité tout en proposant une aide à l'amélioration de la cohérence des politiques d'aménagement. Elle offre également un nouveau regard sur les territoires en se déclinant à toutes les échelles décisionnelles (national, régional, local, ...). Il ne s'agit pas de la percevoir comme un outil supplémentaire de protection de l'environnement mais bien comme une opportunité à saisir permettant la convergence des politiques d'aménagement et de protection dans une optique de développement durable des territoires.

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements auxquels des dispositions législatives reconnaissent cette compétence et, le cas échéant, celle de délimiter ou de localiser ces continuités (article R.371-16 du code de l'environnement).

À ce titre, les documents d'urbanisme participent à l'identification de la TVB, qui est constituée de continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (article R. 371-19 du code de l'environnement).

Comme l'a défini le législateur, la TVB se compose de plusieurs éléments qui interagissent entre eux :

- Les réservoirs de biodiversité qui sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, tant en espèces qu'en habitats, souvent à haute valeur patrimoniale. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés, et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).
- Les corridors écologiques qui assurent les liaisons entre les réservoirs de biodiversité (continus ou en pas japonais).

Ainsi la TVB est une armature d'espace naturel dont la continuité assure aux espèces animales et végétales des possibilités de dispersion, migration et d'échanges génétiques. Elle permet donc de :

- Conserver un réseau entre les sites de reproduction, de nourrissage, de repos et d'abris,
- Créer des « couloirs » de déplacement pour la faune sauvage,
- Créer des « couloirs » de dispersion pour la flore.

Une identification de la TVB menée en 2015 à l'échelle du PNR des Landes de Gascogne

La nécessaire conservation des corridors écologiques apparaît donc indéniable. La reconnaissance des différents continuums écologiques (aquatiques, forestiers, agricoles) et leur protection s'avère ainsi être essentielle.

Conscient de l'importance de l'échelon local dans la mise en place de la TVB, la Ligue de Protection des Oiseaux Aquitaine (LPO) et le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne souhaitent participer à l'information et au soutien des collectivités locales dans cette démarche. L'objectif de ce travail initié en 2014 est dès lors d'accompagner les acteurs responsables de l'aménagement et de l'environnement, dans la prise en compte de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal.

Les PNR se trouvent à l'interface entre l'échelle régionale et l'échelle locale ce qui en fait une position clé pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue. Ainsi, ils traduisent et précisent les enjeux régionaux tout en facilitant leur prise en compte dans les documents d'urbanisme. Les PNR jouent un rôle d'autant plus important que la charte est opposable aux SCoT eux même opposables aux PLU, PLUi.

Concernant les espaces naturels et la biodiversité, la Charte du Parc adoptée en 2014 prévoit de « définir, préserver et remettre en bon état les continuités écologiques au sein de la Trame Verte et Bleue ». L'étude, coordonnée par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG) vise à mener un travail exemplaire et expérimental sur la trame verte et bleue. La mission réalisée par la LPO Aquitaine qui a débuté en 2014, comporte diverses phases d'appuis et de conseils visant à élaborer conjointement une méthodologie parlante, efficace et en adéquation avec les échelles de travail.

Le SRCE et le SCoT permettent également d'identifier la trame verte et bleue à l'échelle régionale ou du SYBARVAL.

4.1 L'identification de la TVB par le PNR des Landes de Gascogne

4.1.1 Exposé de la méthode retenue

La méthode retenue par le PNR vise à considérer les corridors à la fois comme habitats permettant aux espèces d'effectuer tout ou partie de leur cycle biologique ainsi que comme zones de dispersions et d'échanges ; consistant ainsi à prendre en compte l'intégralité des zones naturelles existantes et non pas penser la nature en simples « réserves » reliées entre elles par des « couloirs ».

Dès lors, en partant de l'impact du bâti sur la fragmentation du territoire, il est possible d'identifier des zones de continuités et des enclaves de « naturalité » induites par la trame urbaine et les perturbations qu'elle engendre sur les milieux naturels.

Les zones de diversité à préserver

Le terme « zones de diversité » a été retenu pour mettre en avant l'importance de la complexité du paysage sur le territoire. L'idée est bien de prendre en compte la diversité de milieux ayant leur importance dans un réseau écologique complet, adapté à un maximum d'espèces. On peut le rapprocher des « réservoirs de biodiversité », terme préconisé par les orientations nationales bien que le PNR propose de prendre en compte l'ensemble des espaces naturels existants sur le territoire et non seulement des « cœurs remarquables » reliés entre eux par des « corridors » comme il a été précisé précédemment.

Les espaces de diversité à enjeux retenus sont les boisements de feuillus et mixtes, les prairies, les landes et broussailles ainsi que les lagunes et plans d'eau. Ces habitats ont été identifiés comme étant les plus sensibles actuellement à l'échelle du parc. Ce sont donc les trames liées à ces habitats qui ont fait l'objet d'une analyse détaillée afin de mettre en évidence, à l'échelle du territoire considéré, les principaux axes de communications pour la biodiversité.

Les espaces à faibles enjeux pour les continuités écologiques

Les zones de production présentent peu de richesses spécifiques et/ou d'espèces à enjeux visées par la Charte du PNR. Les zones agricoles, correspondant à des parcelles de grandes cultures, ont été exclues car elles abritent une biodiversité relativement faible et composée majoritairement d'espèces généralistes. La pinède, quant à elle, bien qu'elle soit un habitat anthropique, peut toutefois être considérée comme un habitat fonctionnel de par la gestion moins intensive qui la caractérise et la faune et flore spécialisée qu'elle accueille. Cependant, elle n'est pas considérée comme un espace de diversité à enjeux du fait de la faible fragmentation qui la définit actuellement à l'échelle du territoire. Majoritaire sur les communes du Bassin d'Arcachon-Val de Leyre, elle a plutôt été envisagée comme matrice. Cependant, il est important de garder à l'esprit que ce choix est lié au paysage actuel du parc et à l'échelle d'analyse l'étude.

Analyse de la fragmentation

L'urbanisation impacte de manière importante la biodiversité, en particulier à proximité des centres urbains.

Ces zones urbaines induisent également une fragmentation des habitats inhérente à la destruction d'espaces naturels liée à l'urbanisation qui peut également être amplifiée par les perturbations qu'elle induit sur les habitats périphériques : pollution sonore, lumineuse ou chimique, abondance supérieure des prédateurs domestiqués que sont le chat et le chien. Ces perturbations peuvent influencer la biodiversité à des distances différentes selon la sensibilité des espèces. Ainsi, afin de représenter l'impact des zones urbaines sur les habitats étudiées, plusieurs zones tampons ont été définies pour mettre en évidence différents niveaux d'influence de la proximité d'une zone urbaine. Les tailles de ces zones tampons sont arbitraires mais elles permettent de représenter clairement les zones avec un risque élevé de perte de connectivité pour certaines espèces pour lesquelles le milieu urbain est une barrière aux déplacements. Cependant, l'impact réel d'une lisière urbaine n'est pas homogène sur les habitats périphériques et dépend notamment du niveau de perturbation qu'elle engendre.

Identification des corridors

L'identification des zones de diversité impactées ou non par l'urbanisation ne suffit pas à caractériser un réseau écologique. Cette première phase présente les espaces naturels existants et les enjeux qui pèsent sur eux. Elle est nécessaire pour entrevoir la structuration du paysage sur le territoire et pouvoir identifier les corridors qui formeront potentiellement le réseau écologique du territoire.

Les corridors terrestres

Il a été considéré l'ensemble des zones de diversité indistinctement des types d'habitats estimant que l'hétérogénéité des milieux favorise la biodiversité et la fonctionnalité potentielle des corridors ; permettant ainsi de valoriser l'intérêt de la complexité de la mosaïque de milieux.

Afin d'identifier les zones naturelles soumises aux plus fortes contraintes et voir se dessiner les continuités à préserver, l'approche est alors réalisée à différentes échelles.

Dès lors, deux échelles de travail ont été mobilisées pour hiérarchiser les enjeux autour des corridors : une échelle intercommunale correspondant au Bassin d'Arcachon Val de Leyre et une échelle locale correspondant à celle de la commune. Ces deux enjeux permettent d'adapter les outils de protection et de gestion à mettre en œuvre ainsi que les acteurs à mobiliser.

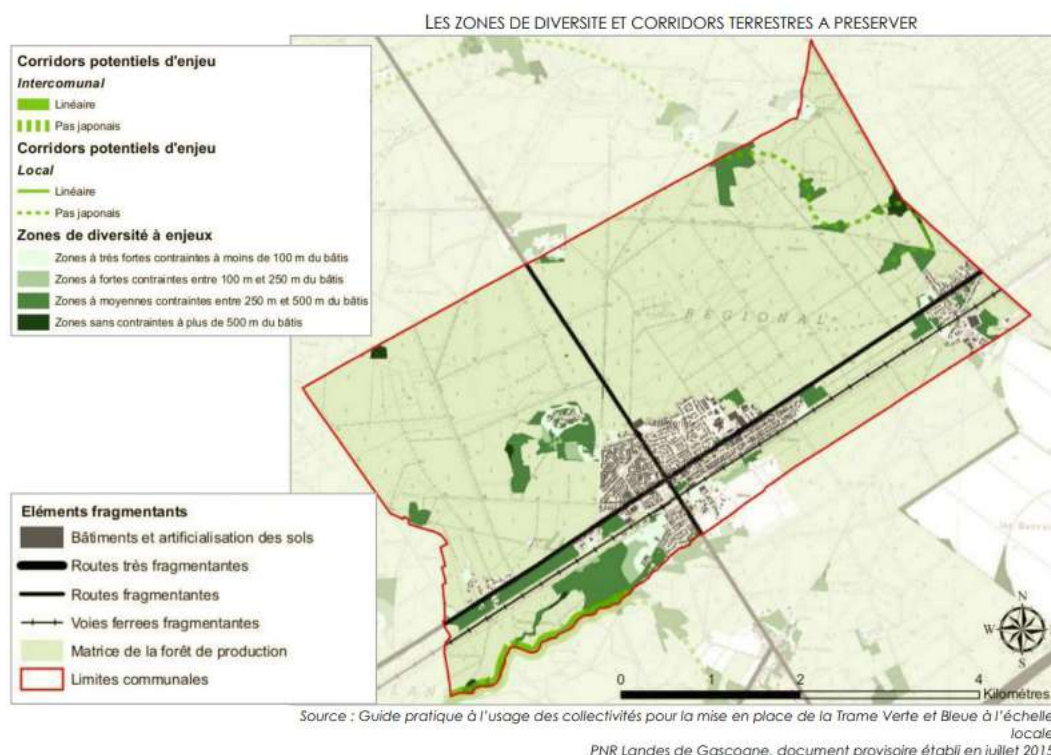
Les corridors linéaires correspondent à des espaces peu fragmentés notamment par la matrice de forêt de production. Considérant qu'elle peut tout de même être perméable pour certaines espèces. Des corridors dits en « pas japonais » ont été identifiés pour relier certains îlots de feuillus.

Les corridors aquatiques

Pour les cours d'eau de la trame bleue, il a été pris en compte l'ensemble du réseau hydrographique (cours d'eau permanents et intermittents) considérant que chaque espace a un rôle particulier à jouer dans la Trame Bleue du territoire. Ainsi, dans un premier temps, les cours d'eau intermittents ainsi que les crastes et fossés ont été différenciés du reste du réseau. Ils ont été qualifiés d'éléments secondaires participant à la Trame Bleue du territoire. Le réseau hydrographique restant a été divisé entre des cours d'eau d'enjeu intercommunal et des cours d'eau d'enjeu local.

La hiérarchisation a été effectuée en fonction de la longueur du linéaire aquatique ainsi que de la place stratégique dans le réseau écologique.

4.1.2 Traduction à l'échelle de la commune de Marcheprime



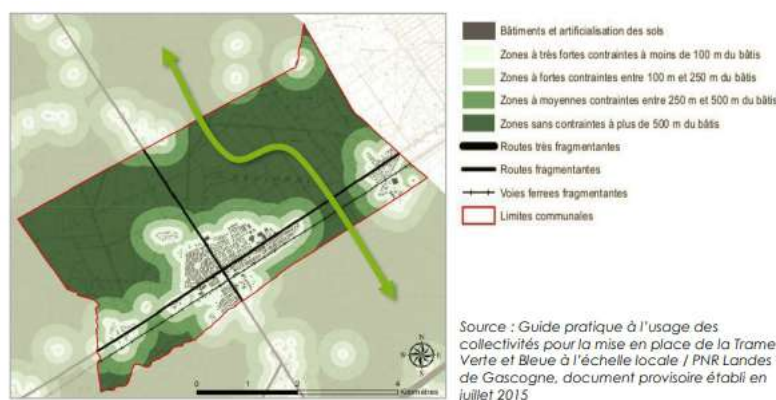
Ces corridors ont été identifiés en deux étapes. La première a eu pour objectif de localiser les corridors linéaires à partir des zones de diversité à enjeu les moins impactées par l'urbanisation. Dans un deuxième temps, un second « rideau » a été défini afin de mettre en évidence un nouveau linéaire de corridors permettant la circulation des espèces à l'est et à l'ouest du corridor principal de la Leyre, sous pression. Ces corridors sont dits en « pas japonais » car ils relient des îlots de feuillus, landes ou prairies. Ce sont des zones de connexions potentielles éventuellement à renforcer pour augmenter leur fonctionnalité.

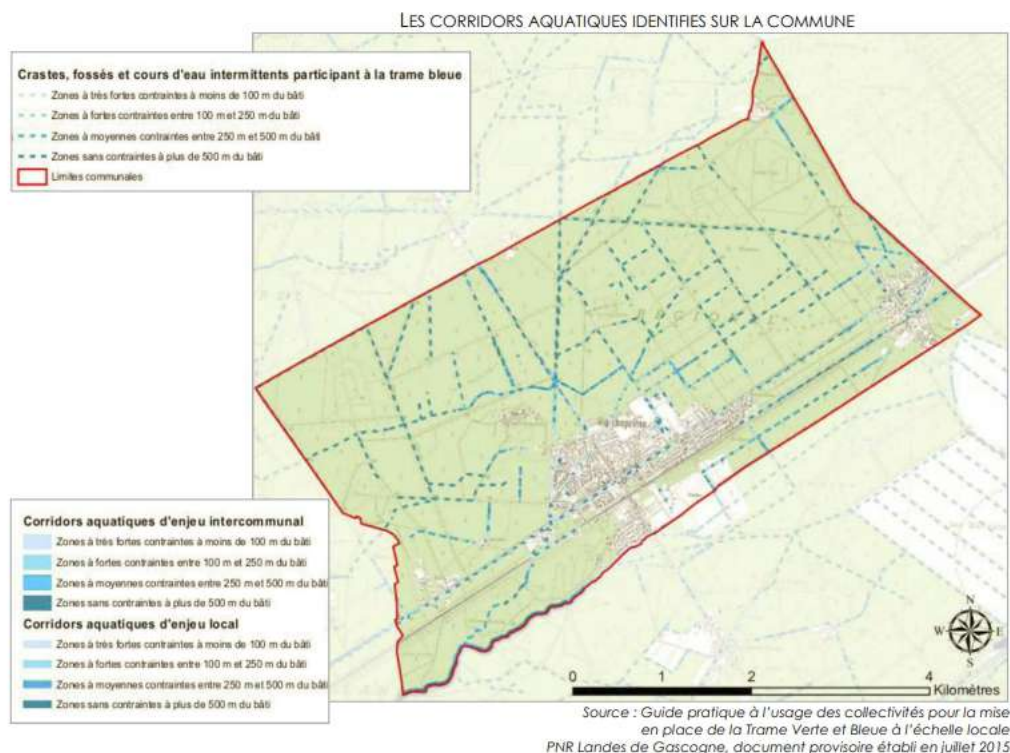
Les corridors d'enjeu communal se trouvent soit le long des cours d'eau d'importance locale soit entre deux corridors d'enjeu intercommunal. Ils permettent alors les échanges entre les voies potentielles de circulation les plus importantes.

Sur la commune de Marcheprime, le principal corridor, d'enjeu intercommunal, se trouve le long du ruisseau de Biard. Il est encore peu soumis à l'urbanisation mais il est nécessaire de rester vigilant sur ce point.

Un second corridor « en pas japonais », d'enjeu local, relie des îlots de feuillus et de prairies au Nord-est de la commune. Ces îlots sont d'autant plus importants que la majorité de la commune est concernée par la forêt de production. Il est donc nécessaire d'y porter attention.

La commune de Marcheprime est partiellement concernée par le réseau écologique du Bassin d'Arcachon Val de Leyre. Au-delà des deux corridors identifiés, Marcheprime participe à garder un passage Nord-Sud, notamment grâce à un territoire naturel peu fragmenté (forêt de production).





Au niveau intercommunal, les cours d'eau permanents les plus importants tels que la Leyre et le Lacanau ont été retenus ainsi que les cours d'eau directement liés au Bassin. Les corridors d'enjeu local correspondent quant à eux aux cours d'eau permanents de la commune. Enfin, les cours d'eau intermittents, les crastes et les fossés identifiés participent également au réseau écologique aquatique du territoire.

Sur la commune de Marcheprime, aucun cours d'eau d'enjeu intercommunal n'a été identifié.

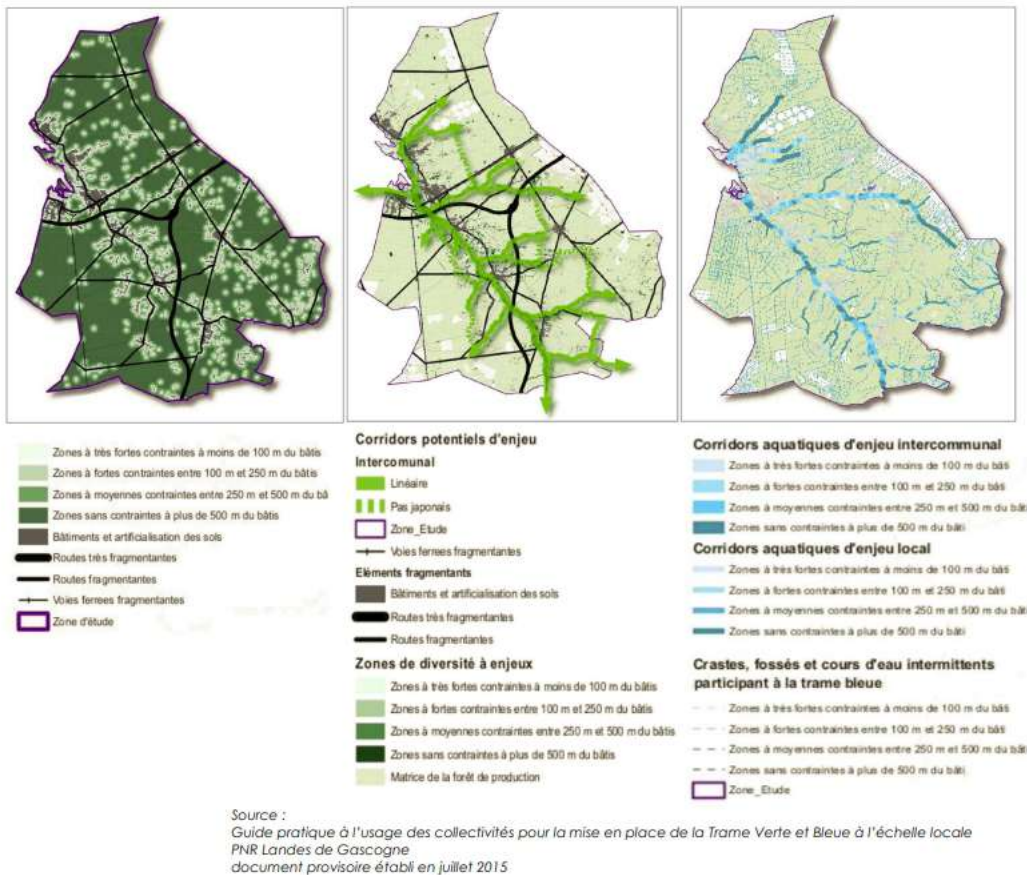
Néanmoins, un corridor aquatique d'enjeu local est identifié. Il s'agit du ruisseau de Biard situé au sud-ouest de la commune. Il est d'autant plus important qu'il est lié au corridor aquatique d'enjeu intercommunal du ruisseau de Lacanau, affluent de la Leyre. Il peut donc permettre un élargissement du réseau important notamment pour les potentialités de déplacements de certains poissons migrateurs tels que l'anguille et les lamproies migratrices.

4.1.3 Conclusion de l'analyse menée à l'échelle du PNR LG

La démarche développée par le PNR est bâtie sur un territoire géographique cohérent (l'ensemble du Bassin D'Arcachon-Val de Leyre) et permet de faire ressortir des processus d'urbanisation non-perçu au-delà de cette échelle.

En effet, la mise en place des zones tampon à 100, 250 et 500 mètres qui représentent à la fois les zones d'influence des zones urbanisées sur les milieux naturels et les projections d'urbanisation futures, met en évidence le morcellement et l'emprise réelle des territoires urbanisés sur les territoires naturels.

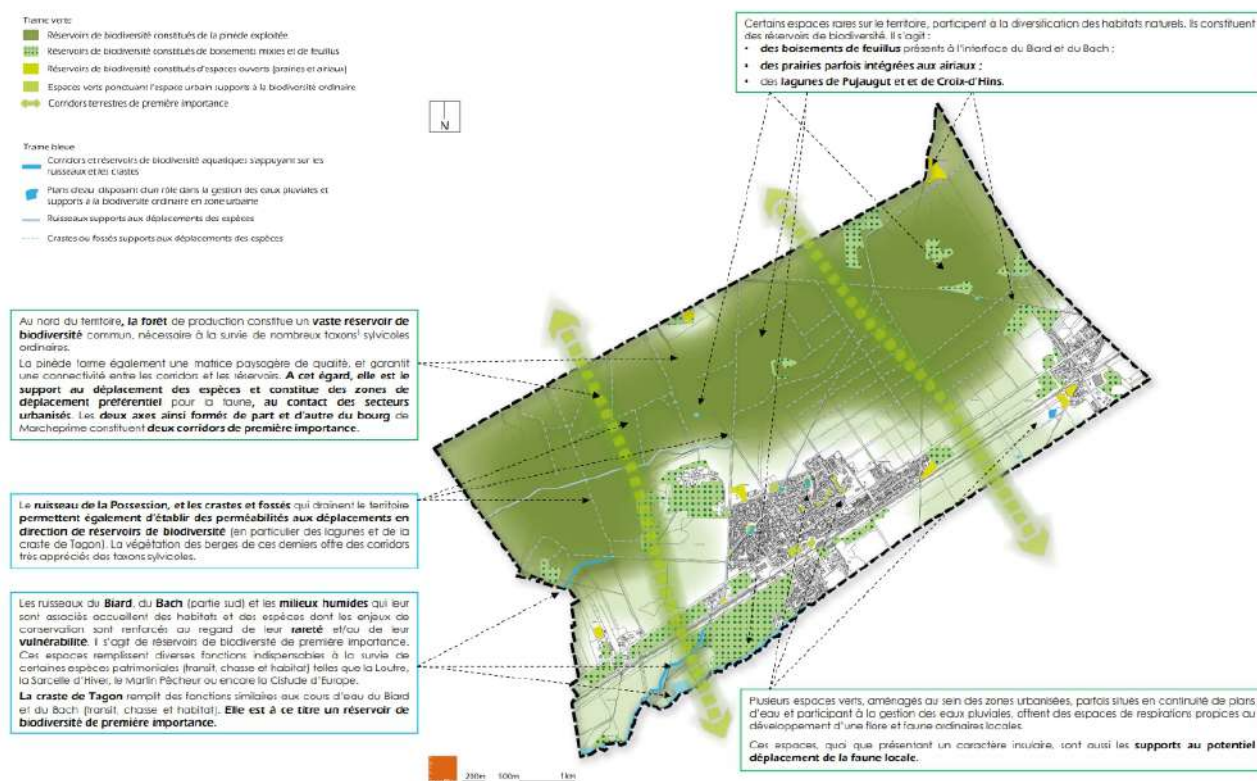
Ainsi, elle permet la visualisation des continuités écologiques potentielles restantes en particulier sur des territoires que l'on pensait encore perméables. Une véritable « forteresse » urbaine quasi-continue, a pu être mise en lumière sur ce territoire ainsi que les « brèches » qui en permettent encore le franchissement. Les préconisations, à large échelle, quant aux zones de continuités à préserver semblent alors assez aisées.



La définition des zones non perturbées dans un premier temps, sur la seule base de l'urbanisation est justifiée pour plusieurs raisons (cadre des SCOT ou PLU, prise en compte de la réversibilité...) mais peut introduire une perception erronée de ces zones et de leurs connexions car elles peuvent être fortement perturbées par d'autres éléments, au premier rang desquels les infrastructures linéaires ou des perturbations anthropiques dues à des pratiques sylvicoles ou de loisirs non identifiées.

Il convient donc de bien replacer les zones et connexions définies dans leur contexte. Dès lors, dans le présent cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Marchepierre a pris en compte les éléments de cadrage ci-dessus exposés et a mené à l'échelle de son territoire l'identification de la TVB afin de traduire règlementairement et de manière la plus exhaustive possible les enjeux écologiques identifiés à l'échelle de son territoire.

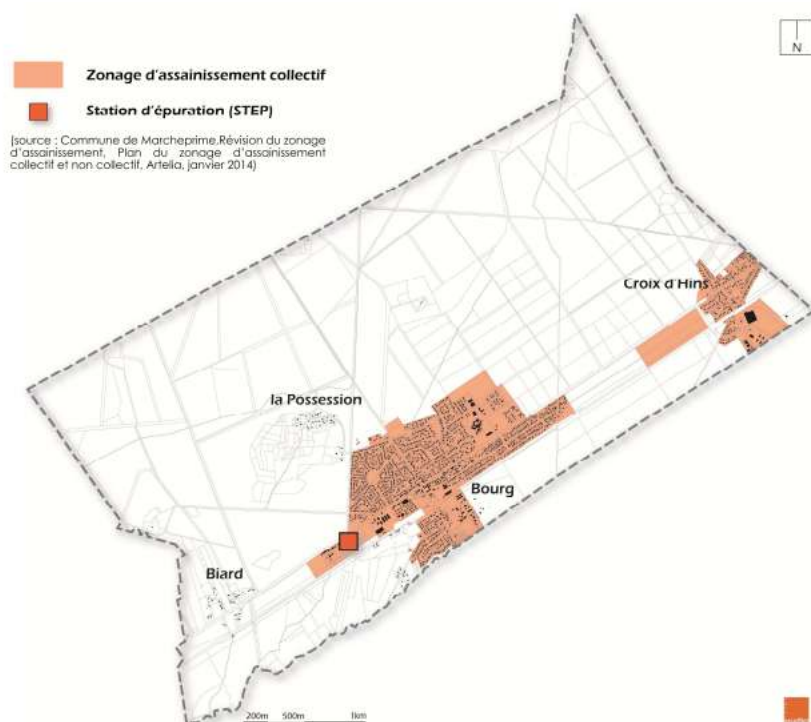
4.2 Traduction de la TVB localement l'échelle de la commune



5. Impacts de l'homme sur son environnement

5.1 Gestion de l'assainissement et des eaux pluviales

5.1.1 L'assainissement collectif



La compétence assainissement collectif est assurée par le SIBA. L'exploitation du système d'assainissement des eaux usées fait l'objet d'un contrat de délégation de service public (du 01/01/2022 au 31/12/2026) attribué à SUEZ Eau France.

La commune de Marcheprime dispose d'un réseau public d'assainissement de type séparatif qui couvre l'essentiel des parties agglomérées du territoire ; 96% des habitants sont desservis par le réseau collectif constitué de 31.6 km de canalisations et 12 postes de pompage.

Les eaux collectées sont ensuite assainies par une station d'épuration (STEP), située à l'entrée de la ZA de Réganeau au Sud-ouest du Bourg, et mise en service en 1978. Au milieu des années 1990, sa capacité a été augmentée à 5 000 équivalents habitants, avec notamment la création d'un bassin tampon utilisé lors d'épisode pluvieux. Depuis 2016, la capacité de la station a été portée à 8 000 équivalents habitants. Elle fonctionne sur le principe des « boues activées » : la filière boue retenue est celle d'un stockage en silo après passage sur une table d'égouttage. Concernant les principaux résidus d'épuration que constituent les boues, elles sont extraites, égouttées puis déshydratées par centrifugation. Les boues sont ensuite évacuées vers une plate-forme de compostage agréée. Les eaux traitées sont infiltrées dans une zone de rejet végétalisée (source : RPQS 2021).



Au 31 décembre 2021, sont recensés 2137 abonnés au service de l'assainissement collectif.

Le volume moyen traité quotidien (1062 m³) correspond à 88% du débit nominal de la station, tandis que la charge moyenne traitée (185 kg/j de DBO₅) correspond à 38% du nominal.

Le traitement global des effluents peut être considéré comme satisfaisant puisque la concentration des paramètres mesurés dans l'eau assainie est de bonne qualité, démontrant ainsi le bon fonctionnement de la STEP.



d'affiner le traitement des rejets et d'infiltrer au maximum les effluents traités, afin de tendre vers le « zéro rejet » dans le Bach en période estivale. Elle permet également un abattement des micropolluants qui passent au travers de la STEP, en favorisant la phyto-épuration (source : Chemin croisé, journal d'informations municipales de Marcheprime, n°43, juillet 2015).



5.1.2 L'assainissement non collectif

La compétence assainissement non collectif est assurée par le SIBA. Elle est gérée en régie par le biais d'un marché de prestation de service dédié à la commune de Marcheprime qui prend fin en mars 2023.

Le règlement du service, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021, interdit les rejets vers le milieu naturel superficiel (même après une installation d'assainissement non collectif conforme).

83 abonnés sont recensés, soit 4% de la population. Les principaux secteurs concernés sont situés aux écarts de Biard, de la Possession ainsi qu'au Sud du quartier de Croix d'Hins et du hameau de la Source.

5.1.3 Prise en compte des eaux pluviales

La compétence eaux pluviales a également été transférée au SIBA.

De par le contexte géologique, le relief, l'absence de réseau hydrographique naturel et l'histoire du territoire, la commune de Marcheprime est marquée par un réseau hydrographique en grande partie artificiel et artificialisé qui sert à drainer le territoire et à évacuer notamment les eaux pluviales ; c'est ainsi que l'on observe sur le territoire communal de nombreux crastes et/ou fossés qui drainent le territoire et permettent d'assainir la lande humide, autorisant ainsi la mise en culture de ces terres.



Au sein des zones urbaines, des portions busées de drains et de fossés assurent la collecte et la gestion des eaux pluviales. Ils sont en partie connectés à des bassins de rétention des eaux pluviales ou directement au réseau hydrographique. Trois principaux bassins gèrent les eaux pluviales de la partie située au Nord du Bourg de Marcheprime ; deux d'entre eux sont directement liés au ruisseau du Bach et sont situés avenue Léon Delagrangé et avenue de la Possession. Sur le quartier de Croix d'Hins, il est à noter la présence d'une ancienne lagune artificialisée, et de quelques bassins de gestion des eaux au niveau de l'usine Arcelor Mittal.

Les bassins de décantation, de rétention et de manière générale de gestion des eaux pluviales sont extrêmement importants à l'échelle communale pour permettre de réguler les flux hydrauliques mais aussi pour assurer une décantation des eaux pluviales qui peuvent être chargées en matières polluantes. Il apparaît ainsi nécessaire de prévoir l'aménagement de nouveaux bassins dans le cadre du développement de nouveaux secteurs d'urbanisation afin de gérer au mieux les eaux pluviales et d'éviter localement des inondations.



Il est à noter la présence de Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*) dans les fossés situés rue de la Pinède. Ces fossés sont directement ou indirectement reliés au réseau hydrographique, au ruisseau du Bach et donc au site Natura 2000. Cette espèce invasive qui est capable de se reproduire par croissance végétative pourrait, en cas de contamination du réseau hydrographique, causer des désordres importants par un ralentissement de l'écoulement des eaux et par un appauvrissement du milieu (en créant un « tapis flottant »).

L'arrachage mécanique ou manuel constitue un moyen efficace pour lutter contre cette espèce dans le cadre d'un entretien régulier.



En 2020, la présence plantes exotiques envahissantes a été constatée dans plusieurs fossés de la commune. La Jussie et le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*) participent à une eutrophisation des milieux, à la gêne des écoulements et la perte de fonctionnalité des réseaux. Plusieurs campagnes d'arrachage mécaniques et manuels en 2020, 2021 et 2022 ont permis de stopper la progression de ces plantes envahissantes. Leur présence est fortement réduite depuis 2022 malgré des conditions favorables à leur développement.



5.2 Les risques technologiques

Le service prévention des risques et lutte contre les pollutions de la DREAL signale que la commune de Marcheprime est concernée par la carrière de sable industriel silicieux exploitée par la Société SAMIN au lieu-dit « Testemaure Nord et Sud » (arrêté préfectoral du 22 juin 1998). Cette carrière à ciel ouvert d'extraction de sable a été autorisée en 1998 pour une durée de 30 ans. L'activité de l'entreprise concerne l'extraction et le triage de 350 000 tonnes de sable par an.

La zone d'effet de cette Installation Classée Pour la protection de l'Environnement (classée non-Seveso) est limitée à l'enceinte de l'établissement.

Un autre établissement, une station de transit de déchets non inertes et non dangereux a été autorisé à Croix d'Hins par arrêté préfectoral du 16 mai 2022.

5.3 Nuisances et pollutions diverses

En termes de nuisances, la commune de Marcheprime est concernée par des infrastructures routières, une voie ferrée, une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), et des sites et sols potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

5.3.1 Sites et sols potentiellement pollués

L'utilisation de la base de données ministérielle BASOL permet, à l'échelle d'un territoire, d'obtenir les informations relatives à la pollution des sols. Ainsi, 4 sites et sols potentiellement pollués sont recensés sur la commune. Les sites et sols potentiellement pollués sur la commune de Marcheprime sont tous à des stades avancés de dépollution et de prise en charge par l'État et les anciens exploitants et/ou les aménageurs.



Dépôt Pneus Gironde Environnement 2000

Situé au niveau de Testemaure-Sud, le site correspond à un ancien dépôt de pneus usagés constitué par la société SCI du Val de l'Eyre. Auparavant (entre 1977 et 2002), il existait sur le site une installation de stockage de métaux et de carcasses de véhicules.

Le dépôt de pneus a ensuite été constitué par la SARL Gironde Environnement 2000 qui a reçu en février 2004, un récépissé de déclaration de l'activité de récupération et de recyclage de pneumatique. En novembre 2004 la SARL a été placée en liquidation judiciaire. A ce moment là, le stock estimé sur le terrain était de 440 tonnes.

Depuis lors, les pneus ont été évacués par les ayant-droits des exploitants, sous la surveillance des services de l'État.

Le terrain est en vente pour trouver une nouvelle destination exempte de pollution.

Garage Le Cam

Situé au 77 avenue d'Aquitaine, le site correspond à une ancienne station service et garage de réparations automobiles qui a cessé définitivement son activité en 2000, activité pour laquelle deux réservoirs étaient présents sur le site (gazole : 15 m³ , super et essence : 20m³). Les terrains ont ensuite été vendus par le propriétaire pour réaliser un lotissement comprenant 11 maisons d'habitation. Depuis, 2003, toutes les parcelles sont construites.

Les travaux réalisés par l'ancien exploitant depuis 2005 ont permis d'évacuer 1170 m³ de terres polluées, 4 m³ d'eau pompée et éliminée de la nappe. Entre 2001 et 2007, la teneur en hydrocarbure

de la dite zone est passée de 4200 à 600 mg/kg. Un arrêté préfectoral a prescrit la dépollution, puis la surveillance des eaux souterraines, de la qualité de l'air, de la pollution du sol et de l'eau potable d'une habitation.

La surveillance au cours des dix dernières années montre une diminution importante de la pollution relevée à l'origine sur l'une des maisons d'habitation.

Terrains Navarra

Situé rue du Val de l'Eyre, le site correspond à un ancien site de transit et de regroupement de déchets (autres que déchets ménagers, et déchets industriels dangereux exploités sans l'autorisation requise par l'indivision Navarra). Cette activité irrégulière a cessé en 2008.

Suite à la dépollution du site, la terre polluée a été enlevée courant de l'été 2014.

Un arrêté du 17 octobre 2008 a prescrit la remise en état des terrains constitués des parcelles AH 173, 243, 245 et 246. Un diagnostic, réalisé sur le site en 2007 a permis de noter l'absence de pollutions chimiques, mais a révélé la présence d'une contamination radioactive de faible intensité sur une partie du terrain. Le rapport de l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité nucléaire) d'avril 2010 fait état de deux autres zones radio-contaminées par les mêmes éléments, sur une surface de 80 et 600 m².

Pour répondre à la découverte de sols et surfaces radio-contaminées, des mesures ont été prises pour excaver et éliminer ces polluants sous le contrôle de l'ANDRA (Agence Nationale pour la gestion des Déchets Radioactifs) afin de réhabiliter le site dans le courant du 1er semestre de l'année 2012. La réhabilitation a été achevée en 2014. Depuis, le site est en cours de construction pour logements individuels et collectifs (Les Sablons et Les Boïates).

Un autre site sur Croix d'Hins appartenant initialement à l'indivision Navarra est devenu au fil des années une station de transit de déchets non inertes non dangereux, après avoir été un site remblayé avec toute sorte de déchets.

Cet établissement a vocation à être délocalisé après remise en état du terrain.

Prim

Situé au 41 avenue de la Côte d'Argent, le site correspond à une ancienne usine de mécanique de moteurs marins et automobiles. Le site avait été exploité durant les années 1950-60-70 pour la production d'essence de térébenthine à partir de résine de pin. Depuis, plusieurs sociétés se sont succédé : Couach, Renault, Marine, Megagir et Prim. L'ensemble de l'activité de la société a cessé en 2002 sur les 9 ha du site (comprenant plus de 9000 m² de bâtiments couverts anciens).

Suite à un diagnostic réalisé sur le site en novembre 2000 (qui a mis en évidence la présence de stockage de déchets, fûts, bidons, cuves, conteneurs, matériels désaffectés et d'une zone de pollution par les hydrocarbures), des travaux ont été prescrits à la société Prim pour la réhabilitation du site (arrêté préfectoral en mai 2001).

A partir de 2002, les surfaces polluées ont été excavées, les forages obturés et les cuves d'hydrocarbures enlevées. Les déchets restants, qui concernaient des machines et des huiles, ont été enlevés par l'exploitant en 2006.

Le site est actuellement sous surveillance, notamment au niveau de la pollution de la nappe par les hydrocarbures. Les derniers relevés montrent que la situation est satisfaisante et stable par rapport aux campagnes précédentes. Il est à noter que des investigations complémentaires sont nécessaires sous les dalles de béton, notamment en cas d'aménagement pour la réalisation de logements.

Dans le cadre de l'aménagement et de la restructuration urbaine de la zone, la Commune et les aménageurs ont lancé en 2021 des investigations concernant la pollution et les scénarii de dépollution en fonction de l'utilisation future du site.

5.3.2 Nuisances sonores et pollutions diverses

Chemin de fer



Marcheprime est concernée par la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, qui s'applique aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures ferroviaires.

La commune de Marcheprime est traversée par la voie ferrée n° 655000 reliant Bordeaux-Saint-Jean à Irun, classée par arrêté préfectoral du 2 juin 2016 en catégorie 2 des infrastructures de transport terrestre bruyantes (secteurs concernés par le bruit sur 300m de part et d'autre de la voie).

Infrastructures de transport terrestre

Des secteurs concernés par le bruit sont identifiés aux abords des routes suivantes :

- la RD5 (classement 3 et 4 selon les portions, par arrêté préfectoral du 2/06/2016 : secteurs concernés par le bruit sur 30 à 100 m de part et d'autre de la voie),
- la RD1250 (classement 3 et 4 selon les portions, par arrêté préfectoral du 2/06/2016).

Il conviendra de prendre en compte les effets du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, ainsi que les prescriptions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés.

Aéroport de Bordeaux-Mérignac

La commune de Marcheprime se trouve sur un couloir aérien fréquenté ponctuellement lors de manœuvres liées au décollage ou à l'atterrissage d'avions sur l'aéroport de Bordeaux-Mérignac. Ce couloir aérien est actuellement peu fréquenté (en fonction de l'orientation des vents). Son usage peut entraîner localement des désagréments sonores, qui ne sont cependant pas de nature à impacter sensiblement la santé publique et le cadre de vie des habitants.

A ce titre, la commune est en partie couverte par les servitudes de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac. Cette servitude aéronautique de dégagement mise en place par décret du 26 avril 1991 doit être prise en compte par le PLU.

Société SAMIN

La présence de la société SAMIN à proximité immédiate de la zone d'activités Maéva induit des nuisances pour les riverains. L'exploitation d'une carrière nécessite l'utilisation de moyens techniques qui provoque des nuisances : à cause du bruit des engins, de la circulation engendrée par le transport des matériaux, de l'extraction en elle-même des matériaux qui sont susceptibles de créer une gêne dans le voisinage. Les moyens de transport, nécessaires dans le cadre du fonctionnement de l'entreprise peuvent concerner de nombreux riverains sur les itinéraires empruntés.



5.4 La gestion et le traitement des déchets

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés a été approuvé par le Conseil Départemental de la Gironde le 26 Octobre 2007. C'est un document de planification qui fixe, pour les 10 années à venir, les objectifs et les moyens pour une gestion des déchets durable et respectueuse de l'environnement. La mise en œuvre du plan s'articule sur le découpage géographique du département en 5 secteurs : Marcheprime et la COBAN Atlantique font partie du secteur 4 qui correspond au bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Le Grenelle de l'environnement impose une réduction de la production de déchets ménagers et assimilés, par habitant et par an, de 7 % d'ici 2014. Réduire ses déchets, c'est diminuer le coût de la collecte, du transport, de l'élimination, de la valorisation, etc.

Une opération pilote de distribution de composteurs individuels a été lancée par la COBAN en 2011, afin de promouvoir la réduction des déchets à la source par le détournement d'une partie de la fraction fermentescible des déchets.

La commune de Marcheprime fait partie de la communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN) qui exerce depuis 2004 la compétence relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés. La population de la COBAN est desservie par des collectes en porte-à-porte mécanisées, captant sélectivement quatre flux : les ordures ménagères, les emballages légers et papiers mêlés, le verre et les déchets verts.

En complément des ramassages en porte-à-porte, un dispositif de points d'apport volontaire permet de recueillir les emballages et les papiers, et de manière localisée, les ordures ménagères. La collecte des déchets sur le territoire est complétée par 8 déchetteries qui offrent un exutoire complémentaire pour les encombrants, les végétaux, les déchets électroniques, les déchets toxiques, etc.

Les ordures ménagères sont envoyées sur l'unité de valorisation énergétique ASTRIA à Bègles. Les déchets recyclables transitent par le centre de tri du Teich, ou sont directement envoyés vers les filières de récupération. Sur la commune de Marcheprime, le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine pour un tonnage de 1160 tonnes, soit en moyenne 292 kg par an et par habitant. La collecte en porte à porte a permis de récolter 333 tonnes de flux d'emballages légers et de papiers (84 kg/an/hab.) et 141 tonnes de verre (36 kg/an/hab.). Il existe de plus 7 bornes de verre (22 tonnes) et 1 borne papier (15 tonnes).

Pour compléter cette gestion des déchets sur le territoire communal, il existe une déchetterie qui se situe au niveau de la Zone Artisanale de Réganeau.

La gestion collective des déchets permet de gérer conjointement la collecte et le traitement à l'échelle de l'intercommunalité. Les structures en place sont actuellement adaptées à l'évolution progressive de la population, et aux variations de flux à traiter au cours de l'année (liées au contexte touristique du bassin).



Synthèse de l'état initial de l'environnement

Les éléments clés

- Une large prépondérance des espaces dédiés à la forêt d'exploitation : les boisements de pins marquent l'identité communale en lien avec le plateau landais (tant en termes de paysages que d'activité forestière).
- Quelques rares secteurs faiblement urbanisés au sein de la pinède.
- Une activité agricole peu présente.
- Un réseau hydrographique principalement d'origine anthropique, constitué de crastes et de fossés.
- Un territoire parcouru par trois ruisseaux (le Biard, le Bach et le ruisseau de la Possession) et présentant de nombreuses masses d'eau superficielles et souterraines (lagunes, zones humides et plans d'eau)
- Une ressource en eau potable importante mais sensible aux pollutions anthropiques.
- Une défense incendie satisfaisante sur les secteurs agglomérés du bourg et du quartier de Croix d'Hins mais qui présente des insuffisances au niveau des zones habitées isolées et de certains écarts.
- Des ressources renouvelables encore sous exploitées et des conditions climatiques favorables à la mise en place d'énergies renouvelables.
- Un risque feu de forêt et inondation à prendre en compte.
- Une sous-sol propice à l'extraction de matériaux.
- La quasi-totalité de la commune couverte par l'assainissement collectif des eaux usées (94%), et un projet d'extension de la STEP à 8000 équivalents-habitants.
- Une gestion des eaux pluviales prise en compte au travers du réseau de crastes et fossés.

Synthèse des sensibilités environnementales et des enjeux écologiques

L'évaluation des enjeux écologiques est essentiellement basée sur la nature de l'occupation du sol telle qu'elle a été cartographiée à l'issue des prospections de terrain et de la collecte des données existantes. Cette occupation du sol a été analysée au regard de son fonctionnement écologique au sein de la trame verte et bleue et des habitats qu'elle représente pour la faune et la flore patrimoniale.

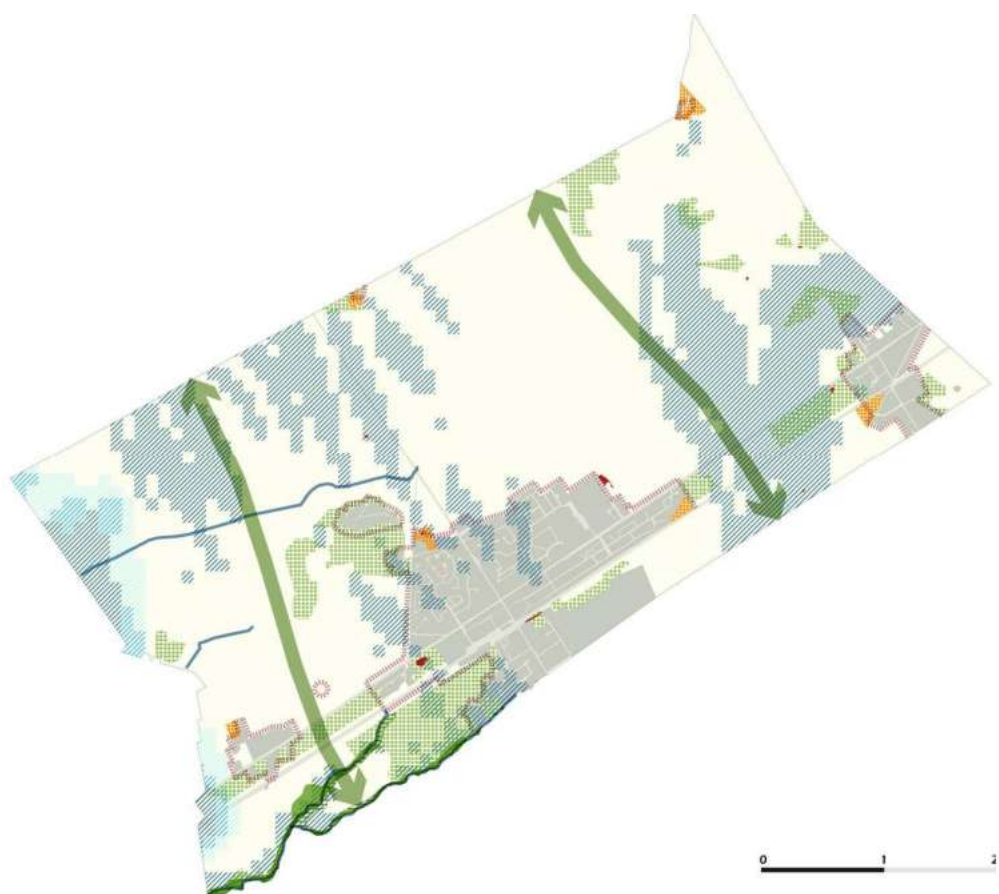
La définition des enjeux écologiques s'appuie également sur les réservoirs de biodiversité, terrestres et aquatiques, qui, à l'échelle de Marcheprime, présentent une richesse écologique particulière au sein du massif forestier.

L'occupation du sol laisse une large place à la forêt, qui représente plus de 80% de la surface communale, et constitue des enjeux écologiques modérés à l'échelle de la commune (essentiellement liés à la forêt d'exploitation). A grande échelle, celle-ci s'inscrit néanmoins dans un continuum boisé majeur (massif landais) qui assure des continuités écologiques préservées à l'échelle interdépartementale, du fait de l'urbanisation de Marcheprime à la fois très localisée et concentrée (préservation de l'intégrité du massif).

A l'inverse, quelques réservoirs de biodiversité présentent des enjeux écologiques majeurs et forts, et se composent :

- de cours d'eau,
- de zones humides,
- de quelques lagunes,
- de milieux ouverts et prairiaux ainsi que de boisements mixtes et feuillus, dispersés au sein du massif forestier.

L'ensemble de ces composantes écologiques conditionnera la définition d'un projet respectueux de l'environnement, qui visera à éviter les sites ou secteurs sensibles du point environnemental. Par ailleurs, la prise en compte des risques naturels existants sur le territoire communal (risque de remontée de nappes et feux de forêt), bien que non considérés comme majeurs, seront également pris en compte dans l'élaboration du projet.



ENJEUX ECOLOGIQUES	RISQUES
MILIEUX NATURELS A ENJEUX ECOLOGIQUES MAJEURS - Site natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre - ZNIEFF de type 2 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre - Zones humides et lagunes MILIEUX NATURELS A ENJEUX ECOLOGIQUES FORTS - Milieux ouverts et prairiaux - Boisements de feuillus et boisements mixtes ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - Corridors terrestres - Corridors et réservoirs de biodiversités aquatiques	RISQUE REMONTEE DE NAPPES - Nappes sub-affleurantes - Sensibilité très forte - Sensibilité forte RISQUE FEUX DE FORÊT (Aléa fort) - Prise en compte du risque au tour des secteurs habités

Perspectives d'évolution de l'État Initial de l'Environnement

Perspectives d'évolution avec le POS de 2001

Le maintien du POS de 2001, en plus d'être obsolète en matière de réglementation (puisqu'il ne respecte aucune des lois intervenues depuis les années 2000) conduirait à des incidences négatives et son maintien sans élaboration du PLU, aurait conduit aux perspectives d'évolution suivantes :

Une saturation des possibilités de construire, du fait de zones urbaines construites en quasi totalité :

- un « arrêt » de la progression de l'urbanisation, du fait de la présence de seuls espaces de reliquats non construits, sans véritable qualité naturelle, au sein des quartiers existants ;
- un durcissement de la pression foncière sur les zones U et NA constructibles, et l'éventualité d'un processus de division ou densification excessive, en arrières de parcelles, dans des parties enclavées ou mal desservies.

Une absence de dispositifs en faveur de la mixité sociale et de la diversification des logements :

- poursuite du déséquilibre en matière de mixité du parc de logements, vieillissement de la population ; le POS vieillissant ne prend en effet pas en compte la réalité de la situation géographique et économique actuelle de la commune et ne permet ni une évolution ni une diversification de la population et des activités.

Insuffisance des dispositifs réglementaires permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales :

- aggravation de la problématique de gestion des eaux pluviales par insuffisance d'exigence en la matière lors de nouvelles constructions ou opérations.

Une absence de dispositifs en faveur des liaisons douces :

- insuffisance de liaisons piétonnes et circulations douces entre les quartiers.

Une insuffisance de préservation des espaces naturels :

- risque de perte de la biodiversité par insuffisance de protection des espaces naturels, notamment les plus qualitatifs au plan environnemental (Natura 2000, ZNIEFF, lagunes).

Perspectives d'évolution avec le PLU de 2016

Outre la prise en compte de l'ensemble des lois nouvelles et l'adaptation des règles en conséquence, le projet de PLU prévoit une évolution raisonnée, visant à assurer un développement de la population et de l'emploi en capacité de maîtriser la vitalité économique, sociale et générationnelle sur le territoire. Pour accueillir cette population et permettre le développement de nouvelles activités le PLU prévoit un compromis entre renouvellement urbain et consommation des espaces. Il privilégie l'urbanisation des dents creuses, un développement au plus près du centre bourg et fixe des objectifs de densité dans ces nouveaux secteurs, à proximité du centre. Ces orientations permettront de développer la vie locale et vont dans le sens d'une redynamisation de la commune.

Les dispositions réglementaires du PLU prennent, par ailleurs, largement en compte la protection des espaces naturels. Le couvert forestier qui occupe la majorité du territoire est préservé. Les zones humides situées à proximité de l'urbanisation et les lagunes, qui constituent des milieux écologiquement riches et des paysages singuliers au sein de la pinède, sont protégées. Les boisements de feuillus qui représentent également des îlots de biodiversité au sein de la pinède deviennent des Espaces boisés Classés.

Perspectives d'évolution avec le projet de révision allégée du PLU

Suite à l'évaluation des effets du PLU adopté en septembre 2016, la révision allégée du PLU permettra dans le cadre conservé du PLU initial de :

- poursuivre la mise à jour et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires au PLU de Marcheprime,
- Dans le cadre des évolutions législatives et des changements climatiques, tendre et inciter à un aménagement durable préservant l'environnement et la qualité de vie des habitants,
- réorienter le développement communal sur la centralité et à proximité de la centralité avec un objectif de dynamisation du centre-bourg et de moindre consommation de l'espace,
- proposer une offre de logements adaptée à l'accueil de nouvelles populations et au maintien des habitants,
- renforcer les liaisons entre quartier et améliorer la fluidité de la circulation au sein de la ville,
- améliorer l'accès aux services et réseaux publics,
- préserver le cadre de vie et l'environnement dans le respect du caractère fortement forestier de Marcheprime, en maintenant l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones naturelles et en intégrant leur interpénétration.

PARTIE III : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES

1. Perspectives et besoins liés au développement démographique

Article L.151-4 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation (...) s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services(...)». L'article R.151-3 complète ces indications en précisant que le rapport de présentation analyse également « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan (...) ».

1.1 Scénario démographique retenu à horizon 2030

La commune de Marcheprime bénéficie d'une localisation stratégique, à l'interface de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon.

Elle s'inscrit de fait, depuis plus de cinquante ans, dans une dynamique positive d'accueil de population. Au rythme de son évolution démographique, inégale mais continue, le profil de la commune - originellement rural - est ainsi devenu progressivement plus urbain : en 2019, Marcheprime comptait ainsi 4 992 habitants contre seulement 892 en 1962.

A l'échelle départementale, les perspectives laissent présager une poursuite, voire un renforcement de l'attractivité de la commune, en lien avec un ensemble de paramètres qu'il convient de resituer à l'échelle de la métropole bordelaise :

- en construction depuis 2002, et mis en service depuis la fin 2014, le Laser Mégajoule (LMJ) implanté sur le site du Cesta sur la commune du Barp, devrait conduire dans les années à venir à un développement de l'activité industrielle régionale dans les domaines de l'optique et des lasers. Située à moins de 10 km du Barp, Marcheprime peut évidemment espérer accueillir de nombreux salariés, liés à l'augmentation des emplois directs et indirects de ce projet industriel phare à l'échelle nationale ;
- à l'appui de l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse, qui met Paris à 2 heures de Bordeaux en 2017, la métropole bordelaise devrait connaître un regain d'attractivité, qui bénéficiera indéniablement à ses territoires périphériques ;
- dans un contexte de rareté et de cherté du foncier, la situation géographique de Marcheprime, située à proximité du LMJ et à l'interface de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon, la place inévitablement en situation très attractive en termes de développement.

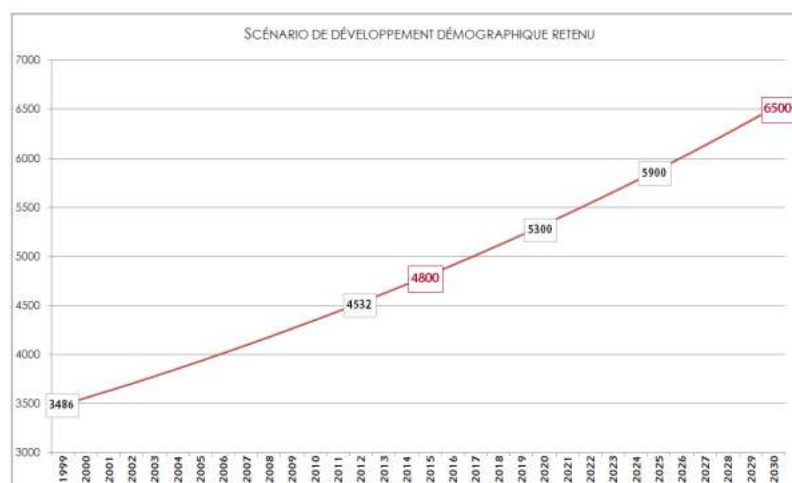
La prise en compte de ces facteurs encouragerait a priori la définition d'un projet de développement soutenu de la commune.

En réalité, la prise en considération des impératifs législatifs de maîtrise de l'urbanisation, tant qualitatifs (au regard des moyens à mettre en œuvre pour accompagner tout projet de développement démographique), que quantitatifs (par rapport aux enjeux environnementaux), ont poussé la commune à adopter un scénario démographique modéré.

En conséquence, le rythme de progression démographique retenu, soit une croissance moyenne de 2,3% par an, dans le prolongement - au fil de l'eau - des tendances de la décennie passée, s'inscrit dans un objectif vertueux de développement durable et maîtrisé dans le temps.

Ainsi, en tenant compte d'une population estimée à 4800 habitants en 2015 (par prolongation des tendances passées), puis à 5000 en 2020 (effets du PLU de 2016), le scénario démographique retenu conduit à l'accueil d'environ 1700 habitants supplémentaires de 2015 à l'horizon 2030.

Si l'on présage - au vu des tendances communales, comme de celles de la COBAN -, d'une baisse à venir du taux d'occupation des ménages de 2,7 personnes par ménage actuellement, à 2,4 personnes par ménage en 2030, le nombre de logements strictement nécessaire à l'accueil des 1700 nouveaux habitants est évalué à 710 (hors besoins liés à la prise en compte du point-mort).



1.2 Besoin en logements

La notion de point mort

Évaluer les besoins en logements est une démarche incontournable pour correctement évaluer le besoin en foncier constructible. En effet, la notion de besoins en logements pose la question de la satisfaction des attentes quantitatives et qualitatives des habitants actuels et futurs. Or, la construction de logements est souvent associée à la seule croissance démographique. En réalité, avant même de songer au développement de la commune, il est nécessaire de construire un certain nombre de logements permettant le simple maintien de la population actuelle.

Dès lors, l'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins :

- les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelé le « point mort »),
- et les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique d'une commune (en l'absence de croissance de la population et sans perte). La définition du point mort permet ainsi de mettre en évidence les différents phénomènes qui influencent la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

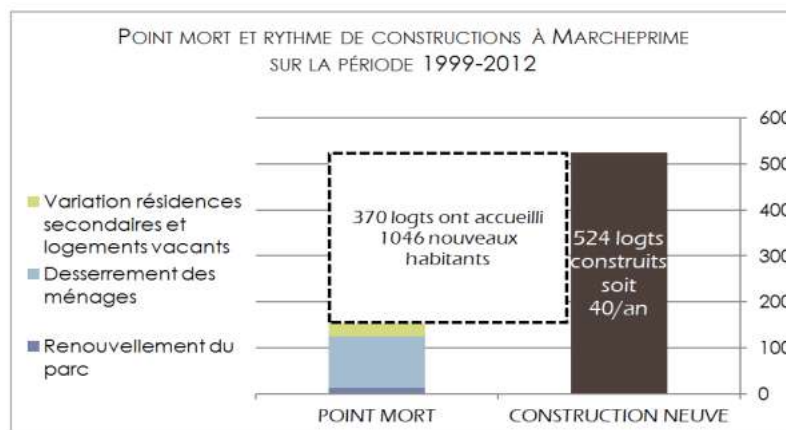
- le desserrement des ménages (si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants),
- le renouvellement du parc de logements (remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage),
- la variation des résidences secondaires et des logements vacants (compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché, ou à l'inverse prendre en compte leur diminution).

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante, avant même de pouvoir produire un effet démographique.

La prise en compte du point mort à Marcheprime

A Marcheprime, entre 1999 et 2012, le nombre de logements qui a été nécessaire au maintien de la population communale de 1999 a été de l'ordre de 12 logements par an (9 ayant servi au desserrement des ménages, 2 ayant contribué à l'augmentation des logements vacants et 1 à la perte de logement à l'intérieur du parc existant⁴).

Au total, sur la période, la création de logements affectée au point mort a représenté 30% des logements construits.



L'estimation des besoins globaux en logements à l'horizon 2030

L'examen détaillé du poids mort à Marcheprime au cours de la période observée (1999-2012) a démontré un phénomène d'essoufflement du renouvellement du parc et une stabilisation des besoins liés au desserrement des ménages à la variation des logements vacants et des résidences secondaires. En effet, alors que sur la période 1999-2008, 8 logements/an disparaissaient du parc existant et devaient être compensés par la construction de logements neufs, sur la période 1999-2009, ils n'étaient plus que 7, puis 4,5 entre 1999-2010, puis 3,3 entre 1999-2011, pour atteindre 1 logement/an disparu entre 1999-2012. Les phénomènes de desserrement et augmentation de logements vacants sont eux restés stables depuis les 15 dernières années, réduisant ainsi le nombre de logements affectés par an au point mort de 21 en 2008 à 12 en 2012.

Par prolongation des tendances observées, la commune fait l'hypothèse d'une stabilisation du point mort à 12 logements /an, dans les proportions de l'analyse effectuée entre 1999 et 2012.

En conséquence, en plus des 710 logements à prévoir afin d'assurer le développement démographique envisagé, 180 logements doivent être construits afin de compenser le point mort (12 logements par an pendant 15 ans).

Au total, pour satisfaire les objectifs démographiques de la commune, 900 logements sont donc à prévoir à l'horizon 2030.

De surcroît, au regard de la présence d'une offre locative inférieure à celle existante au niveau de la COBAN, la commune fait le choix de poursuivre la diversification du parc (renforcement de l'offre locative privée et sociale), dans la perspective de contribuer à l'amélioration de l'accès au logement pour les locataires et les primo-accédants.

2. Perspectives et besoins en matière de développement économique

2.1 Le renforcement de l'attractivité économique

L'offre d'emplois à Marcheprime est pour partie rattachée au profil résidentiel de la commune (commerces de proximité, emplois administratifs et de services divers à la population) et pour partie générée par les entreprises regroupées au sein des pôles d'activités existants.

A l'échelle du bassin de vie, dont l'attractivité résidentielle et économique devrait être renforcée dans les années à venir, Marcheprime souhaite s'appuyer sur son positionnement géographique et la qualité de sa desserte ferroviaire et routière pour accompagner les possibilités de développer l'emploi sur la commune.

A ce titre, Marcheprime souhaite se positionner dans le contexte global de croissance et de dynamique de l'agglomération bordelaise. En effet, le développement démographique attendu lié à l'arrivée de la Ligne Grande Vitesse, le renforcement touristique du Bassin d'Arcachon de même que la progression du nombre d'actifs en lien avec le Laser Mégajoule du Barp, laissent présager un afflux de population, mais aussi - par un effet de corrélation - un accroissement du nombre d'entreprises sur l'axe Bordeaux / Bassin d'Arcachon. Dans ce contexte, la commune de Marcheprime, qui bénéficie d'un emplacement et d'infrastructures stratégiques - et recense d'ores-et-déjà de nombreuses demandes d'entreprises locales en mal de locaux disponibles (bureaux, locaux industriels et commerciaux) -, revendique le souhait d'assumer un rôle particulier.

En conséquence, la commune souhaite renforcer la présence d'entreprises sur son territoire. Au vu du peu d'opportunités foncières existantes aujourd'hui au sein de ses secteurs dédiés à l'activité (quelques dents creuses au sein des ZA de Réganeau et Maéva), la commune a décidé, avec le soutien de la COBAN, de créer une nouvelle zone d'activités. Celle-ci est envisagée sur une parcelle communale dans le quartier de Croix d'Hins. Idéalement connectée au réseau ferroviaire et implantée en bordure de la RD1250, cette future zone d'activités représente un potentiel de 18 ha.

De surcroît, la commune envisage un développement du centre ville permettant de renforcer la présence de commerces et de services (projet de démolition/reconstruction prévoyant la création de bureaux et locaux commerciaux dans le bourg le long de la RD 1250) et création en parallèle et à proximité d'une nouvelle polarité commerciale.

Outre le gain d'emplois inhérent à l'implantation de nouvelles activités sur la commune, ces actions concomitantes permettront de renforcer la présence et la lisibilité du centre bourg, d'en diversifier ses pratiques et d'atténuer le risque de profil dortoir vers lequel pourrait tendre la commune, en l'absence d'actions volontaristes.

Dans une moindre mesure, le soutien au développement d'une offre en matière d'hébergement touristique et de loisirs (notamment à travers la réalisation d'un camping naturel et de l'aménagement d'une aire de loisirs) est de nature à contribuer au développement de l'emploi local.

Depuis le 1er janvier 2017, la COBAN pilote la stratégie économique sur son territoire et mobilise, pour cela, son réseau de partenaires (Région, chambres consulaires, BA2E, clubs d'entreprises, SIBA). Pour construire une stratégie sur le long terme, un schéma de développement économique a été défini à l'horizon 2030.

A cet effet, pour faciliter les recherches de terrains ou locaux, en location ou à l'achat, l'Agence de Développement économique BA2E recense les différentes offres sur le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. De plus, les services de la COBAN sont chargés de l'aménagement et de la gestion des zones d'activités afin de développer l'attractivité du territoire pour les acteurs de la vie économique.

2.2 Le soutien à la sylviculture et à l'agriculture

L'identité de Marcheprime, marquée historiquement, sociologiquement et économiquement par l'activité sylvicole la conduit naturellement à vouloir, et devoir, préserver cette dernière. Dans cette perspective, la définition d'un scénario démographique modéré, associé à l'application de densités urbaines plus importantes que celles observées par le passé, sont de nature à limiter la consommation des espaces forestiers.

L'activité agricole, bien que marginale à l'échelle du territoire communal, est toutefois soutenue par le maintien des possibilités d'exploitation agricole au sud-est de Marcheprime et en continuité du secteur agricole existant, par la création d'un secteur Aa, pour permettre le développement de projets de petite ampleur, pour des cultures maraîchères, de la permaculture, et de la micro agriculture.

3. Aménagement de l'espace

3.1 Les besoins qualitatifs

Le bourg de Marcheprime a connu d'importantes transformations urbaines au cours des dernières décennies. Le développement démographique, notamment, a motivé l'émergence de nombreux quartiers périphériques qui ont sensiblement accru la surface du bourg ancien. La croissance démographique de la commune, en lien avec la création de nouveaux quartiers à partir des années 1960, a conditionné la fabrique de tissus urbains aérés, à dominante pavillonnaire, et donc dépendants de la voiture.

Les formes urbaines ainsi générées et l'augmentation de la motorisation des habitants ont eu pour effet d'affaiblir l'importance du centre. En effet, à l'inverse de ce qui peut se produire dans un bourg compact au sein duquel on se déplace facilement à pied, les opportunités de rencontre ont été réduites par le recours systématique à la voiture, tandis que, dans le même temps, la présence de certains commerces devenait superflue (possibilité de se rendre ailleurs pour disposer d'une offre plus importante).

A ces premiers motifs d'affaiblissement du centre s'est récemment ajouté un autre facteur de fragilisation : les dernières évolutions démographiques ont nécessité la création de nouveaux équipements qui n'ont pu, faute de place, être conçus dans le cœur ancien de Marcheprime. De fait, même si le nouveau pôle d'équipements a permis de raccorder une partie des extensions périphériques au bourg, un dédoublement du centre a bel et bien été opéré.

La notion de centralité est pourtant essentielle dans une commune. Le centre structure les déplacements et l'urbanisation. Il est à la fois vecteur d'identité et garant d'une certaine qualité de vie. Sans-lui, sans son cadre spécifique, sans les services et commerces qu'il propose, sans le lien social qu'il génère à l'appui de l'animation de l'espace public, le risque est d'habiter une parcelle plus qu'une ville et le phénomène de commune dortoir peut devenir palpable.

Face à ces divers constats, la redynamisation du centre de Marcheprime apparaît primordiale. Plusieurs pistes peuvent être exploitées :

- épauler le développement des commerces et des services de proximité,
- renforcer la présence et la lisibilité des espaces publics,
- structurer certains îlots bâtis existant et à venir (en songeant éventuellement à la restructuration ou à la relocalisation du supermarché existant mais excentré et dont le parking impacte visuellement le centre),
- créer les conditions favorables au développement des déplacements doux (en lien avec le pôle multimodal),
- reconquérir les bâtiments et secteurs délaissés (réinvestir la friche industrielle centrale de 5 ha notamment).

Ces axes d'intervention peuvent, dans une moindre mesure, inspirer les actions à mettre en place à Croix d'Hins. Ce quartier pâtit en effet des mêmes difficultés que le bourg et mérite, en tant que second pôle de la commune, rattaché à l'identité du site, une attention particulière.

En marge du renforcement de ses différentes centralités, la commune souhaite également conforter son niveau d'attractivité et son dynamisme en développant l'emploi et l'économie. Elle projette donc de développer un nouveau site d'activités, qui tirera parti à la fois des pôles déjà implantés sur le territoire et des infrastructures de déplacement de qualité en présence. Les choix d'emplacement et de composition d'une nouvelle zone d'activités émaneront directement de la prise en compte de ces paramètres.

Même si leur dynamique d'évolution apparaît plus lente que celle des espaces bâtis, l'étude des espaces naturels permet elle aussi de dégager un ensemble d'enjeux à court et moyen termes. En apparence homogènes, les espaces naturels à Marcheprime renferment tout d'abord une certaine diversité de milieux, de paysages, d'entités singulières qui méritent d'être protégés. La qualité de certains sites, tels que la zone Natura 2000, nécessite ensuite une préservation particulière, stricte.

Le rapport entretenu entre les espaces naturels et l'urbanisation, enfin, motive à lui seul un ensemble de précautions qui ont autant trait aux proportions des secteurs d'extension, qu'à la qualité du traitement des futures franges urbaines ou même à la gestion des composantes naturelles à l'intérieur des futurs sites (notion de porosité avec les espaces environnants : préservation de poches de respiration « vertes », gestion adéquate des eaux de pluie, perméabilité des sols...).

En définitive, la prise en compte des enjeux urbains et naturels de la commune influence directement les choix d'implantation et d'aménagement des futurs secteurs d'urbanisation. Au vu des objectifs mis en évidence, ces derniers doivent permettre de conforter et de dynamiser les polarités de Marcheprime et de Croix d'Hins, tout en limitant l'impact sur les espaces naturels environnants. Les secteurs d'extension doivent donc être implantés au plus près des centres existants. Ils doivent également, après avoir pris appui sur un scénario démographique raisonné et exploité le potentiel mobilisable à l'intérieur des espaces bâtis existants, envisager des densités satisfaisantes qui conduiront à l'ouverture à l'urbanisation de surfaces mesurées.

3.2 Les besoins quantitatifs

Liés à l'augmentation du parc de logements :

Au regard des disponibilités foncières existant au sein des tissus existants, du type d'urbanisation et de formes urbaines aujourd'hui en place et des densités envisagées dans les futurs secteurs d'extension (40 logements par hectare a minima dans les secteurs centraux), une densité nette moyenne des nouvelles constructions d'environ 20 à 25 logements à l'hectare est souhaitée.

En considération de ce ratio, la construction de 900 logements nouveaux impliquera de mobiliser environ 40 hectares (potentiel de densification des espaces bâtis compris), auxquels un coefficient de 15 à 20% dédié à la création de voiries et d'espaces verts sera ajouté. En définitive, ce sont donc 47 hectares qui devront être ouverts à l'urbanisation.

Liés au développement économique :

En plus du potentiel mobilisable au sein des espaces bâtis pour la création de nouveaux commerces, services ou équipements de proximité induits par le développement démographique, il est projeté de mobiliser environ 24 hectares en extension de l'urbanisation pour accueillir de nouvelles entreprises.

4. Besoins d'équipements et de services

4.1 Besoins en termes de transports

La mise en œuvre du projet de pôle d'échange intermodal de Marcheprime permet de repenser la gestion des transports à l'échelle de la commune. L'état d'esprit qui prévaut à l'aménagement d'un pôle multimodal participe d'une dynamique nouvelle, que la commune souhaite privilégier : en recherchant les conditions d'un développement du co-voiturage (réorganisation du stationnement et intégration d'aires spécifiquement dédiées), l'affirmation des transports en commun et le renforcement des déplacements doux (à l'intérieur des quartiers - existants et futurs -, entre le centre et les secteurs périphériques mais également entre le bourg de Marcheprime et Croix d'Hins).

4.2 Besoins en termes d'équipements et de services

L'accueil d'une population nouvelle et diversifiée sur la commune suppose de poursuivre un traitement des équipements et des services publics en adéquation avec l'évolution de la structure de la population. Il s'agira donc de renforcer voire de rénover les équipements en place. Il faudra aussi, le cas échéant, prévoir les dispositions nécessaires pour permettre l'émergence de nouveaux projets, aptes à maintenir l'attractivité communale. Dans cette perspective, l'augmentation des réserves foncières communales constituera l'un des principaux leviers d'action de la collectivité.

L'évolution des équipements scolaires doit en premier lieu permettre l'augmentation de leur capacité d'accueil en lien avec l'augmentation du nombre d'élèves. En effet, sur la base d'une hypothèse de maintien de la proportion du nombre d'élèves de maternelle et primaire parmi la population (de l'ordre de 12,1% en 2015 : 584 élèves inscrits au sein des écoles de Marcheprime à la rentrée 2015 pour une population environ égale à 4 815 habitants), on peut estimer une hausse d'environ 200 élèves à l'échéance 2030 (sur la base d'une hausse de 1 700 habitants).

Cette hausse des effectifs ne pourra pas être absorbée par la seule ouverture de deux classes supplémentaires (possible dans les locaux actuels de l'école publique) et nécessitera donc la création d'un nouvel équipement scolaire au sein des secteurs de développement envisagés.

D'autres équipements doivent également connaître des possibilités d'évolution, notamment la salle de sport et le multi-accueil.

Toutefois, l'évolution des équipements est prévue au sein des tissus existants, au fur et à mesure des besoins, notamment par extension des équipements existants ; en ce sens, aucun emplacement réservé n'est nécessaire, à l'exception des besoins liés à un nouvel équipement pour personnes âgées.

Par ailleurs, au-delà des équipements et services de première nécessité communément admis, la qualité de l'offre en équipements de loisirs fait désormais de plus en plus partie des critères de choix des habitants potentiels pour s'installer sur un territoire : il s'agit d'un élément qu'il conviendra de prendre en compte pour les années à venir (projet du Lac Croix d'Hins).

Enfin, les possibilités de communication numériques sont aujourd'hui d'assez bonne qualité sur la commune, que ce soit pour les habitants ou les entreprises. Le maintien voire le renforcement de ce réseau sera donc à assurer.

5. Besoins en matière d'environnement

Une attention particulière devra être portée, d'une part, à la zone Natura 2000 et, d'autre part, à la ZNIEFF de la grande et de la petite Leyre pouvant avoir valeur d'espace tampon autour de la zone Natura 2000.

De manière générale, il conviendra de préserver les espaces biologiquement riches présents sur la commune (lagune, boisements, prairies, etc.), et d'éviter la propagation des espèces invasives aux milieux aquatiques.

Par ailleurs et au-delà d'une certaine uniformité des espaces de pinède, prenant part au massif des Landes de Gascogne et marqueurs de l'identité communale, les paysages boisés recèlent diverses sources de diversité paysagère qu'il conviendra également de préserver.

Concernant les masses d'eaux superficielles, pour atteindre l'objectif de « bon état » visé et renforcer la richesse écologique des milieux, une remise en état paysagère du Biard et du Bach jusque dans le bourg pourrait être réalisée. Des améliorations et des réfections de réseau d'eau potable, notamment sur les parties les plus anciennes, pourraient être menées pour poursuivre la diminution des pertes et l'amélioration du rendement du réseau. Cet effort permettrait de réduire la pression existante sur la ressource, mais aussi de concourir aux objectifs du SAGE Nappes profondes de la Gironde et donc du SDAGE Adour-Garonne.

Concernant ensuite les contraintes liées aux risques naturels et industriels dans les futurs projets d'urbanisation, il conviendra d'être vigilant notamment en matière de défense contre l'incendie (celle-ci est actuellement suffisante sur les parties agglomérées, mais pas sur certaines zones plus isolées, à la fois pour la prise en compte du risque courant et du risque feu de forêt).

Pour finir, le développement des énergies renouvelables, rendu possible sur la commune, du fait de caractéristiques physiques favorables, pourra être étudié (des applications pourraient être envisagées à l'échelle pour les particuliers ou pour la collectivité).

PARTIE IV : JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES OAP

1. Prise en compte des documents supérieurs et capacité des réseaux

1.1 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes utilité publique sont des servitudes administratives qui sont annexées au PLU. Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres. Ainsi que l'indique le Porter à Connaissance, remis par les services de l'état en 2010 dont le recueil des servitudes d'utilité publique a été actualisé en octobre 2013, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune de Marcheprime est grevée par les servitudes suivantes :

1.1.1 La protection des cours d'eau (A4)

La commune est soumise au respect d'une servitude A4, applicable aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. Les propriétaires riverains des cours d'eau, lacs et plans d'eau non domaniaux sont tenus de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents mandatés par l'autorité administrative pour accéder aux dits cours d'eau, lacs et plans d'eau et effectuer les mesures nécessaires à la mise en œuvre et au suivi du programme de surveillance de l'état des eaux, dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de cette mission. Les analyses des eaux et des sédiments nécessaires à la mise en œuvre du programme de surveillance sont effectuées par des laboratoires agréés par le ministre chargé de l'environnement.

L'article L.215-18 du Code de l'Environnement prévoit que pendant la durée des travaux visés aux articles L.215-15 et L.215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995, ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations, sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive au cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants.

1.1.2 Protection des eaux potables (AS1)

La commune est soumise au respect d'une servitude publique AS 1, relative à la protection des eaux potables. Cette servitude porte sur les forages « Le Bourg » et « Croix-d'Hins ». Ces deux points de production communaux disposent de périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné établis par arrêté préfectoral du 7 mars 2000. Ces servitudes ont été prises en considération dans le cadre de la démarche d'élaboration de PLU.

1.1.3 Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

ERDF a la possibilité d'établir des servitudes d'utilité publique afin de permettre la réalisation de lignes électriques dans les propriétés privées.

Ainsi, après déclaration d'utilité publique, ERDF est autorisé à établir à demeure des supports ou ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique ou sur les toits et terrasses des bâtiments pour :

- établir des canalisations souterraines,
- des poteaux ou pylônes sur des terrains privés non bâtis ni fermés,
- faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées,
- couper les branches d'arbres se trouvant à proximité des conducteurs d'électricité et qui pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des avaries aux ouvrages d'ERDF.

Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) signale l'exploitation de plusieurs lignes d'énergie électrique haute tension sur le territoire de la commune, relevant de la servitude publique I4.

Il s'agit des lignes Haute Tension :

225 kv Masquet Pessac,

63 kv Fature Pessac Z CEA Z Croix-d'Hins,

63 kv Fature Saint-Jean-d'Illac Z CEA Croix-d'Hins,

Poste de Croix-d'Hins.

La présence de ces lignes implique des servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élague et d'abattage d'arbres, qui devront être respectées.

1.1.4 Les servitudes relatives aux chemins de fer (T1)

Le territoire de la commune de Marcheprime est traversé par la ligne de chemin de fer Bordeaux-Irun, ce qui suppose la présence d'un domaine public ferroviaire plus au moins conséquent. Ces emprises publiques sont assujetties à la servitude publique T1 instituée par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Il n'est pas nécessaire de prévoir un zonage spécifiquement ferroviaire, les terrains concernés sont rattachés aux secteurs riverains. Le règlement a notamment pris en compte la nécessité d'autoriser la réalisation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public dans les différentes zones traversées par la ligne de chemin de fer. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les différentes zones traversées par cette dernière.

1.1.5 Les servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (PT3)

La présence de servitudes attachées aux réseaux de télécommunications PT3 a également été portée à la connaissance de la commune. La servitude PT3 vise les infrastructures suivantes :

Câble du réseau national n° 1396,

Câble du réseau national n° 479/01,

Liaison fibres optiques BORDEAUX/BAYONNE.

La servitude PT3 est attachée à la protection de câbles de télécommunication enterrés.

1.1.6 Les servitudes aéronautiques de dégagement (T5)

La commune de Marcheprime est concernée par une servitude de dégagement aéronautique T5, en raison de sa proximité avec l'Aérodrome BORDEAUX – MERIGNAC. La commune est incluse dans le périmètre du Plan de dégagement de ce dernier.

Le règlement (écrit et ses dispositions graphiques) du PLU de la commune de Marcheprime prend en considération l'ensemble des servitudes précitées. Ces dernières, ainsi que les prescriptions, restrictions ou recommandations qui s'y rapportent et qui s'imposent au PLU de Marcheprime sont annexées au présent dossier de PLU.

1.2 Les risques naturels et technologiques

La réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de lister les risques naturels et technologiques recensés sur la commune. Cette étape a également été l'occasion de rappeler les dispositions réglementaires, les normes et les bonnes pratiques mises en œuvre afin de réduire l'exposition des biens et des personnes à ces différents risques.

Pour mémoire, la commune est concernée par les risques naturels feux de forêt, et inondation par remontée de nappe. Elle est également concernée par les risques technologiques liés à la présence d'ICPE.

Enfin, l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence l'existence de diverses nuisances sonores et olfactives issues de la présence de plusieurs infrastructures de transport (routes et voie ferrée) sur le territoire et du positionnement de la commune au sein du couloir aérien de l'aéroport Bordeaux-Mérignac. Il met également en avant la présence de gênes à proximité de la sablière SAMIN.

1.2.1 Le risque feux de forêt

La commune de Marcheprime est soumise au risque « feu de forêt ». Celle-ci fut notamment concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) instauré par arrêté préfectoral en date du 1er octobre 2004 et abrogé par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2009. Cependant, s'appliquent de fait le code forestier et l'arrêté préfectoral du 11/07/2005, qui définissent notamment des exigences en matière d'entretien et gestion de l'interface entre habitations et espaces forestiers. Un guide réalisé en 2011, pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne est également disponible.

Le projet PLU prend en compte le risque lié au feu de forêt dans le cadre du projet de développement communal, notamment au travers des mesures suivantes :

- en favorisant en frange des secteurs à urbaniser l'institution d'espaces tampons non constructibles vis-à-vis des espaces boisés. Afin de maintenir des zones « pare-feu », ces espaces tampons, d'une emprise de 10 mètres font l'objet d'une classification en zone naturelle et forestière, et d'emplacements réservés à destination de la commune ;
- en imposant au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) la préservation d'une zone d'accès aux engins de secours en lisière des espaces boisés ;
- en limitant les possibilités d'extension de l'urbanisation aux seuls secteurs présents à proximité immédiate de secteurs préalablement urbanisés ;
- en permettant une densification raisonnée des secteurs disposant d'une situation favorable vis-à-vis du réseau de défense incendie communal ;
- en intégrant dans le règlement de chaque zone des dispositions favorables à la mise en place des conditions de desserte des terrains adaptées aux matériels de lutte contre incendie.

1.2.2 Prise en compte du risque inondation

La commune de Marcheprime est soumise au risque inondation par remontée de nappe phréatique.

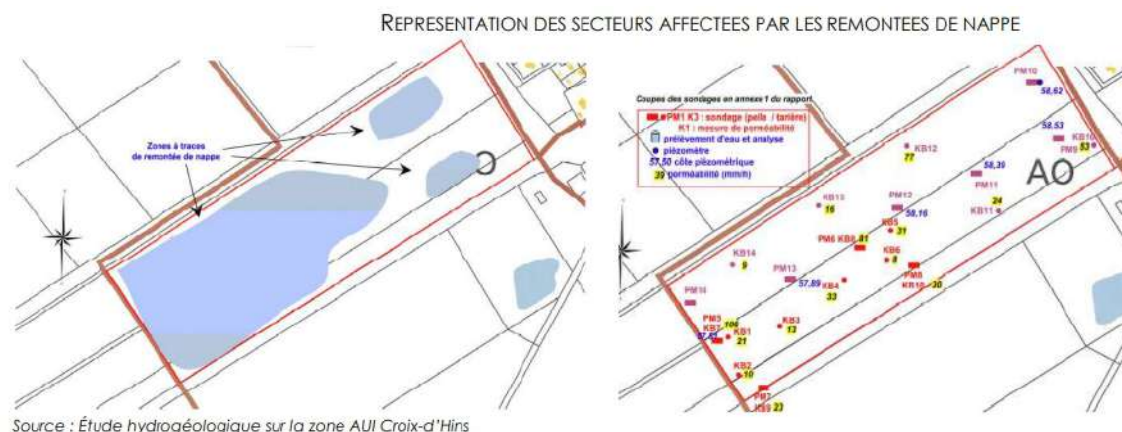
D'une manière générale afin de ne pas renforcer l'exposition des biens et des personnes à ce risque et de limiter les possibilités de survenance sur les secteurs concernés déjà urbanisés, le projet PLU met en œuvre diverses dispositions, et ce de plusieurs manières :

- en identifiant les secteurs concernés au sein de l'état initial de l'environnement ;
- en classant la majeure partie des zones identifiées comme exposées en zone N ne permettant pas l'accueil de nouvelles populations ;
- en imposant d'une manière générale au sein du règlement le raccordement au réseau pluvial lorsqu'il existe. A noter que celui-ci dessert la majorité des tissus urbanisés (bourg de Marcheprime et hameau de Croix d'Hins) et qu'il est complété sur les secteurs les plus sensibles par des ouvrages de rétention ;
- en imposant au sein des OAP sur les secteurs d'urbanisation future ou de comblement de dents creuses, selon les cas, la préservation de boisement, la réalisation de plantations, la création d'espaces verts pouvant intégrer selon les cas, des dispositifs de rétention des eaux de pluie, ou encore la réalisation de noues paysagères.

En raison de l'affleurement de la nappe sur certaines parties du territoire urbanisé, plusieurs secteurs en majorité déjà construits sont concernés. Notons que le secteur dédié au développement de la future zone d'activités économiques (AUI) est particulièrement exposé.

Afin de quantifier l'intensité du risque en présence, le degré de vulnérabilité de la nappe aux pollutions et définir des solutions techniques adaptées au contexte dans le cadre de l'implantation de nouvelles activités commerciales, artisanales ou industrielles sur ce secteur, une étude hydrogéologique sur la zone a été réalisée en 2013.

Cette étude met en évidence la présence d'un contexte hydrogéologique partiellement défavorable, avec la possibilité de remontée de nappe en période hivernale et des capacités d'infiltration mauvaise à médiocre. Plusieurs zones ont été identifiées comme affectées par les remontées de nappes.



L'examen des coupes et sondages et des conditions d'écoulement dans l'état actuel montre que certains secteurs peuvent présenter des engorgements saisonniers préjudiciables pour l'aménagement. Il est donc nécessaire de maintenir des axes d'écoulement superficiels interférents avec la nappe en périodes hautes à très hautes, qui auront à la fois une fonction de stockage partiel mais aussi d'écoulement des eaux vers l'aval du site, les eaux superficielles et de la nappe ayant une direction d'exutoire commune.

En ce sens l'étude préconise une amélioration du drainage des parcelles afin de disposer d'exutoires locaux permettant d'assainir les terrains concernés. L'étude recommande la prise en compte des contraintes de nappe haute dans les modes constructifs, ainsi que la mise en place de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales adaptée. Des rétentions temporaires dont les volumes seront adaptés aux surfaces imperméabilisées créées (voirie interne à la zone et emprises bâties), les rejets de ces stockages étant contrôlés dans le temps pour augmenter le rendement des exutoires.

A cet effet, des noues et fossés parallèles aux voies de circulation sont fortement recommandés, en complément de la création de chaussées réservoirs, dans le but de faciliter l'écoulement et l'infiltration des eaux de ruissellement. La gestion des eaux produites par les toitures ou surfaces imperméabilisées à l'intérieur des lots, pourra être prise en charge dans une logique identique. Au vu de la configuration du site, une gestion individualisée des eaux pluviales est préconisée. De plus, afin de protéger la structure des aménagements réalisés, l'étude met en évidence l'importance d'adapter les modes constructifs au contexte en mettant en place des dispositions permettant la protection des soubassements contre les remontées capillaires (drainage extérieur, imperméabilisation des parois enterrées, plancher sur vide sanitaire, cuvelage etc.). En effet, la création d'un réseau pluvial global supposerait la mise en place d'un important dispositif de collecte et d'une rétention générale d'un volume considérable, techniquement et économiquement contraignant. A noter que la présence d'un risque d'immersion du site en période hivernale impliquera la surélévation des voies de circulation (supérieure à la cote du terrain naturel initial).

Par ailleurs, l'étude souligne la forte vulnérabilité de la qualité des eaux de la nappe superficielle aux risques de pollutions. La présence d'activités de surface expose particulièrement la nappe à tous risques de pollution, accidentelle ou non, entraînée par une percolation de polluants vers la surface de la nappe.

Dans ce contexte, l'étude préconise l'intégration d'un volet environnemental au sein du règlement de la zone permettant le respect des normes environnementales en vigueur notamment pour le stockage de certains produits et matériaux (hydrocarbures, matières premières polluantes, matières facilement lessivables et solubles, etc., et/ou de certaines activités (activités de réparations et entretien mécanique etc.). Il souligne aussi la nécessité de mettre en place des modalités de stationnements favorables à la gestion des substances polluantes induites par la présence de véhicules sur la zone et des dispositifs d'assainissement permettant un traitement et une collecte des eaux usées efficiente (assainissement collectif).

A ce titre afin de limiter les risques de transfert de substances polluantes dans la nappe :

- le dépôt de véhicules pouvant être source de pollution est interdit sur la zone et la réglementation des ICPE permettra de garantir la présence d'activités industrielles dont les installations seront garantes de la préservation de l'environnement ;
- l'ensemble de la zone sera desservie et raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, comme prévue au SDA révisé, permettant ainsi de prévenir de tout risque de pollution domestique induit par l'accueil du public. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation préalable des réseaux. Le règlement impose aussi la mise en place de dispositifs adaptés permettant la collecte et le traitement des eaux lessivées sur la chaussée et sur les aires de stationnements avant rejet dans le milieu ;
- un suivi de la qualité des eaux de la nappe sera mis en place, impliquant la réalisation de prélèvements d'eau souterraine sur des points situés respectivement à l'amont et à l'aval (côté ouest et est) de la zone d'activité, permettant d'observer d'éventuels impacts sur la qualité de la ressource. Le suivi de la qualité des eaux de la nappe in-situ sera garant d'une forte réactivité de la municipalité afin d'identifier les sources polluantes et de mettre en place les mesures nécessaires à leurs suppressions.

1.2.3 Prise en compte du risque sismique

La commune de Marcheprime est classée en zone sismique 1 (très faible). En rappelant dans le contenu de l'état initial de l'environnement la réglementation parasismique en vigueur et ses implications, le PLU de Marcheprime prend en compte l'existence de ce risque sur le territoire.

1.2.4 Prise en compte de la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement

La commune de Marcheprime est concernée par une ICPE non-Seveso. Il s'agit de la carrière de sable industriel silicieux exploitée par la Société SAMIN au lieu-dit « Testemaure Nord et Sud ». Le périmètre de la zone d'effet s'avère être circonscrit à l'enceinte de l'établissement.

Le projet communal tient compte de l'existence des risques liés à la présence de l'ICPE en classant cette activité au sein d'un secteur au règlement adapté (secteur Ncar), où seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'extraction de sable. D'une manière générale, aucune zone dédiée à une urbanisation nouvelle ou à une densification n'est localisée à proximité de ce site, ce qui permet de limiter la portée du risque.

Par ailleurs, une station de transit des déchets non inertes non dangereux, appartenant à la société ECOREVAL, a été enregistrée par arrêté préfectoral du 16 mai 2022.

Considérant la proximité avec l'habitat sur Croix d'Hins, Le déménagement de cette activité est envisagé par la Municipalité.

1.2.5 Prise en compte des nuisances sonores

Les principales nuisances répertoriées sur la commune de Marcheprime sont localisées à proximité des infrastructures routières, de la voie ferrée, ainsi que de l'ICPE SAMIN, et au sein du couloir aérien de l'aéroport Bordeaux-Mérignac.

La commune a pris en compte ce type de nuisances en limitant les possibilités de développement à proximité de ces dernières. Toutefois, au regard de la configuration du territoire, les secteurs de densification et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions dans les années à venir, se situent pour partie dans des zones où les nuisances sonores liées aux infrastructures routières ou ferroviaires ont été identifiées.

Le projet PLU prend en compte ce risque de la manière suivante :

- le règlement impose le respect de marge de recul des constructions, notamment le long de la D1250 (voirie départementale classée),
- des mesures spécifiques afin de limiter l'exposition au bruit ont été définies dans les secteurs concernés et soumis à orientations d'aménagement et de programmation : marge de recul, préservation d'entités boisées ou création de bandes paysagères faisant office de protection acoustique,
- aucun secteur d'urbanisation future ou de densification n'est inclus dans le périmètre de la zone de dégagement aéronautique, de même qu'à proximité directe de la carrière, qui a fait l'objet d'un classement au sein d'une zone qui lui est dédiée.

1.3 La prise en compte des documents cadres

Le plan local d'urbanisme de la commune de Marcheprime, doit être compatible avec :

- la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne adoptée en janvier 2014,
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne entré en vigueur en 2010, en cours de révision ;
- les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Nappes profondes de la Gironde » du 18 juin 2013 du SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » du 13 février 2013.

1.3.1 La compatibilité vis-à-vis du SDAGE et des SAGE

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) est un engagement européen qui vise l'atteinte d'un bon état écologique des cours d'eau pour 2015. Sa mise en œuvre s'inscrit à l'échelle du bassin hydrographique Adour-Garonne. L'application de cette directive s'opère à travers la mise en place de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et des SAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est le document de planification pour la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques, dont le bon état des eaux.

Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ont pour but de fixer les objectifs de qualité et de quantité à atteindre, de répartir l'eau entre les différents usagers afin de réduire les conflits d'usage, d'identifier et protéger les milieux aquatiques et de présenter un programme de mesures pour protéger la ressource en eau tout en satisfaisant les besoins. Ils constituent des outils réglementaires à la disposition des acteurs locaux et sont composés d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et d'un règlement qui est opposable aux tiers. Les SAGE déclinent à l'échelon de sous-bassins et des nappes les prescriptions du SDAGE. A noter que l'article L.212-3 du Code de l'environnement précise que « le SAGE doit être compatible avec le SDAGE ou rendu compatible avec lui, dans un délai de 3 ans suivant la mise à jour du schéma directeur ».

Rappel sur le SDAGE Bassin Adour-Garonne

La commune de Marcheprime est concernée par le SDAGE Adour-Garonne, dont la première révision a été adoptée par le comité du bassin Adour-Garonne le 16 novembre 2009. Le SDAGE 2010-2015 définit, pour les 6 prochaines années, de nouvelles dispositions et orientations, se substituant à celles mises en œuvre depuis 1996. Le SDAGE révisé s'inscrit désormais dans le nouveau cadre réglementaire en intégrant les préconisations de la directive cadre sur l'eau européenne (DCE de 2000) et les obligations issues de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (loi LEMA de 2006), et de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (2009).

Six orientations fondamentales constituent l'ossature du SDAGE. Elles précisent les priorités d'action pour atteindre les objectifs fixés :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques ;
- Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques ;
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique ;
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Afin de reconquérir la biodiversité, les espèces emblématiques et de résorber les déficits en eau, le plan d'actions du SDAGE vise à atteindre un objectif de bon état écologique des masses d'eau en 2015 de 60 %. Pour atteindre cet objectif, le SDAGE définit trois actions prioritaires auxquels doivent activement participer l'ensemble des acteurs du bassin :

- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel de tous les milieux aquatiques ;
- Résorber les pollutions diffuses de toute nature (changer les comportements) ;
- Résorber les déficits en eau (priorité aux économies d'eau).

Le SDAGE a également classé la commune de Marcheprime en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Ce classement permet un meilleur contrôle des prélèvements en eaux en les soumettant pour leur majorité au régime d'autorisation (dès que le prélèvement est supérieur à 8 m³/h). De plus, en raison de la sensibilité des milieux aux pollutions, le territoire est aussi classé en Zone Sensible (ZS). Ce classement implique en raison de la sensibilité des milieux à l'eutrophisation, une réduction des teneurs en phosphore et en azote. A noter que Marcheprime est aussi incluse dans une Zone Vulnérable aux pollutions nitrates (ZV). Le classement zone vulnérable implique la mise en place de mesures favorables à la réduction des apports en azote.

La prise en compte des orientations du SDAGE « Adour-Garonne », réside dans l'intégration au sein du PLU des principales orientations qu'il définit, à savoir :

- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau (adapter les prélèvements à la ressource disponible, améliorer l'état de la ressource et favoriser les économies d'eau) ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;
- Réduire l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques ;
- Assurer la qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des bassins versants ;
- Résorber les déficits en eau (priorité aux économies d'eau) ;
- Prendre en compte le risque inondation.

Rappel sur le SAGE « Nappes profondes de Gironde »

La commune de Marcheprime est concernée par le SAGE « Nappes profondes » dont la première révision a été adoptée par la CLE le 18 Juin 2013. Le SAGE révisé s'inscrit désormais dans le nouveau cadre réglementaire en intégrant les préconisations de la directive cadre sur l'eau européenne (DCE de 2000) et les obligations issues de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (loi LEMA de 2006), et de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (2009). Cette révision s'inscrit en continuité de l'orientation A13 du SDAGE Adour-Garonne.

Les enjeux du SAGE Nappes profondes révisé sont la préservation et la valorisation des ressources concernées. Le principal enjeu est la consolidation et la pérennisation d'un mode d'approvisionnement en eau potable conforme aux exigences du SDAGE Adour-Garonne (ce dernier vise à garantir la sécurité sanitaire en privilégiant le recours aux eaux souterraines profondes pour cet usage).

Cet enjeu est à rapprocher de l'orientation du SDAGE Adour-Garonne qui demande de privilégier les eaux souterraines pour les usages les plus exigeants, et de son programme de mesure qui demande de privilégier l'usage eau potable sur les autres usages (Code mesure Qua-1-03).

Trois orientations fondamentales constituent l'ossature du SAGE :

- La gestion de prélèvement et des ouvrages ;
- L'optimisation des usages de l'eau ;
- La substitution de la ressource.

Le SAGE révisé poursuit un objectif global de gestion qualitative et quantitative, qui se décline à deux échelles spatiales différentes :

- une gestion en bilan à grande échelle afin de garantir la pérennité de la ressource, en respectant un équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible. Pour ce faire, le SAGE fixe des volumes prélevable compatibles avec la gestion durable des ressources. Cet objectif impose des réductions de prélèvements dans certaines unités de gestion dites déficitaires, une stabilisation des prélèvements dans les unités à l'équilibre et permet d'envisager une augmentation dans les autres.
- une gestion en pression à l'échelle locale, visant le maintien de pressions minimales dans les zones à risques, une meilleure prise en compte des zones les plus vulnérables et un suivi rigoureux de la qualité des eaux. Le SAGE fixe des contraintes fortes sur les niveaux piézométriques (pression de l'eau) dans les zones les plus exposées au risque, où en cas d'alerte, des restrictions temporaires pourront être mises en place.

Afin de pouvoir mettre en œuvre une gestion qualitative et quantitative de la ressource, le territoire couvert par le SAGE a été décliné en plusieurs unités de gestion, où pour chacune d'elle, le SAGE arrête un Volume Maximum Prélevable Objectif (VMPO). La commune de Marcheprime est incluse dans l'unité de gestion « littoral ». Les écarts entre les prélèvements constatés entre 2005 et 2008 et le VMPO permettent de classer les unités de gestion en trois catégories : Marcheprime est classée au sein de la catégorie 1 « Ressources non déficitaires », dans laquelle les prélèvements constatés sont nettement inférieurs aux VMPO fixés en 2003 sur l'ensemble des nappes en présence.

En ce sens, de nouveaux prélèvements peuvent y être autorisés, sans remise en cause des objectifs globaux de gestion des nappes. Sur cette unité le VMPO pour la nappe oligocène est de 22 millions de m³/an.

La prise en compte des orientations du SAGE nappe profonde révisé réside dans l'intégration au sein du PLU d'une démarche favorable à la gestion quantitative et qualitative de la ressource : adapter les prélèvements à la ressource disponible, améliorer l'état de la ressource et favoriser les économies d'eau.

Rappel sur le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

Le SAGE de la Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 février 2013, afin de prendre en compte d'une part la nouvelle réglementation en vigueur, et d'autre part les orientations du SDAGE Adour-Garonne révisé.

Les enjeux de la gestion de la Leyre dans son ensemble sont :

- Mettre en œuvre le SAGE et conforter la gouvernance sur l'eau ;
- Améliorer la qualité des eaux superficielles dans l'objectif d'atteinte et de conservation du bon état des eaux ;
- Assurer une gestion hydraulique satisfaisante pour les milieux aquatiques, les nappes plio-quaternaires et les usages ;
- Assurer une gestion raisonnée des réseaux superficiels pour le maintien de l'équilibre biologique et hydromorphologique ;
- Préserver et gérer les zones humides du territoire pour renforcer leur rôle fonctionnel et patrimonial.

Le SAGE identifie sur la commune de Marcheprime des zones humides prioritaires : la Lagune du lieu-dit Pujaugut et le Ruisseau du Biard. Celles-ci doivent être préservées et sont soumises à une réglementation particulière définie au SAGE révisé.

Ainsi, le PLU de Marcheprime se doit d'apporter des réponses acceptables aux questionnements relatifs à la gestion de l'eau au regard de la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des continuités écologiques, de la qualité des eaux et des ressources naturelles ainsi que de la prévention des risques.

La compatibilité du PLU avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité et de quantité des eaux et la préservation des milieux définis dans le SDAGE, et déclinés au sein des SAGE a été vérifiée tout au long de l'élaboration du document :

- le diagnostic du PLU (et plus précisément l'EIE) traite de l'importance de la gestion de l'eau, en tant que ressource et comme élément clé des milieux naturels remarquables ;
- le projet d'aménagement et de développement durables ainsi que sa traduction réglementaire ont été élaborés en tenant compte de la nécessité de proposer un accès à une ressource en eau disponible et de qualité, tout en prenant en considération l'existence des risques liés à l'eau.

Mesures mises en place dans le PLU pour concourir à atteindre les objectifs du SDAGE et des SAGE

Plusieurs principes retenus du P.A.D.D trouvent une traduction favorable à la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau, des milieux aquatiques et de leurs espaces de fonctionnalité, notamment au travers des principes d'aménagement retenus et des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ou encore de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers affichés.

Les objectifs retenus au sein du P.A.D.D « Protéger les paysages et les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale » ou encore « Améliorer la gestion de la ressource en eau » inclus au sein de l'orientation « Assurer la préservation des milieux naturels, source de biodiversité et de diversité des paysages », tendent à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques et visent plus particulièrement la préservation des cours d'eau et zones humides en complément de leurs espaces de fonctionnalité. Afin de participer à la protection et la restauration du fonctionnement naturel de tous les milieux aquatiques, certaines dispositions réglementaires ont été retenues au sein du PLU :

- Les ripisylves et les zones humides (cours d'eau, crastes, et espaces associés) ont été classées en zone N et en secteur Ns, pour les plus remarquables (le Biard et le Bach). Une zone tampon « inconstructible » a été constituée de part et d'autre de tous les cours d'eau de la commune. En ce sens, dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage, les installations ou constructions admises ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau. Afin de préserver les zones humides remarquables, les deux Lagunes présentes sur la commune, dont celle identifiée comme prioritaire au SAGE de la Leyre, ont été classées en secteur Ns, ce qui signifie que d'une manière générale toute construction y est interdite.

- Le PLU classe en Espaces Boisés Classés (EBC) notamment la forêt galerie existante le long du Bach et du Biard (classé comme zone humide prioritaire au SAGE de la Leyre). Cette mesure permet de les protéger de toute intervention intempestive et de conserver leur trois fonctions majeures : épuration des eaux de ruissellement, stabilisation des berges, et rôle de corridor écologique assurant la continuité des habitats pour les espèces endémiques et des lieux de halte voire de reproduction pour toutes les espèces. L'objectif est d'assurer leur préservation et de maintenir les qualités intrinsèques de ces zones humides (habitats notamment).

Ainsi, le PLU œuvre en faveur des orientations F5 et C52 du SDAGE qui incitent respectivement au respect des différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques et à la prise en considération « des espèces et leur biotope dans les documents de planification » ainsi qu'à la mise en œuvre « des mesures réglementaires de protection ». Aussi, elle participe à la mise en œuvre des orientations D1 « conserver et restaurer l'intégrité des zones humides » et D2 « conserver et restaurer les Lagune du territoire » du SAGE de la Leyre.

Afin de réduire au maximum l'impact des activités humaines sur les milieux et d'assurer la qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des bassins de la Leyre, une attention particulière a été portée sur la gestion des eaux usées. Le PLU impose le raccordement de toute nouvelle construction au réseau collectif d'assainissement au sein des zones urbanisées (UA et UB) et à urbaniser (AU et AUI). Il convient de préciser que l'ouverture de l'urbanisation de la zone AUI est conditionnée à la réalisation préalable des réseaux d'assainissement d'eaux usées. Les effluents collectés seront traités au sein de la station d'épuration, disposant d'une capacité suffisante à la prise en charge des effluents domestiques actuels et à venir, en raison de l'extension réalisée des capacités de traitement à hauteur de 8000 EH. Le projet d'extension de la station s'est inscrit dans la continuité de l'orientation A1 « atteindre et conserver le bon état des eaux en 2015 et 2021 » et A3 « limiter et améliorer les rejets et la gestion des eaux usées » du SAGE de la Leyre.

A noter que l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les extensions du réseau nécessaires à la prise en charge des constructions à venir ont été identifiées et programmées dans leur intégralité en cohérence avec l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au PLU (cf. annexes sanitaires).

En ce sens, les possibilités de construction au sein des secteurs non desservis par l'assainissement collectif seront extrêmement réduites. Seuls quelques secteurs sont concernés. Il s'agit :

- des quelques constructions classées en secteur Nh,
- d'une zone dédiée à l'accueil de structures touristiques et de loisirs située en secteur Nc,
- des secteurs agricoles ou naturels exploités pour la sylviculture qui pourront accueillir de nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités d'exploitation.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ces constructions seront ainsi raccordées à des systèmes d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur. A noter que dans les secteurs n'ayant pas fait l'objet de sondages dans le cadre de la réalisation de la carte d'aptitude des sols du SDA révisé, ceux-ci devront être réalisés préalablement à tout aménagement. Ces sondages permettront d'identifier, au cas par cas, des filières de traitement adaptées à l'aptitude des sols en présence.

Il en résulte que le respect des préconisations du SDA révisé permettra de garantir la présence de filières de traitement adaptées. Toutefois, une attention particulière devra être portée sur les secteurs de Biard et de la Vielle Possession, en raison d'une très faible aptitude des sols à l'épandage souterrain, impliquant la mise en place de filières drainées nécessitant un exutoire pérenne.

En ne prévoyant pas d'ouverture de zones à urbaniser non raccordables au réseau collectif (hormis une densification mineure des secteurs précités), la commune participe à la protection des milieux aquatiques ainsi qu'au maintien d'une bonne qualité des eaux. De plus, sur les secteurs en assainissement autonome, le SPANC participera au maintien de dispositifs d'assainissement efficaces dans le temps, permettant ainsi de prévenir de toute pollution diffuse. Ces mesures participent à la mise en œuvre de l'orientation B6 « Développer l'assainissement non collectif en priorité » du SDAGE.

Le PLU œuvre en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales, notamment grâce aux choix effectués en matière de développement. Tout d'abord, sont mobilisées en priorité les dents creuses au sein des secteurs d'ores-et-déjà urbanisés raccordés en majorité au réseau collectif des eaux pluviales. Le raccordement au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe, de même que les aménagements nécessaires à la régulation des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sont préconisés.

En l'absence de réseau notamment en secteur de développement, ou en cas de capacité insuffisante, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les eaux de ruissellement devront être gérées à la parcelle avant d'être dirigées vers leur exutoire. Les constructions nouvelles devront donc être en mesure, d'infiltrer, de réguler et traiter les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Ces mesures permettent de façon complémentaire de satisfaire aux objectifs de bonne qualité physico-chimique et biologique de la masse d'eau de Biard et de Pontails ainsi que celle de la craste de Tagon fixés à échéance 2015, en accord avec l'orientation B16 du SDAGE qui vise à «contribuer au respect du bon état des eaux».

Ces dispositions permettent donc de réguler et limiter le débit d'eau de ruissellement de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée, vers l'exutoire. Cela contribue au maintien d'une bonne qualité des eaux des cours d'eau et participe directement aux objectifs du SDAGE « promouvoir les pratiques permettant de limiter les transferts d'éléments polluants vers la ressource en eau » (B30) et « Mieux gérer les eaux de ruissellement » (F6). Elles permettent aussi de répondre à l'objectif B3 « prendre en compte les eaux de ruissellement comme ressource » du SAGE de la Leyre.

Afin de résorber les déficits en eau et de maîtriser de façon quantitative les consommations d'eau, le projet communal a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable.

Les choix en matière de potentiel constructible ont été circonscrits au sein ou à proximité des tissus déjà urbanisés desservis par des réseaux de tailles et de capacités suffisantes pour satisfaire les besoins de la commune actuels ou prévus dans l'avenir. Le raccordement de nouvelles constructions permettra d'augmenter les rendements des réseaux déjà présents tout en limitant les risques de perte sur l'ensemble des habitations desservies, ce qui participe à la mise en place d'une gestion raisonnée.

Ainsi, le règlement d'urbanisme, impose le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable à toutes les nouvelles constructions qu'elles soient à usage d'habitation, économique ou commercial. Il convient de souligner que dans les secteurs isolés (zone N), à défaut de pouvoir se raccorder aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, est autorisée sous respect de la réglementation en vigueur, une desserte par forage ou puits particulier à condition que le pompage soit déclaré en mairie et à l'ARS.

Il est utile de rappeler que les rendements du réseau sont satisfaisants (88,1% en 2014), impliquant un indice linéaire de perte faible pour un réseau rural (1,77 m3/km/j en 2014). Cette volonté d'optimiser durablement les consommations en eau tend à améliorer la performance des usages (réduire voire éliminer les pertes, utiliser moins d'eau pour un usage), maintenir un niveau de performance optimisé (opérations d'entretien) et utiliser la ressource la plus adaptée pour le ou les usages considérés. Une sectorisation du réseau est en cours pour faciliter le contrôle des fuites. Le diagnostic réseaux met en exergue, par ses conclusions, un volume mis en distribution de 306 986m3/an à 328 718m3/an (fonction du maintien du niveau de rendement actuel ou une baisse du rendement du réseau) à l'horizon 2015, dépassant le volume autorisé de prélèvement au sein de la nappe oligocène de 50 000 à 75 000 m3/an (source : Diagnostic du réseau d'alimentation en eau potable, phase 1. Audit patrimonial. Rapport d'étude. Artelia, novembre 2013). En conséquence, il sera nécessaire d'étudier les possibilités d'augmentation des volumes autorisés de prélèvement et, si besoin, de rechercher une nouvelle ressource pour satisfaire les besoins futurs en pointe ou étudier la possibilité d'interconnexion avec les collectivités voisines (la commune ne compte pas d'interconnexion de secours, et en situation de « crise », une indisponibilité prolongée du forage de Croix d'Hins entraînerait une pénurie).

Ainsi, le PLU participe à la disposition 16 du SAGE Nappes profondes révisé fixant un objectifs de l'« optimisation des usages pour l'alimentation en eau potable », ainsi qu'aux dispositions 27 « Diagnostics des réseaux d'alimentation en eau potable » et 29 « Sectorisation des réseaux d'alimentation en eau potable » faisant référence aux orientations D5 du SDAGE révisé.

Il est nécessaire de rappeler que l'architecture du réseau de la commune a été organisée afin de permettre une desserte satisfaisante de l'ensemble de la population. La commune de Marcheprime dispose d'une ressource propre mobilisée par le biais de deux forages qui captent au sein de la nappe de l'oligocène. Le SAGE Nappes Profondes révisé souligne le caractère non déficitaire de cette nappe, permettant ainsi de garantir une alimentation en eau potable satisfaisante au regard des besoins actuels et à venir. Toutefois, même si les ressources sont importantes, elles apparaissent vulnérables aux pollutions. En ce sens, la commune est intégrée au périmètre de zone sensible à l'eutrophisation et vulnérable aux pollutions (nitrates) au sein du SDAGE Adour-Garonne révisé.

A ce titre, les forages ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 7 Mars 2000 portant détermination des périmètres de protection. Par conséquent, le projet de PLU est en accord avec les orientations D2 ET D6 du SDAGE concernant « la garantie d'une l'alimentation en eau potable de qualité et en quantité » et la « sécurisation de l'approvisionnement ».

La commune de Marcheprime est soumise au risque inondation par remontée de nappe phréatique. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés. Afin de limiter l'exposition au risque, une grande partie des terrains concernés est classée en zone N. En raison de l'affleurement de la nappe sur certaine partie du territoire urbanisé, plusieurs secteurs d'habitations se situant notamment aux lieux-dits Croix-d'Hins, Possession, Testemaure, et Testemaure Sud sont particulièrement exposés.

Au regard de la configuration du territoire et de la recherche d'une gestion raisonnée et économe des sols, l'extension de l'urbanisation a été retenue en continuité des tissus existants, impliquant dans le cas de la nouvelle zone d'activités économiques (AUI) une exposition à cet aléa. Afin de quantifier l'intensité du risque en présence et définir des solutions techniques adaptées au contexte dans le cadre de l'implantation de nouvelles activités artisanales ou industrielles sur ce secteur, une étude hydrogéologique sur la zone a été réalisée (Étude hydrogéologique sur la zone AUI Croix-d'Hins sur GEOPAL novembre 2013). Cette étude met en évidence la présence d'un contexte hydrogéologique partiellement défavorable, avec la possibilité de remontée de nappe en période hivernale et des capacités d'infiltration mauvaise à médiocre.

La zone AUI est actuellement partiellement assainie par un réseau de fossés. Ne pouvant être qualifié de suffisant au vue de l'importance des surfaces imperméabilisées à venir, des dispositifs complémentaires devront être mis en œuvre : noues et de fossés, des chaussées et stationnements réservoirs, systèmes de rétention sur les toitures des constructions, etc.

A noter que l'OAP dessinée sur ce secteur intègre les préconisations de l'étude hydrogéologique et implique la réalisation d'un espace vert pouvant intégrer des bassins de rétention, des plantations spécifiques ainsi que la réalisation de noues paysagères. Par ailleurs, dans une optique de gestion intégrée des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, les OAP dessinées sur les secteurs d'urbanisation future imposent selon les cas, la préservation de boisements, la réalisation de plantations ou la création d'espace vert (cf. Partie 2. 2 Justification des motifs de la délimitation des zones et des règles et des OAP).

Ces dispositions participent à l'atteinte des objectifs E26 « engager des actions de prévention sur les secteurs à risque » et F4 « renouveler l'approche de la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme » portant tous deux sur la prise en compte des risques liés à l'eau.

Ainsi, il apparaît que le PLU favorise la mise en œuvre de l'ensemble des outils disponibles permettant d'atteindre les objectifs du SDAGE et des SAGE sur lesquels il peut avoir une incidence. Le maintien du bon état de la ressource en eau (du point de vue quantitatif et qualitatif), la protection des milieux humides et la prise en compte des risques liés à l'eau sont ainsi assurés au sein des dispositions réglementaire du PLU.

1.3.2 La compatibilité vis-à-vis de la charte du PNR

Le rapport de compatibilité entre le PLU et la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne signifie que les dispositions du PLU ne doivent pas être en contradiction avec les mesures et orientations de la charte, et qu'elles doivent contribuer à sa mise en œuvre.

De manière générale, le PLU contribue à la mise en œuvre de la charte du PNR par la définition d'un projet maîtrisé dans le temps et dans l'espace, pensé en cohérence avec les ressources locales (notamment en eau) et dans le souci de la préservation de l'identité forestière locale. Afin de démontrer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcheprime à la charte du PNR adoptée en janvier 2014, les principales priorités de la future charte, et la manière dont le document d'urbanisme communal y répond sont déclinées ci-après.

Conserver le caractère forestier du territoire

- Le PLU s'appuie sur un diagnostic comportant un volet paysager important (analyse des paysages naturels, et des espaces urbanisés). Dans la perspective de préserver son identité de commune forestière et d'assurer la préservation des milieux naturels, le PADD du PLU fixe pour objectifs de prévoir un développement urbain maîtrisé limitant la dispersion de l'habitat au sein des espaces forestiers (préservation des airiaux), de protéger les paysages et les espaces naturels, et de pérenniser les activités traditionnelles marquantes du paysage et du patrimoine local.
- Il tient compte, dans la définition de ses dispositions réglementaires, du Livre Blanc urbanisme, architecture et paysage du PNR (2005) et protège certains bâtiments anciens au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- L'existence d'un risque feu de forêt a été intégrée à toutes les étapes du projet communal, qui se donne pour objectif de préserver la population des nuisances et risques potentiels (en particulier en réservant les espaces nécessaires à une défense incendie efficace aux abords des espaces habités).

Gérer de façon durable et solidaire la ressource en eau

- Voir paragraphe portant sur la compatibilité du PLU avec le SDAGE et SAGE.

Préserver et renforcer l'intégrité patrimoniale des espaces naturels

- La collectivité se donne pour objectif de protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale. Il se traduit notamment par une protection forte des espaces les plus sensibles ou présentant de grandes qualités environnementales : les lagunes et les abords des cours d'eau du Biard et du Bach. sont classés en secteur naturel de protection stricte, les prairies et les espaces verts urbains sont classés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ; hors secteurs retenus prioritairement pour le développement urbain, les boisements mixtes ou de feuillus sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Le PLU assure également la protection du site du Poujoulet par un zonage adapté (zone naturelle de protection stricte).

Développer un urbanisme et un habitat dans le respect des paysages et de l'identité

- Le PLU s'appuie sur une approche prospective pour dimensionner de manière mesurée les secteurs dédiés au développement, avec une volonté de densification des tissus existants et de localisation des extensions urbaines en continuité des équipements structurants.
- Il affiche comme fondamentales la préservation et la mise en valeur de la dimension patrimoniale de son territoire, en particulier au plan de la préservation des paysages forestiers, et de la mémoire des lieux : en cohérence avec les enjeux stratégiques soulignés par le PNR, le PLU prévoit la reconquête de l'actuelle friche industrielle (situé en sortie Ouest du centre le long de la RD1250) à court/ moyen terme.
- Il met de plus en place des dispositions de protection de certains éléments patrimoniaux au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à savoir des éléments paysagers (préservation notamment de l'arboretum dit parc Pereire) et bâtis (constructions anciennes aux abords du carrefour central). Le PLU s'appuie sur une approche prospective pour dimensionner de manière mesurée les secteurs dédiés au développement, avec une volonté de densification des tissus existants et de localisation des extensions urbaines en continuité des équipements structurants.

- Il affiche comme fondamentales la préservation et la mise en valeur de la dimension patrimoniale de son territoire, en particulier au plan de la préservation des paysages forestiers, et de la mémoire des lieux : en cohérence avec les enjeux stratégiques soulignés par le PNR, le PLU prévoit la reconquête de l'actuelle friche industrielle (situé en sortie Ouest du centre le long de la RD1250) à court/ moyen terme.

Accompagner l'activité humaine pour un développement équilibré

- La commune de Marcheprime est moins directement concernée que d'autres communes du PNR par la question de la vocation touristique du territoire. Cependant, le PLU contribue au développement des activités de cyclotourisme (emplacement réservé pour extension de la piste cyclable le long de la RD1250) et d'activités de loisirs en pleine nature (secteur NL au niveau du plan d'eau de Croix d'Hins), d'activités équestres, ainsi qu'au développement à venir de l'offre d'hébergement touristique (secteur Nc dédié à un futur camping).
- Le PNR est favorable à l'insertion de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. Dans la perspective de permettre le développement d'une ressource alternative aux énergies fossiles sans consommation de foncier supplémentaire, le règlement du PLU permet ce type d'implantations, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine (article 11 de toutes les zones). De plus, le PLU prévoit également la valorisation d'une actuelle friche peu accessible (stockage de matériaux inertes, en pointe sud-est du territoire) par l'implantation d'installations dédiées au développement d'énergies renouvelables, plus particulièrement l'énergie solaire.

Développer et partager une conscience de territoire

- Mise en œuvre d'une politique patrimoniale par l'identification d'éléments bâtis et la mobilisation d'outils de préservation et de mise en valeur.

1.3.3 La compatibilité vis-à-vis du PCAET

Le SYBARVAL a élaboré sa stratégie de transition énergétique et sa déclinaison dans un programme opérationnel en vue d'atteindre les objectifs de « Territoire à Énergie Positive pour une Croissance Verte » (TEPCV) en 2016.

Dans ce contexte, les EPCI membres du syndicat ont transféré leur compétence afin que le SYBARVAL mène les études et mette en œuvre un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour le compte des 3 communautés (COBAS, COBAN et CDC du Val de l'Eyre).

Le PCAET est un document de planification stratégique et opérationnel. Il concerne tous les secteurs d'activités, sous l'impulsion d'une collectivité. Il est élaboré en concertation avec les acteurs concernés. Il a pour objectifs de réduire les émissions de GES et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique. L'énergie est abordée au travers de 3 axes : la sobriété énergétique, l'amélioration de l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables.

Les élus du SYBARVAL ont débattu et défini, au regard des potentiels du territoire, une stratégie énergétique aux horizons 2024, 2030 et 2050.

Il s'agit de diminuer de moitié les consommations d'énergie du territoire et, dans le même temps, de multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables couvrant à terme la moitié des besoins.

Afin de mettre en œuvre la stratégie, le SYBARVAL a co-construit avec les élus et acteurs du territoire (communes, EPCI, État, ADEME, Région, Département, Chambres consulaires, gestionnaires de réseaux d'énergie, ALEC, CAUE, PNR Landes de Gascogne, ATMO...) un programme d'actions concrètes visant à la diminution des consommations d'énergie et au développement des énergies renouvelables.

 Plan d'actions 2019-2024	
Animation Transversale	
Action 1	Animer et piloter le Plan Climat Air Energie Territorial
Action 1.1	Consolider une gouvernance pérenne et multi-partenariale sur le territoire
Action 1.2	Assurer le suivi des indicateurs. Travailler à la construction des données manquantes
Action 1.3	Former, informer, sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire
Aménager durablement pour réduire la consommation d'énergies	
Action 2	Mener une gestion dynamique du patrimoine des communes et des communautés
Action 3	Moderniser les systèmes d'éclairage extérieurs
Action 4	Informier et accompagner les propriétaires privés à la rénovation énergétique en s'appuyant notamment sur une plateforme de la rénovation énergétique couvrant à terme l'ensemble du territoire
Action 4.1	Valoriser auprès du grand public les rénovations exemplaires
Action 4.2	Accélérer le remplacement des appareils de chauffage anciens (foyers ouverts, chaudières fuel et gaz) par des appareils plus performants
Action 5	Mettre en place une Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat - OPAH
Action 6	Faire évoluer les documents d'urbanisme pour une prise en compte des différentes dimensions du PCAET
Action 6.1	Développer un urbanisme favorable aux énergies renouvelables
Action 6.2	S'approprier les enjeux de la division parcellaire et mettre en place des stratégies adaptées dans les PLU(i)
Action 6.3	Co-construire un guide pour l'aménagement durable des nouvelles opérations
Accompagner le développement d'une économie sobre en carbone	
Action 7	Encourager les groupements d'artisans dans le cadre de la plateforme de la rénovation de l'habitat
Action 8	Assurer la lisibilité des dispositifs en matière de performance environnementale des entreprises sur le territoire
Action 9	Favoriser un tourisme éco-responsable
Action 9.1	Encourager le développement des énergies renouvelables pour les professionnels du tourisme
Action 9.2	Promouvoir les démarches environnementales auprès des professionnels du tourisme
Action 9.3	Consolider et renforcer la lisibilité de l'offre pour diminuer l'utilisation de la voiture par les touristes
Diversifier les modes de déplacement des habitants du territoire	
Action 10	Promouvoir l'utilisation de véhicules (dont vélos) à carburants alternatifs
Action 11	Poursuivre le développement de pôles d'échanges hors gares pour renforcer le maillage multimodal
Action 12	Développer la pratique du vélo (dont électriques) par les habitants et les touristes
Action 13	Coordonner l'offre de mobilité sur le territoire
Action 14	Inciter à l'émergence de plans de mobilité publics et privés
Action 14.1	Mettre en place une opération collective d'élaboration de plans de déplacements des agents des collectivités du territoire.
Action 14.2	Expérimenter un Plan de Déplacements Inter Entreprises sur une Zone d'Activités
Action 15	Promouvoir des mobilités maritimes à moindre impact environnemental
Action 16	Organiser les livraisons et la logistique urbaine
Action 17	Poursuivre l'apaisement de la traversée des communes
Développer les énergies renouvelables - Devenir un Territoire à Energie Positive	
Action 18	Développer le photovoltaïque sur les espaces artificialisés ou pollués
Action 19	Développer les pratiques d'autoconsommation et de stockage
Action 20	Développer la filière de méthanisation
Action 20.1	Objectiver le gisement des biodéchets et encourager sa valorisation énergétique
Action 21	Utiliser le potentiel en géothermie du territoire
Action 22	Garder une veille sur les opportunités de la filière hydrogène (production et consommation) en lien avec la SEM Route des Lasers
Action 23	Objectiver et mettre en œuvre le cas échéant le potentiel de récupération de chaleur sur l'assainissement
Construire un territoire résilient face aux changements climatiques	
Action 24	Valoriser les actions et initiatives des différents acteurs sur la ressource en eau
Action 25	Approfondir la connaissance sur la filière bois et sensibiliser le public et les acteurs au rôle des espaces forestiers
Action 26	Protéger la biodiversité nocturne par la création d'une Réserve Internationale de Ciel Etoilé
Action 27	Reconstituer les zones humides et les boisements vecteurs de services écosystémiques majeurs
Action 28	Agir pour la résilience du territoire face aux risques naturels

Par délibération du 20 décembre 2018, le PCAET a été approuvé. Le PCAET est donc mis en œuvre au niveau de la COBAN et décliné sur le territoire de Marcheprime.

A cet égard, le règlement a été amendé pour la prise en compte des considérations de protection de l'environnement sur l'ensemble du territoire communal et d'incitation au développement des énergies renouvelables et des déplacements piétons et vélos.

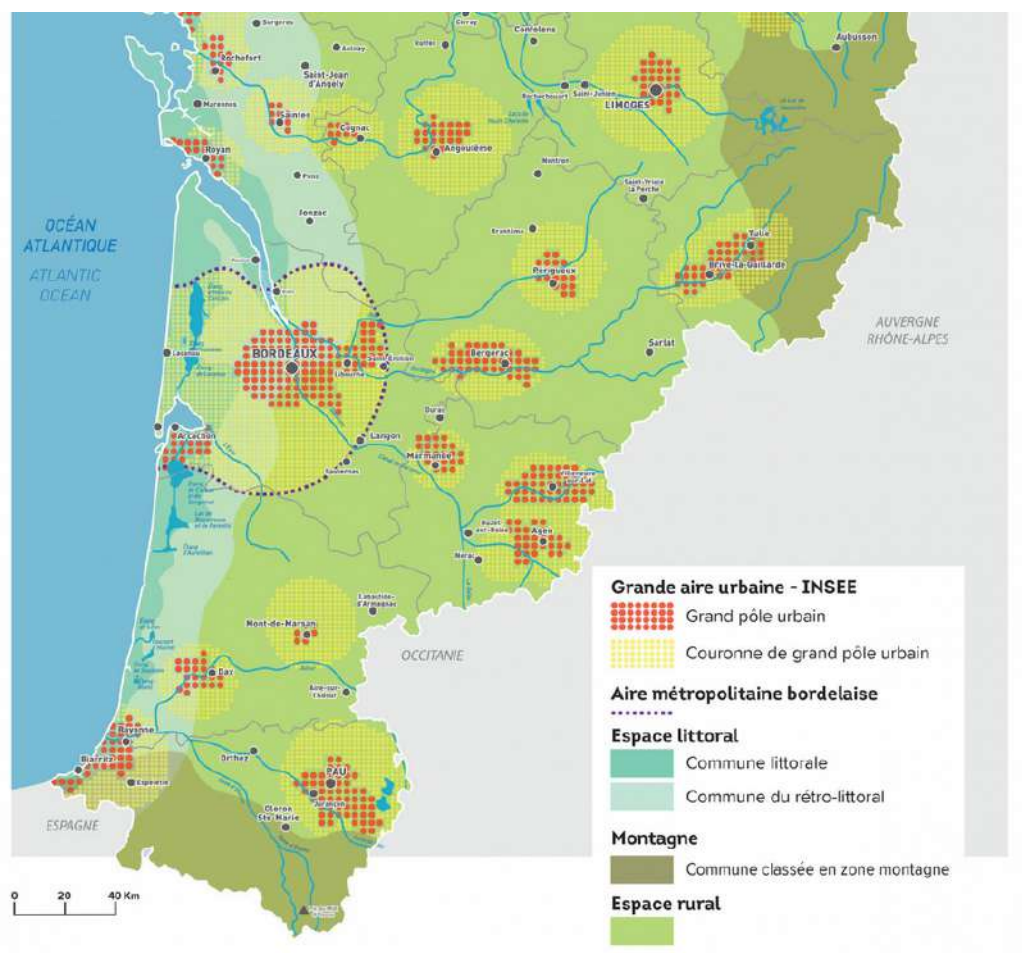
1.3.4 La compatibilité vis-à-vis du SRADET

Le SRADET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) est un schéma de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir collectivement les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques ou agricoles.

Entré en application depuis le 27 mars 2020, le SRADET a un rôle de cadre d'orientation des stratégies et des actions opérationnelles des collectivités territoriales vers un aménagement plus durable, à travers notamment les futurs documents de planification qu'elles élaborent.

LES AMBITIONS DU SRADET A L'HORIZON 2030 :

- une consommation foncière divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- la fin de l'étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;
- de nouvelles solutions de transport pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- la Nouvelle-Aquitaine prépare dès à présent son adaptation aux dérèglements climatiques ainsi que la prévention des risques auxquels elle est exposée ;
- un modèle de développement qui respecte la nature, les paysages et favorise la restauration de la biodiversité ;
- Et en 2050, la Nouvelle-Aquitaine sera une région à énergie positive.



Le projet de révision allégée n° 1 du PLU intègre certains des aspects du SRADDET. L'intégration plus globale des objectifs du SRADDET sera plus particulièrement étudiée lors de la révision générale du PLU de Marcheprime, en compatibilité avec le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

1.4 Dispositions relatives à l'archéologie

Aucun site archéologique n'est identifié sur le territoire communal.

Cependant, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, et afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Comme évoqué précédemment, des découvertes fortuites au cours des travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction du site qui serait susceptible d'être sanctionnée 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'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

1.5 Prise en compte des caractéristiques et capacités des réseaux

1.5.1 Réseau d'alimentation en eau potable et défense incendie

L'alimentation en eau potable est assurée par AGUR pour le compte de la collectivité (COBAN) via une délégation de services publics (affermage). A compter du 1er janvier 2020 la compétence eau potable est transférée à la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

La société AGUR assure la production, le transfert et la distribution d'eau potable, ainsi que l'entretien des réseaux sur la totalité du territoire. En 2020, 2 181 abonnés étaient desservis par les réseaux communaux, soit 4 939 habitants (source INSEE 12/2020).

Deux forages sont présents sur la commune : « le Bourg » et « Croix d'Hins ». Le recours à plusieurs forages répartis sur différents sites concourt à sécuriser l'alimentation en eau en limitant la dépendance de la commune vis-à-vis d'un point d'approvisionnement en particulier. Les prélèvements dans la nappe aquifère de l'oligocène ont augmenté les dernières années du fait de l'augmentation de la population entre 2014 et 2020 (-24 524m3), pour atteindre 266 523 m3 en 2020.

La consommation moyenne par abonnement domestique sur cette période a diminué pour atteindre 103,3 m3 par an au lieu de 109 m3 en 2014.

Le scénario de développement retenu par la commune prévoit à terme une augmentation de 1 700 habitants entre 2015 et 2030 pour une population estimée à 6 500 habitants en 2030. Pour rappel, pour une population de 4 939 habitants en 2020, il a été consommé 225 258 m3 d'eau, soit une consommation ramenée au nombre d'habitant de 45 m3/an/hbt. A consommation égale et sans prendre en compte une potentielle baisse de la consommation par habitant (observée depuis plusieurs années) et les besoins générés par le développement économique non connu à l'heure actuelle, on peut estimer le besoin annuel de la commune à 292 500 m3 d'eau potable en 2030 ($45 \text{ m3/an/hbt en 2020} \times 6\,500 \text{ hbt en 2030} = 292\,500 \text{ m3 en 2030}$), soit une augmentation d'environ 38 % par rapport à la consommation de 2014.

Cette évolution est à majorer au regard de la consommation d'eau potable des activités économiques et des fuites constatées sur le réseau. Marcheprime devra prévoir une adaptation de son volume prélevé autorisé (actuellement 265 000 m3/an) au sein de la nappe oligocène.

Les ressources à disposition au sein de la nappe seront à même de répondre à cette augmentation en raison de l'importance de la ressource, ainsi que de son caractère non déficitaire. En effet, la marge entre la production et la consommation de pointe sur la commune est relativement confortable, d'autant que les forages ne sont pas à leur capacité nominale maximale. En effet, il est estimé que Marcheprime dispose encore d'une ressource en eau suffisante pour 2 300 à 2 500 abonnés supplémentaires, soit près de 5 000 habitants (source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable. Exercice 2013. ICARE. Juin 2014).

Par ailleurs, les secteurs urbanisés et ouverts à l'urbanisation sont situés en continuité du bâti existant au contact immédiat de zones déjà desservies par le réseau d'alimentation en eau potable. Cela facilitera d'autant plus les nouveaux branchements, rendus possibles par la capacité actuelle du réseau.

L'ensemble des plans et données techniques se rapportant au réseau d'eau potable et à la défense incendie sont annexés au présent dossier de PLU (cf. annexes sanitaires).

Il apparaît que les caractéristiques du réseau d'alimentation en eau potable permettent la réalisation du projet de développement de la commune. La disponibilité de plusieurs forages, présents sur des sites distincts tend à sécuriser l'approvisionnement en eau de la commune, et permettra à l'avenir de répartir la pression exercée sur la nappe oligocène qualifiée de non déficitaire au SAGE Nappes profondes.

Dans le cadre du Porter à Connaissance, le SDIS de la Gironde a mis en évidence une insuffisance de la défense incendie partiellement présente sur la commune. Il s'avère que certains secteurs géographiques ne bénéficient pas d'une desserte incendie satisfaisante pour un risque courant (dispositifs de défense à plus de 200 mètres).

Lors du dernier contrôle des hydrants réalisé par le SDEEG (contrat conclu avec la commune pour l'exercice de la compétence) en septembre 2021, la quasi-totalité des 129 hydrants étaient disponibles et conformes.

Les 9 hydrants présentant des anomalies ont fait l'objet d'intervention depuis.

En raison de l'intensité du risque de feu de forêt présent en continuité des secteurs urbains situés au contact immédiat de la forêt, la défense incendie sur les secteurs identifiés comme présentant un risque courant sur la commune est progressivement améliorée, en concertation avec le SDIS, grâce notamment à la mise en place d'hydrants supplémentaires, intégrant l'ensemble des secteurs à urbaniser.

1.5.2 Assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

Pour rappel, le réseau d'assainissement collectif dessert les zones urbanisées les plus agglomérées sur la commune, à savoir le bourg, ses extensions récentes et la majorité du hameau de Croix-d'Hins. Le reste du territoire, accueillant pour l'essentiel des habitations individuelles principalement constituées sous la forme de hameaux, est assaini grâce à des dispositifs de traitement individuel.

Les eaux usées collectées, au niveau des secteurs agglomérés, sont prises en charge par une unité de traitement (STEP) d'une capacité nominale de 8 000 Équivalents Habitants (EH), suite à la réhabilitation et l'extension, fin 2015, de la station d'épuration.

En 2014, 1 590 abonnés sont potentiellement raccordés au réseau, ce qui représente 4 643 EH et correspond à 93% de la capacité de la STEP (avant travaux). L'extension de la station permet ainsi de répondre de manière satisfaisante à l'augmentation des effluents à traiter dans les années à venir.

Afin d'envisager un développement de l'urbanisation en adéquation avec la capacité des réseaux, le SDA de 2001, révisé en 2014, a été réalisé conjointement au PLU. En ce sens, les orientations de développement ont été retenues en parallèle de la programmation des extensions du réseau d'assainissement communal permettant leur réalisation. L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (hors secteur de la Source sud et Testemaure est) sont situées dans des secteurs desservis ou prochainement desservis au SDA révisé. Ces secteurs pourront être raccordés selon les cas immédiatement ou après réalisation des extensions du réseau.

ÉTAT DES LIEUX DE LA DESSERTE EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES ZONES URBANISEES ET A URBANISER

Zone de PLU	Classement au SDA	État des lieux de la desserte actuelle et à venir en assainissement collectif		
		Réseau desservi	2014-2020	2020-2030
UA	Assainissement collectif	X		
UB	Assainissement collectif	X		
UBa	Assainissement collectif	X		
UBb	Assainissement collectif	X	X	X
UI	Assainissement collectif	X		
AUC	Assainissement collectif			
AUS1 Nord de la voie ferrée	Assainissement collectif	X		
AUS1 Sud de la voie ferrée	Assainissement collectif futur			X
AUS2 Nord de la voie ferrée	Assainissement collectif	X		
AUS2 Sud de la voie ferrée	Assainissement collectif futur			X
AUS3 Nord de la voie ferrée	Assainissement collectif	X		
AUS3 Sud de la voie ferrée	Assainissement collectif futur			X
AUI	Assainissement collectif			X

Source : SDA 2001, révisé en 2014, actualisé 2021 (travaux réalisés)

N.B. la notion d'« assainissement collectif » comprend les zones qui sont ou qui seront équipées à court terme (échéance 2014-2020) de réseaux « eaux usées » collectifs, parvenant à une station d'épuration.

En ce sens, le raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif sera réalisable à court terme dans la majorité des secteurs concernés. A noter que cela dépendra de la réalisation progressive de l'extension du réseau au fur et à mesure de la mise en place des réseaux d'eaux usées à l'intérieur même de la zone (cela n'étant pas compris dans la révision du SDA mais se fait au moment de l'aménagement).

Le règlement du PLU impose, quant à lui, au sein des différentes zones urbanisées, le raccordement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. A noter qu'en zone UA celui-ci est obligatoire, à l'instar des zones AU et AUI. Il convient de préciser que l'urbanisation de la zone AU est conditionnée à la réalisation préalable des réseaux d'assainissement collectif.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation des extensions du réseau, le raccordement des nouvelles constructions à des dispositifs autonomes sera nécessaire. La grande majorité du territoire communal étant composée d'un sol défavorable à l'épandage souterrain, des filières drainées nécessitant un exutoire pérenne devront être mises en place. Ces dispositifs pourront potentiellement avoir des incidences temporaires sur la qualité des sols et des eaux.

La commune a choisi d'une manière générale de ne pas autoriser les constructions nouvelles dans les secteurs dont la desserte en assainissement collectif n'est pas prévue à court-moyen terme. Ainsi, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont majoritairement proscrites au sein des secteurs non desservis.

Cependant, un secteur pourra faire l'objet d'une densification limitée. Il s'agit du hameau de Biard dont l'urbanisation existante est reconnue.

Assainissement non collectif

En 2020, la filière d'assainissement individuel concerne près de 85 installations localisées sur des secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Au regard de la carte d'aptitude des sols réalisée à l'occasion de l'élaboration du SDA 2001, et actualisée dans le cadre de sa révision, la commune a choisi d'une manière générale de ne pas autoriser les constructions nouvelles dans les secteurs dont la desserte en assainissement collectif n'est pas effective ou envisagée. En effet, la majorité des secteurs sondés au SDA révèle une aptitude des sols peu favorable à l'épandage souterrain des eaux usées.

Les études pédologiques menées dans le cadre de la réalisation de la carte d'aptitude des sols mettent en évidence les secteurs présentant notamment des contraintes à l'épandage souterrain, et ont permis d'identifier les filières de traitement adaptées à l'aptitude des sols (terres d'infiltration notamment). Ainsi, de nombreux secteurs devront admettre des filières drainées.

En revanche, les secteurs les plus éloignés des zones urbanisées n'ont pas fait l'objet d'analyses pédologiques permettant d'apprécier leur aptitude à l'épandage souterrain. En ce sens, des sondages complémentaires devront être réalisés, au cas par cas, afin de pouvoir déterminer l'aptitude des sols à l'épandage souterrain des secteurs concernés, ainsi que la nature des dispositifs à mettre en place.

Comme évoqué précédemment, seuls les hameaux de « Biard » et de la « Vieille Possession », classés en Nh, pourront faire l'objet d'une densification très limitée.

Les rejets de constructions nouvelles étant interdits en fossés secs, il conviendra de diriger les eaux traitées vers un milieu récepteur pérenne, à savoir le ruisseau de la Possession (présent à proximité de Biard) et la craste de Tagon (connecté au hameau via un réseau de fossés). Dans le cadre de ses missions de contrôle, le SPANC s'assurera de l'efficacité des nouveaux dispositifs sur le long terme, afin de garantir leur conformité et de prévenir tout risque de pollution des eaux superficielles et souterraines.

Afin de pérenniser les activités agricoles et sylvicoles présentes sur le territoire, le règlement d'urbanisme autorise au sein de la zone agricole et naturelle, l'accueil de nouvelles constructions et installations dès lors que celles-ci sont nécessaires aux activités d'exploitation. En l'absence de réseaux d'assainissement collectif des eaux usées, la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome sera alors nécessaire.

L'ensemble des plans et données techniques se rapportant à l'assainissement non collectif et à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel se trouvent annexés au présent dossier de PLU (cf. annexes sanitaires).

1.5.3 Gestion des eaux pluviales

Les choix d'urbanisation portent prioritairement sur des secteurs déjà desservis ou situés à proximité du réseau d'assainissement d'eaux pluviales.

La commune de Marcheprime est équipée d'un réseau pluvial de type séparatif, composé de drains et de fossés à ciel ouvert ou busés, assurant la collecte et la gestion des eaux pluviales et desservant principalement les parties agglomérées des tissus existants. Les eaux collectées sont ensuite redirigées vers les crastes ou fossés et cours d'eau environnants qui participent de manière complémentaire à la gestion des eaux de ruissellement sur le territoire.

Dans la mesure où le développement des constructions va se traduire par une imperméabilisation supplémentaire du territoire, il est nécessaire d'anticiper la gestion des eaux pluviales sur les secteurs de développement afin de prévenir de tout risque de pollution des eaux superficielles et des milieux aquatiques par transfert de charge.

La commune de Marcheprime a défini des perspectives de développement compatibles avec la capacité et le dimensionnement actuel des ouvrages de collecte en favorisant la gestion des eaux in situ pour garantir une gestion des eaux pluviales de qualité. Les choix d'urbanisation portent prioritairement sur des secteurs déjà desservis ou situés à proximité du réseau d'assainissement d'eaux pluviales. En ce sens, le règlement des zones urbanisées et à urbaniser impose le raccordement des nouvelles constructions au réseau lorsqu'il existe et dispose d'une capacité suffisante.

Dans le but de limiter l'accroissement des débits d'eaux pluviales dans les réseaux, la commune cherche à valoriser une gestion des eaux au plus près du cycle de l'eau, en favorisant une gestion des eaux de pluie à la parcelle avant d'être dirigées vers leur exécutoire. A cet effet, en l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public, le règlement exige une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Afin de maintenir des surfaces perméables favorables à l'infiltration des eaux de pluie, tant au sein des dents creuses susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions en zone U que des nouvelles surfaces à urbaniser (AU), le règlement d'urbanisme impose le maintien d'espaces libres végétalisés ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol, afin de limiter l'emprise des constructions et de maintenir une certaine perméabilité des sols.

A titre d'information, au sein des zones UB, UI, AU et AUI ; l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % ou 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Au sein du secteur Nh, celle-ci est limitée à 10%. L'extension d'une construction principale ne peut excéder 30 ou 50% de surface de plancher, dans la limite de 100 m² d'extension.

Dans toutes les zones, le règlement précise que l'implantation des constructions doit respecter la végétation existante et que les plantations en présence doivent, au maximum, être maintenues.

Hormis dans les zones naturelles et agricoles, en cas d'abattage d'arbre de haute tige, il doit être procédé au remplacement par des plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

Au sein des zones UA, UI et AUI, le règlement définit un coefficient d'espaces libres ou d'espaces de pleine terre au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette du projet. Pour les zones UB et AU, ce coefficient est porté à hauteur de 50%. Ceux-ci doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. A noter qu'au sein de zones UA, UB, et AU dans le cadre de la réalisation d'opération de plus de 3 logements, 10% du terrain d'assiette du projet devra être libre de toute construction, et devra comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50m² de terrain libre.

De plus, afin de réguler l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les secteurs où la nappe affleure, des mesures spécifiques ont été définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les O.A.P. dessinées sur ces secteurs impliquent, selon les cas, la préservation de boisements existants, la réalisation de plantations, la création d'espaces verts pouvant intégrer des bassins de rétention, ou encore la réalisation de noues paysagères.

Sur la zone AUI, particulièrement exposée, des dispositifs de rétention des eaux de ruissellement sont recommandés en complément de mesures permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (coefficient d'emprise au sol et coefficient d'espaces libres végétalisés).

L'ensemble des plans et données techniques se rapportant à l'assainissement des eaux pluviales sont annexés au présent dossier de PLU (cf. annexes sanitaires).

2. Les choix retenus pour établir le PADD

Stratégiquement implantée à l'interface de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon, Marcheprime connaît un dynamisme démographique continu depuis une cinquantaine d'années.

Bien que convaincue de son attractivité durable, mais également consciente des impératifs liés à la maîtrise de l'urbanisation (enjeux quantitatifs et qualitatifs), la commune s'est fixé des objectifs démographiques modérés, dans la continuité des tendances de la décennie passée. Le scénario au fil de l'eau établi vise l'accueil de 1700 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

L'attractivité démographique qu'a connue et que connaît toujours la commune s'explique par sa localisation géographique, par un coût du foncier encore soutenable dans un contexte général tendu, par les politiques urbaines qui y ont été menées et enfin par le haut niveau de desserte du territoire communal. Si le statut de Marcheprime a notoirement évolué au cours des dernières décennies, son profil apparaît aujourd'hui majoritairement résidentiel.

Au regard des choix de développement à définir dans le cadre de l'élaboration du PLU de Marcheprime, il importe de préserver la commune des risques qui pourraient découler de ses caractéristiques actuelles : le risque d'une ville majoritairement résidentielle, car trop bien connectée au reste du territoire départemental du fait de la qualité de ses infrastructures, et le risque parallèle d'une « commune-passage » au sein de laquelle on ne s'installerait pas durablement et qui serait rythmée par les allées et venues pendulaires d'un seul profil d'habitants.

Afin de contrer ces risques, et même de tirer parti de l'élaboration du PLU pour conforter les tendances urbaines positives mises en place ces dernières années (Marcheprime présente un bon niveau d'équipements de proximité, et une offre à rayonnement local qui s'est beaucoup renforcée durant les années 2000, avec l'implantation de plusieurs nouveaux équipements comme le collège, une école supplémentaire, un multi-accueil et une structure d'hébergement pour personnes âgées), la commune a décidé de s'engager sur une politique de développement et de valorisation du territoire :

- prompt à dynamiser le centre ville de Marcheprime.

Cet objectif pourra être atteint par une diversification de la pratique du centre et donc un renforcement des fonctionnalités non résidentielles. Ainsi, sont visées :

- l'augmentation du nombre de commerces et de services de proximité,
- la création d'espaces publics structurants, favorisant la rencontre des habitants et renforçant l'identité du centre,
- l'atténuation de la logique routière et l'animation de l'espace public par l'aménagement du pôle multimodal, la sécurisation et le développement des itinéraires doux,
- la poursuite des actions menées en faveur des équipements (adaptation de la capacité des équipements scolaires, rénovation de la salle de sports, extension du site multi-accueil, développement de l'offre de loisir au lac de Croix d'Hins notamment),

- autorisant la réalisation du parcours résidentiel sur la commune et assurant une mixité sociale et générationnelle.

En effet, en l'état, la pression foncière exercée sur Marcheprime, combinée à la sous-représentation de certaines typologies de logements, ne permet ni d'envisager une installation durable des habitants sur la commune (les résidents sont amenés à partir, à un moment ou l'autre de leur vie, faute de trouver un logement adapté à l'évolution de leurs besoins), ni d'assurer les conditions de mixité pourtant nécessaires au bon fonctionnement des équipements, au dynamisme et au renouvellement de la population. Dans ces conditions, il importe de favoriser l'émergence d'un parc de logements plus diversifié en termes :

- de formes urbaines (promotion de petits logements notamment),
- de conditions d'accès (développement de l'offre locative et de la proportion de logements sociaux),

- incluant un réel projet de développement économique.

En effet, la dynamisation du cadre de vie et la diversification du profil des futurs habitants accompagnent déjà positivement le projet de développement démographique. Mais, pour se soustraire durablement au risque de commune-dortoir, Marcheprime souhaite renforcer sa vocation économique.

Les activités actuellement en présence sont liées au profil résidentiel de la commune, à ses ressources propres et à l'existence d'importantes infrastructures de transport. La collectivité envisage :

- de renforcer sensiblement l'offre de commerces et de services de proximité à Marcheprime et de permettre son émergence à Croix d'Hins,
- de tirer avantage des perspectives de développement de l'agglomération bordelaise, de la présence proche du laser Mégajoule sur la commune du Barp et de l'attractivité du Bassin (qui devrait croître avec la desserte de Bordeaux par la LGV) pour renforcer l'emploi et la présence d'activités sur son territoire. Les nouvelles entreprises seront accueillies au sein d'un secteur spécifiquement créé. Elles bénéficieront de la localisation géographique stratégique de la commune et de la présence d'infrastructures majeures, qui ne constitueront donc plus des handicaps potentiels pour la commune (risque de ville-dortoir), mais au contraire les outils de sa dynamisation.

En marge de ces premiers choix de développement, la qualité et la diversité des milieux naturels en présence sur le territoire, de même que l'identité forestière de la commune, appellent un ensemble de protections et d'actions spécifiques. Par conséquent, il apparaît essentiel d'intégrer la préoccupation environnementale au cœur du projet de développement urbain en plus de :

- la préservation stricte des sites les plus sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, lagunes etc.),
- la protection des éléments paysagers les plus significatifs (à l'intérieur et à l'extérieur des secteurs bâtis),
- l'amélioration de la gestion de la ressource en eau,
- la pérennisation des activités sylvicoles et agricoles traditionnelles.

Pour ce faire, il est indispensable, après avoir considéré le potentiel constructible encore mobilisable au sein des secteurs bâtis :

- de positionner les secteurs de développement au plus près des centralités multifonctionnelles de la commune, et ceci afin de limiter les déplacements polluants,
- d'imposer une densité minimale aux secteurs d'extension, a fortiori dans les secteurs les plus centraux, ceci pour limiter la consommation des espaces naturels et forestiers,
- d'assurer la cohérence des futurs aménagements avec les milieux biologiquement riches identifiés au sein des secteurs d'extension (zones humides, fossés et crastes),
- de limiter l'artificialisation des milieux en maintenant la perméabilité des sols et en intégrant la présence d'espaces verts au sein des secteurs d'extension,
- de développer la part des déplacements doux à l'échelle de la commune, que ce soit à l'intérieur des quartiers - existants et futurs -, entre le centre et les secteurs périphériques ou encore entre le bourg de Marcheprime et Croix d'Hins.

En définitive, tout en exposant leur intérêt intrinsèque, les choix effectués pour les secteurs d'extension - centralité, densité, intégration d'espaces verts, promotion des déplacements doux etc. - appuient la politique de développement définie pour la commune tout entière.

3. Localisation des futurs secteurs de développement

Le scénario démographique retenu dans le cadre du projet de PLU a conduit à la nécessité de construire 900 nouveaux logements (au sein desquels 180 logements sont dédiés à la compensation du point mort).

En considérant une densité moyenne de 20 à 25 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble de la commune (avec toutefois une densité de 40 logements à l'hectare au minimum dans les secteurs centraux), les besoins en foncier correspondent à 40 hectares (en densité nette). La majoration de cette surface, due à la prise en considération des voiries et espaces verts (15 à 20%), conduit à un besoin global de 47 hectares pour accueillir les 900 logements supplémentaires (en densité brute).

3.1 Prise en compte du potentiel de densification à l'intérieur des espaces bâtis

Dans le cadre d'un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles, il importe de mobiliser le potentiel de densification et de renouvellement urbain existant au sein des espaces bâtis avant de songer à étendre l'urbanisation.

Analyse du potentiel de densification mobilisable brut

L'analyse a permis de mettre en évidence un nombre d'hectares potentiellement mobilisable selon trois typologies d'espaces densifiables ou mutables :

- les dents creuses ou espaces non construits,
- les espaces pouvant faire l'objet de divisions parcellaires,
- les espaces potentiellement mutables.

Les dents creuses ou espaces non construits (comblement)

Ils correspondent à des parcelles non bâties situées au sein des tissus urbanisés existants, constituant des dents creuses potentiellement constructibles. Ceux-ci sont répartis principalement au sein des espaces agglomérés (le centre bourg et ses quartiers résidentiels proches). Quelques dents creuses sont également présentes au sein des écarts (à Croix d'Hins et Biard notamment).

Les espaces pouvant faire l'objet de divisions parcellaires (division)

Ils correspondent pour l'essentiel à des jardins privatifs d'agrément situés au sein des quartiers résidentiels, dont la superficie relativement importante peut permettre d'accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires.

Les divisions parcellaires ont connu une accélération avec l'adoption du PLU en 2016. Le potentiel de division au sein des quartiers périphériques est aujourd'hui moins important.

Les espaces et bâtiments potentiellement mutables (mutation)

L'analyse des tissus bâtis met en évidence un potentiel de mutation faible sur la commune. En effet, il existe assez peu de bâtiments mutables (susceptibles de faire l'objet d'opérations, soit de rénovation soit de démolition-reconstruction pour création de nouveaux logements).

Identification des contraintes et limites au potentiel de densification

A l'issue de l'analyse « brute » du potentiel densifiable, il a été tenu compte des contraintes qui dans certains cas, peuvent affecter ou affectent de manière certaine le potentiel initialement identifié sur un critère de surface et de configuration des lieux.

La prise en compte des contraintes ci-après a diminué, le cas échéant, les surfaces potentiellement densifiables :

- le risque « inondation »,
- le patrimoine paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les milieux supports de la trame verte et bleue.

Synthèse du potentiel réellement mobilisable en densification

En conséquence, après croisement de l'analyse du potentiel de densification et de mutation avec les enjeux de préservation des milieux ou contraintes environnementales ou paysagères existants sur la commune, le potentiel réellement densifiable au sein des espaces urbanisés est estimé à 20 hectares :

- 16,3 hectares sont destinés au développement de l'habitat (soit 81,5 % du foncier mobilisé),
- 3,7 hectares sont dédiés au développement des activités (soit 18,5% du foncier mobilisé).

En considérant une densité minimale de 40 logements à l'hectare dans les secteurs centraux et des densités plus faibles en périphérie du bourg et dans les écarts, tenant compte des formes urbaines existantes, la construction d'environ 700 logements peut être envisagée au sein des secteurs potentiels de densification (OAP 8).

3.2 Des secteurs de développement en continuité de l'urbanisation

La localisation des futurs secteurs de développement, que ce soit en termes d'accueil résidentiel ou de développement économique, a été guidée par l'expression des enjeux et besoins du territoire devant être relevés dans les années à venir, à savoir :

- l'affirmation d'une opération de renouvellement urbain sur la friche industrielle existante à proximité du centre,
- l'extension de l'urbanisation dans les secteurs les mieux dotés en équipements et services, et les mieux desservis par les transports collectifs,
- la poursuite de la diversification des formes urbaines permettant de mieux répondre aux aspirations des habitants, et de produire une urbanisation plus économe en espace et en énergie (habitat groupé, petit collectif),
- la localisation du secteur dédié au développement économique au plus près d'un pôle urbain existant (Croix d'Hins), en accroche direct à la voie ferrée et à la route départementale (RD 1250),
- le développement de la fréquentation touristique.

Dès lors, l'ensemble du foncier à mobiliser en extension de l'urbanisation à l'horizon 2030 couvre 54 hectares, réparti de la manière suivante :

- environ 30 hectares en extension de l'urbanisation pour répondre aux besoins en logements, répartis de la manière suivante :
 - 12 hectares à Testemaure Nord destinés à la construction d'environ 175 logements environ, situés en accroche directe avec le centre-bourg (en continuité des extensions les plus récentes) et le pôle communal d'équipements ; permettant de prévoir une extension urbaine cohérente en lien avec les tissus existants, tout en participant au renforcement de la diversification des formes urbaines sur la commune ;
 - 21 hectares à La Source, avec la partie du centre-bourg qui devient cœur de ville et la zone des Catalpas en entrée de ville, destinés à la construction au global d'environ 700 logements, intégrés dans un projet global basé sur la reconquête de la friche industrielle, à proximité immédiate du centre et de la gare. Ce secteur de développement intègre différentes densités en fonction de la proximité avec le centre de la commune. Ils permettent à la fois d'achever l'urbanisation entre le nouveau secteur et le hameau existant, de relier et valoriser l'entrée Ouest de la commune depuis la RD1250. Le projet de révision allégée du PLU renforce la densité du projet sur ce projet primordial de restructuration urbaine sans changer les surfaces prévues au PLU de 2016 ;

- 1,6 hectare à Testemaure Sud destiné à la construction d'une dizaine de logements, et situé en continuité des tissus existants (venant ainsi achever l'urbanisation de ce secteur en limite Est de Marcheprime) ;
- 0,9 hectare à l'entrée Ouest de Croix d'Hins, au Nord de la RD 1250, destiné à la construction de 7 logements environ, situé en continuité des tissus existants, venant renforcer légèrement l'urbanisation et le dynamisme du pôle secondaire de la commune ;
- 1,4 hectare en centre bourg, destiné à la construction de près de 40 logements. Ces logements sont intégrés dans un projet global de 2,65ha (à proximité de la gare, des équipements de superstructure et des commerces) ;

• environ 24 hectares en extension de l'urbanisation pour répondre aux besoins recensés en matière de développement économique et de l'emploi, répartis de la manière suivante :

- 2,5 hectares à extension de la zone d'activités existantes de Réganeau, à l'entrée Ouest du bourg, afin de répondre à court terme aux demandes d'implantation de nouvelles entreprises ;
- 18,3 hectares entre la voie ferrée et la RD 1250, en entrée du quartier de Croix d'Hins ;
- 3,5 hectares en extension de l'urbanisation permettant de développer les capacités d'hébergement touristique de la commune à travers l'aménagement d'un camping naturel (cette zone reste une zone naturelle).

En cumulant l'ensemble des besoins, tant pour le développement résidentiel que pour les besoins économiques du territoire, 77 hectares sont nécessaires à la réalisation du projet communal (en densification et en extension), réparti comme suit :

- 46,5 hectares destinés au développement résidentiel (16,3 hectares en densification des espaces d'ores et déjà bâtis et 30,2 en extension de l'urbanisation existante) ;
- 31 hectares destinés au développement économique (3,7 hectares en densification des espaces d'ores et déjà bâtis et 27,3 en extension de l'urbanisation existante).

De surcroît, alors que l'analyse de la consommation de l'espace effectuée sur les dix dernières années (2005-2015) mettait en évidence une consommation des espaces, naturels, agricoles et forestiers de 56,37 hectares, le nouveau document d'urbanisme prévoit la mobilisation de 54,3 hectares à l'horizon 2030, soit sur 15 ans.

Pour autant, au prorata des périodes observées, le nouveau document d'urbanisme apparaît moins consommateur d'espaces que le précédent.

La consommation des 54,3 hectares envisagés à long terme concerne :

- pour 57% des boisements mixtes ou de feuillus,
- pour 29% de la pinède,
- pour 11% des landes,
- - pour 3% des prairies.

Précisons, pour finir, que le nouveau PLU vise une occupation plus dense des secteurs bâtis que le POS (parties urbanisées et secteurs d'extension confondus), avec un ratio de 16,57 habitants et 7 logements par hectare, contre 14,24 habitants et 5,47 logements par hectare auparavant.

4. Traduction réglementaire du projet communal

Le découpage du territoire en zones

Au regard à la fois de l'état des réseaux, des servitudes d'utilité publique et des objectifs du projet communal prenant en compte les documents supra-communaux, le territoire de Marcheprime couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zone agricole (A) et zone naturelle et forestière (N) dont les délimitations sont reportées sur le document graphique du règlement.

De plus, le territoire a été découpé en trois zones urbaines (UA, UB et UI), 2 zones à urbaniser (AU et AUI), une zone agricole (A) et une zone naturelle et forestière (N). à la lumière de :

- la prise en compte des différentes caractéristiques bâties à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ainsi que la diversité des fonctions existantes,
- l'identification des secteurs potentiels de développement (existants ou futurs),
- la préservation des grands équilibres entre espaces naturels et agricoles et la recherche d'un équilibre entre développement et préservation de la qualité du cadre de vie.

En fonction des particularités de chaque zone, celles-ci comportent des sous-secteurs spécifiques.

Les zones urbaines, dites zones U : sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (réseau d'assainissement collectif notamment).

Les zones à urbaniser, dites zones AU : sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

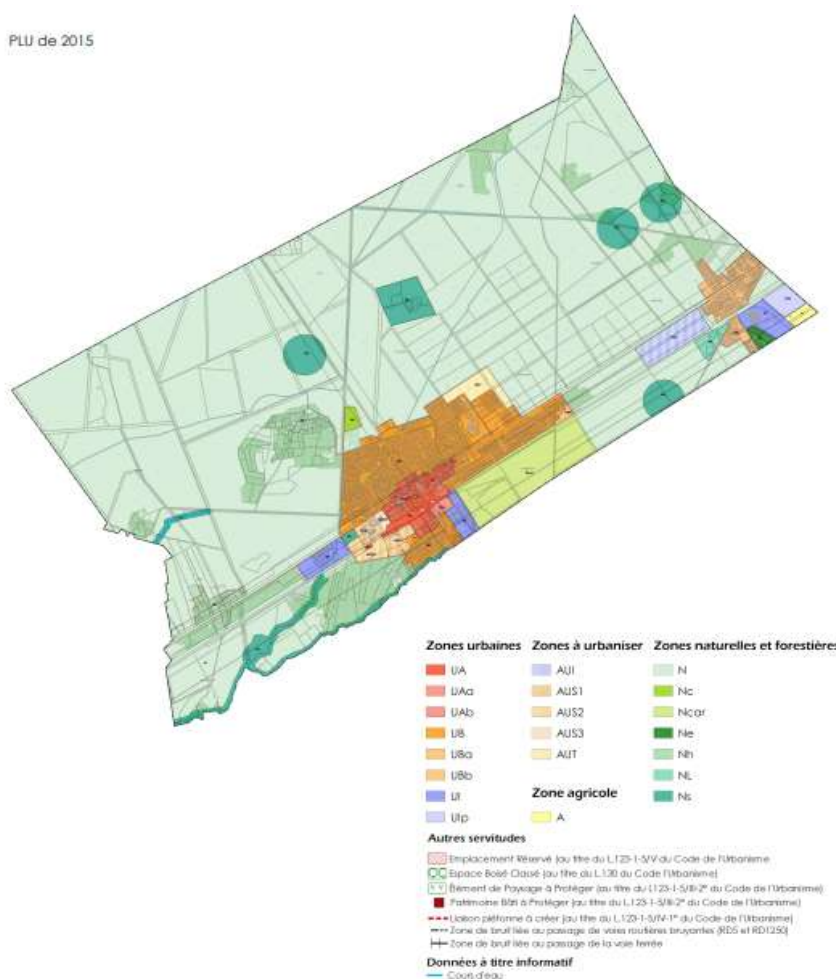
Dans le cas de Marcheprime, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des zones à urbaniser retenues ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des dites zones, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de celles-ci.

La zone agricole, dite zone A : sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle et forestière, dite zone N : sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de l'existence de risques naturels.

PLU de 2015



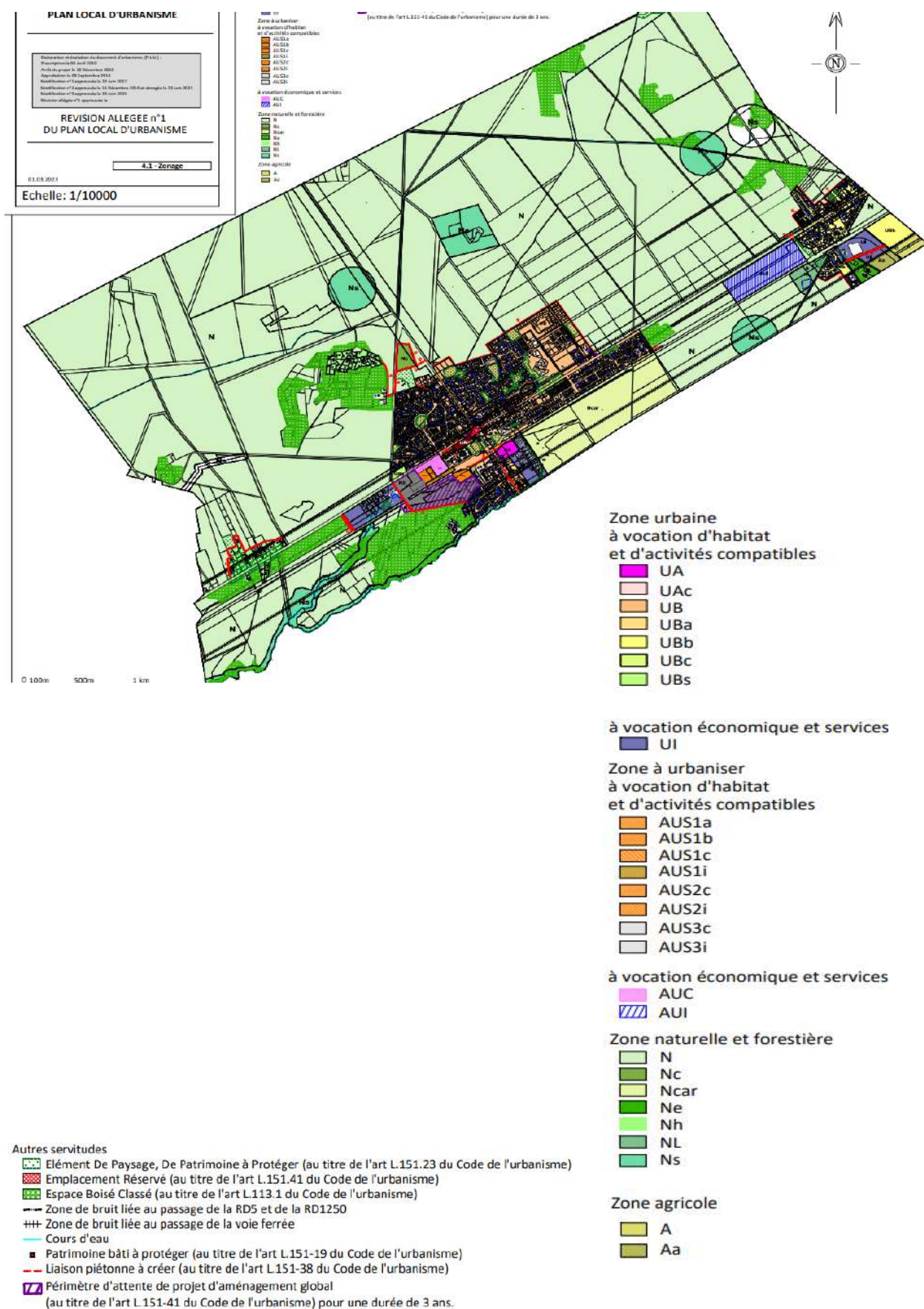
Dispositions générales du règlement d'urbanisme

Au regard de l'actuel Code de l'Urbanisme, pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9	L'emprise au sol des constructions.
Article 10	La hauteur maximale des constructions.
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
Article 14	Le coefficient d'occupation du sol et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot.
Article 15	Les obligations à respecter en matière de performances énergétiques et environnementales.
Article 16	Les obligations à respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

A noter que les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

REVISION ALLEEED DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARCHEPRIME (33)
PLU REVISE 2023



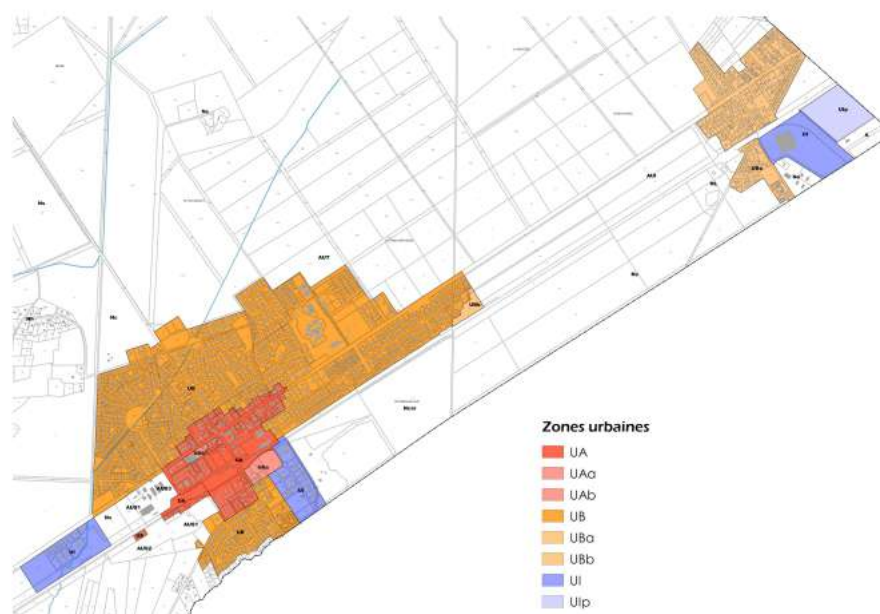
4.1 Les zones urbaines U

En ce qui concerne les zones urbaines (U), les critères essentiels de détermination ont été de deux ordres :

- constater un « fait urbain » préexistant, c'est-à-dire repérer un groupement de bâtiments utilisés à titre résidentiel et constituant un ensemble coordonné,
- s'assurer que ces secteurs étaient bien pourvus de réseaux (voirie, assainissement, eau potable et électricité) ou qu'ils le seraient à courte échéance.

Compte tenu des caractéristiques urbaines de Marcheprime et des différentes contraintes sur le territoire, quatre zones U ont été définies sur le territoire :

- 2 zones à vocation principale d'habitat ont été distinguées selon une morphologie différenciée due principalement à des densités plus ou moins fortes (liées aux modes d'implantation des constructions par rapport aux voies et au sein des parcelles), et une plus ou moins grande mixité des fonctions :
 - la zone UA : zone urbaine dense à vocation d'habitat et d'activités compatibles, correspondant à la polarité urbaine centrale de la commune,
 - la zone UB : zone à vocation d'habitat moyennement dense et d'activités compatibles (pour UBb, correspondant au quartier de Croix d'Hins).



4.1.1 Les zones U à vocation principale d'habitat : UA et UB

Principes retenus :

- Mixité fonctionnelle la plus importante en UA (centre-bourg), et moins importante en s'éloignant du centre et de la petite polarité centrale de Croix d'Hins (UBa),
- Densité et hauteur des constructions dégressives en s'éloignant du centre-ville et de la route départementale.

Comparatif des principales règles :

	UA	UB
MIXITE DES FONCTIONS	ARTICLE 1 Occupation et utilisation des sols interdites	• Constructions en sous-sol • Industrie • Exploitation agricole ou forestière • Fonction d'entrepôt • Suppression ou démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/III-2° sauf conditions particulières fixées à l'article 2
	Artisanat	UB sauf UBa : commerce interdit
	Par défaut : Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Services publics ou d'intérêt collectif	
	+ Commerces	Artisanat et Commerces uniquement en UBa
	• les opérations de 3 à 15 logements devront comporter un minimum de 25 % de logements sociaux et les opérations de plus de 15 logements devront comporter un minimum de 35% de logements sociaux. • les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (et piscines) à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces concernés, au sein des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2° du CU et repérés au plan de zonage, • au sein des zones de bruits, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.	
	ARTICLE 2 Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières	UAc = secteur soumis à OAP, conditionnés par : - la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur ; - les opérations d'ensemble devront comporter un minimum de logements sociaux, qui permettront de respecter l'objectif de 37% sur l'ensemble des secteurs AUS de l'OAP n° 8.
DENSITE	Article 3 Accès et voiries	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement : ➤ 4,50 mètres pour desservir 1 logement, ➤ 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.
	Article 5 Taille des terrains	Supprimé au titre de la loi ALUR
	ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul par rapport à la voie : - soit à l'alignement, - soit avec un recul de 3m.
		Recul par rapport à la voie : - Minimum de 8m de l'emprise de la voie publique ou privée
		Hors agglomération le long de la RD1250 : - habitations : minimum 35 mètres de l'axe, - autres : minimum 25 mètres. Hors agglomération le long de la RD5 : recul minimum 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations.
	ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Limites séparatives latérales : Implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu, avec retrait minimal de 4m par rapport à la limite laissée libre.
		Limites séparatives latérales : Implantation en ordre discontinu avec retrait au moins égal à 5m par rapport à toutes les limites séparatives.

		Limite fond de parcelle : Implantation en retrait avec une distance min. de 4 mètres.	
		L'implantation des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30m2 n'est pas réglementée par rapport aux limites séparatives.	
		Implantation des annexes à l'arrière du terrain	Implantation des annexes prioritairement à l'arrière du terrain
		Implantation des piscines avec un retrait au moins égal à 2m par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).	
		Le long de la voie ferrée, toute construction en retrait des limites séparatives avec un retrait au moins égal à 4m. Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à 4m par rapport au bord du fossé ou de la craste.	
	ARTICLE 8 Implantation des constructions les unes / aux autres	Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre en respectant un retrait au moins égal à 6m. Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions, y compris les annexes d'une surface inférieure ou égale à 30m2, en respectant une distance au moins égale à 2m. Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 30m2 par rapport aux autres constructions.	
	ARTICLE 9 Emprise au sol	Non réglementé	Maximum 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet, jusqu'à 50% en secteur UBc et UBs
	ARTICLE 10 Hauteur	Maximum 8,60m à l'égout du toit ou acrotère et 10,60m au faitage Exemption UAc : Maximum 13,60m à l'égout du toit ou acrotère et 15,60m au faitage	UB : Max. 8,50m au faitage et 6m égout ou acrotère UBb : Max. 5,50m au faitage et 4m égout ou acrotère UBs : Max. 10,60m au faitage et 10,60m égout ou acrotère
	ARTICLE 14 C.O.S	Supprimé au titre de la loi ALUR	
	Article 4 Desserte des terrains par les réseaux	Raccordement obligatoire au réseau public de distribution d'eau potable. Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif eaux pluviales lorsqu'il existe, infiltration à la parcelle dans le cas contraire (Seuil de 30cm au-dessus du terrain naturel) Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif eaux usées. S'il n'existe pas, dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur et anticipation du raccordement au réseau d'assainissement collectif futur Rappel des règles préconisées par le SIBA	
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET	ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions	Principes généraux : Couleur pour les enduits exclusivement de teinte claire. Toitures de pentes supérieures à 25% (sauf toitures-terrasses autorisées) Clôtures limitées à 1,40 ou 1,60 ou 1,80 mètres de haut selon les cas. Bâtiments repérés au titre du L123-1-5/III-2° du CU : modification du volume et de l'aspect à condition de ne pas porter atteinte à la conservation de la façade ; reprise dans les extensions des éléments architecturaux, pentes et avancées de toiture, matériaux du bâtiment initial	
	ARTICLE 12 Stationnement	Habitation : en fonction de la taille du logement et 1 place minimum par logement Commerces et services : 1 place par tranche de 50 m² de SP Bureaux ou artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de SP et une place visiteurs par tranche de 100 m² de SP supplémentaire Hébergement hôtelier : 1 place / chambre	
		Réglementation imposant stationnement pour les vélos par catégorie	

ARTICLE 13 Espaces extérieurs	L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des plantations d'essences locales. Espaces de pleine terre soit plantés, soit présentant un aménagement paysager végétal sur leur ensemble ou sur une superficie au moins égale à 10% (UA) ou 50% (UB) du terrain d'assiette du projet. Intégration dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées Opérations de plus de 3 logements : espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Aires de stationnement : au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m² Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2° du CU doivent être intégralement conservés.
ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public (réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU).
ARTICLE 16 Communications électroniques	Incitation aux infrastructures souterraines pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

La zone UA du centre, multifonctionnelle et dense

Délimitation de la zone et caractéristiques principales

Le bourg de Marcheprime est implanté au niveau du croisement de deux routes départementales (RD1250 et RD5).

La zone de centralité multifonctionnelle et dense qu'il constitue s'articule de part et d'autre de la voie ferrée, aux abords immédiats de la gare. Il concentre l'essentiel des commerces (surtout implantés le long de la RD1250), services, et espaces publics présents sur la commune.

Il est caractérisé par la présence de vastes espaces publics, et par un tissu urbain relativement dense, constitué de quelques bâtiments d'équipements (mairie, école, etc.), d'habitations individuelles et groupées, et de petits immeubles collectifs. Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie ou en recul, globalement en ordre semi-continu. Leur volumétrie varie du RDC au R+2, et le parcellaire y est de taille variable.

Le potentiel constructible en zone UA étaient de l'ordre de 4,1 ha en 2016 (en densification et extension [consommation d'un boisement de feuillus de plus d'un hectare au sein du secteur UAa]).

Il correspond à deux secteurs de renouvellement urbain :

- un secteur situé en face du supermarché (projet de démolition/reconstruction) : construction d'environ 52 logements sur une surface de 0,68 ha, ainsi que des commerces,
- le secteur UAa, devenant UA après révision allégée, secteur d'OAP, réalisé à ce jour [2,65 ha pour 100 à 120 logements dont une résidence seniors],
- la parcelle du supermarché associée à la nouvelle OAP n° 8 [0,81 ha pour des logements et des commerces et services pour renforcement de la centralité de Marcheprime] classé en secteur UAc.

Spécificités

Le long de la RD 1250, à proximité des commerces existants, une disposition spécifique prévoit le renforcement de la polarité commerciale et de services, en imposant pour les futures constructions qu'au moins 60% de la surface de plancher créée en rez-de-chaussée soient affectés à un usage commercial ou de bureau.

Objectifs des règles de la zone

- Poursuivre la densification du centre de la commune, et diversifier l'offre en logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements existants (taille, logements sociaux).
- Confirmer et renforcer le caractère multifonctionnel du centre, principale polarité urbaine de la commune : y renforcer le développement du commerce, des équipements et des services.
- Renforcer la structuration de la centralité communale, à la fois au plan du bâti (urbanisation du secteur UAa) et des usages (création de jardins partagés, liaison douce à prévoir entre le secteur UAa et le centre).
- Préserver, améliorer et renforcer les espaces publics centraux végétalisés.
- Prise en compte des contraintes liées au passage des faisceaux électriques de moyenne tension.

La zone UB, essentiellement à vocation d'habitat, et moyennement dense

Il s'agit des secteurs moyennement denses et desservis par l'assainissement collectif, situés :

- aux abords du centre. Ces extensions pavillonnaires à vocation quasi-exclusive d'habitat constituent aujourd'hui l'essentiel des secteurs habités sur la commune :
 - au centre, entre les polarités commerciales,
 - en partie Nord, Est et Ouest (vastes secteurs pavillonnaires, Possession, Catalpas, Testemaure Nord et Testemaure Sud ; et le secteur d'équipements récents à Testemaure et en continuité),
 - en partie Sud : hameau de la Source classé en zone UB,
 - en partie Sud-Est : Testemaure Sud, extension de l'enveloppe bâtie, classée en secteur UB suite à la révision,
- au niveau du quartier de Croix d'Hins, de part et d'autre de la RD1250 et de la voie ferrée. Ce quartier est caractérisé par ses fonctions résidentielles (habitat pavillonnaire développé essentiellement au cours des années 1980 et 90), mais aussi d'équipements (école, plan d'eau à proximité, halte ferroviaire (cette dernière est cependant fermée depuis fin 2012)). Il est classé en secteur UBa (possibilité de commerces) et UBb (gabarit de type résidentiel compatible avec l'homogénéité du quartier). En dehors des espaces dédiés aux équipements présentant une forme urbaine différenciée (volumétrie plus importante, espaces de circulation, etc.), le tissu urbain est principalement composé d'un tissu pavillonnaire assez peu dense (avec implantation du bâti en milieu de parcelle), et présente souvent une grande homogénéité des formes (habitat individuel en RDC le plus souvent). Aux abords du centre, quelques opérations récentes intégrant des formes différenciées viennent cependant nuancer cette homogénéité (logements groupés et petits collectifs).

Le potentiel constructible restant en zone UB est estimé 10,66 hectares (dont une partie correspondant à des projets sont en cours de construction en 2015 [54 logements aux Sablons / 11 logements à Croix d'Hins – Projets réalisés]). Afin d'encadrer le développement urbain envisagé au sein des principales "dents creuses" de la zone, un secteur a fait l'objet d'une OAP (UBb à Testemaure au sud de la RD) et est destiné à accueillir une dizaine de logements.

La révision allégée du PLU crée un secteur UBs, au sein de la Possession, longeant la RD 1250, en entrée de ville, pour des constructions à usage d'habitation et de services répondant à la zone AUS située en face.

Pour mémoire, il est rappelé qu'au niveau du secteur de Croix d'Hins, le PLU de 2016a de surcroît fait l'objet d'une réduction de manière importante par rapport au précédent projet de PLU arrêté en juin 2014 : la zone d'extension urbaine 1AUC2 a été supprimée en totalité, tandis que la zone d'extension 1AUC1 a été supprimée pour plus de sa moitié ; seule a été conservée et reversée en zone UB les surfaces immédiatement contiguës de l'urbanisation existante et immédiatement raccordables par les réseaux.

Objectifs des règles de la zone

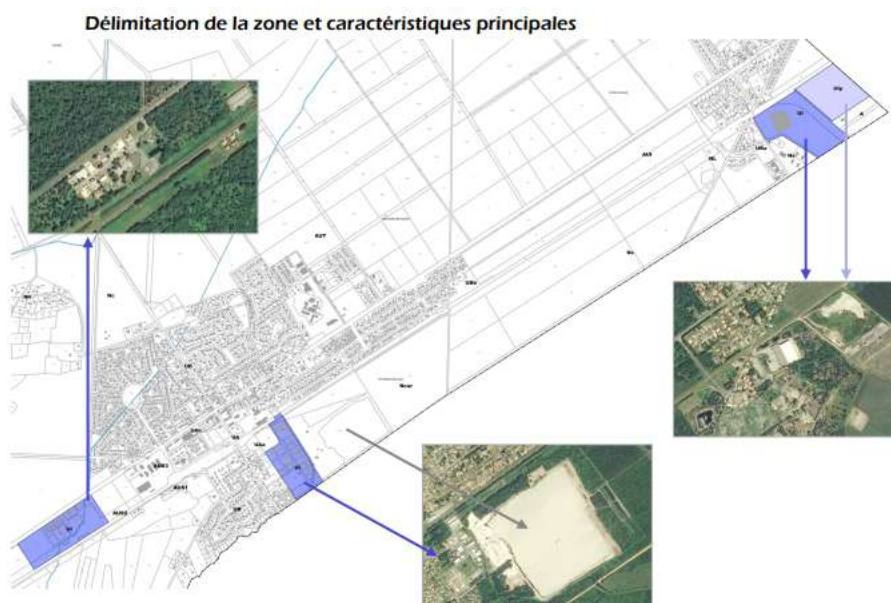
- Assurer une maîtrise du développement urbain tout en permettant l'évolution des constructions existantes, le comblement des dents creuses, et en conservant une maîtrise générale de la densité et de la qualité des paysages.
- Confirmer la multifonctionnalité du tissu urbain en extension du centre (vocation principale d'habitat, mais aussi notamment d'équipements et de services) en y permettant les activités compatibles avec la proximité de l'habitat (équipements, services, commerces, artisanat, hébergement hôtelier).
- Renforcer la polarité du quartier de Croix d'Hins, en y permettant une plus grande mixité fonctionnelle (possibilité de commerces de proximité au cœur du quartier).

Spécificités

- Le sous-secteur UBa correspond aux espaces d'ores-et-déjà construits et habités, où une plus grande mixité des fonctions est souhaitée. En effet, la seule distinction par rapport au reste de la zone est l'autorisation d'y implanter des commerces de proximité, dans la perspective de promouvoir une mixité des fonctions urbaines. A Croix d'Hins, au cœur de ce quartier constituant une petite centralité secondaire, pour éviter l'effet bandeau, les bâtiments en R+1 ne sont autorisés que si des commerces, bureaux ou services sont implantés.
- En secteur UBb (Croix d'Hins), les constructions respecteront le gabarit le plus communément observé pour une homogénéité des constructions et une identité du quartier.
- Le secteur UBb de 2016 (parcelle libre à Testemaure Sud) étant réalisé, le zonage redevient UB simple.

Ces dispositions permettent d'encadrer l'urbanisation future en assurant la mobilisation de dents creuses venant renforcer la vocation résidentielle des quartiers, et en ne compromettant pas l'urbanisation des parties les plus enclavées (par la création de friches).

4.1.2 La zone UI à vocation d'activités économiques



La zone UI correspond à deux types de zones dédiées à l'économie :

- les zones industrielles et artisanales existantes (actuelles ZA de Réganeau, de Maéva, et de Croix d'Hins pour la partie ne comportant pas d'habitations). Les bâtiments d'activités sont pour la plupart des hangars de hauteurs variables (5 à 10 mètres environ) le plus souvent en tôle, et implantés en retrait de la voie et des limites séparatives ; Sur Croix d'Hins, la zone UI est réduite pour laisser place à une zone A complémentaire et elle est adaptée en fonction de l'existant.

Projet de révision allégée n° 1



NB : le secteur à vocation économique de la carrière (extraction de sable) n'est pas classé en zone U, mais en secteur Ncar de la zone naturelle et forestière, dans la mesure où il a vocation à être remis en état naturel à l'issue de la période d'autorisation d'exploitation actuellement en cours. Précisons qu'en fin d'année 2015, le potentiel constructible pour l'installation de nouvelles activités en zone UI est estimé à 4,22 ha.

En effet, ce potentiel restant libre en zones dédiées déjà existantes correspond pour partie à l'extension prévue de la zone Réganeau (2,50 ha), et pour partie à deux parcelles libres sur la ZA Maéva (1,72 ha). Ces deux extensions sont en cours de réalisation.

Extension sur Maéva



Extension Réganeau



Photos aériennes 2020

Objectifs des règles de la zone

- Poursuivre l'accueil d'activités créatrices d'emploi en zones dédiées, et limiter les nuisances potentielles liées à l'implantation d'habitation en leur sein.
- Le contour des zones UI exclut pour l'essentiel les constructions existantes à usage d'habitation, et les constructions autorisées en zone UI sont uniquement les bâtiments à usage d'activités : industrie, artisanat, fonction d'entrepôt, bureaux et commerce.
- L'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane pourra cependant être autorisée dans la zone UI à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.
- Valoriser une friche peu accessible par restructuration au sud de Croix d'Hins, en trouvant un équilibre entre l'activité économique et l'habitat.

4.2 Les zones à urbaniser AU



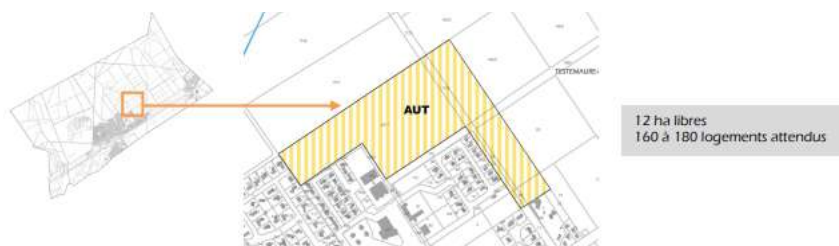
En ce qui concerne les zones à urbaniser (AU), les critères essentiels de détermination ont été de deux ordres :

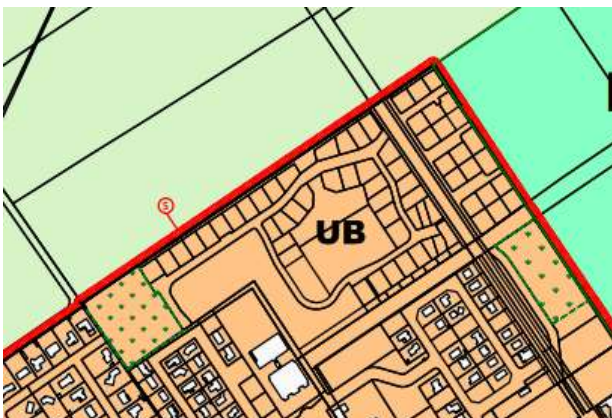
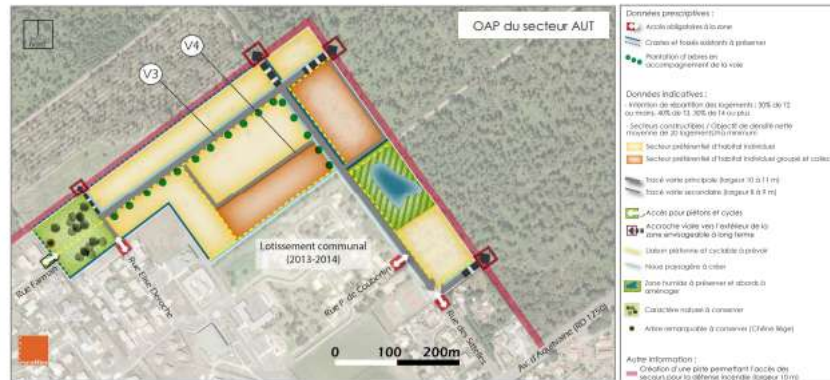
- s'appuyer sur les zones urbaines existantes, les espaces en friche et les besoins identifiés pour repérer les espaces à urbaniser en cohérence avec les zones U,
- s'assurer que le raccordement de ces secteurs aux réseaux (voirie, assainissement, eau potable et électricité) soit prévu par le SDA.

Au regard du projet communal et de l'urbanisation de la commune, les zones à urbaniser sont décomposées comme suit :

- Une zone à vocation principale d'habitat où certains secteurs identifiés auront une vocation de commerces avec des densités plus ou moins fortes :
 - le secteur AUT à vocation d'habitat dans la continuité de la zone UB, ce secteur étant réalisé, il est classé en UB et n'apparaît plus comme OAP suite à la révision allégée du PLU,
 - le secteur AUS à vocation d'habitat, de commerces et de services, jouant le rôle de lien entre la zone UA et UB. Celui-ci est décliné en 4 sous-secteurs AUC, AUS1, AUS2 et AUS3. Le sous-secteur AUC est uniquement destiné aux commerces.
- Une zone AUI à vocation économique, permettant le développement de l'activité économique de la commune.

4.2.1 Le secteur AUT à vocation d'habitat à court terme





4.2.2 Le secteur AUS et AUC à vocation d'habitat, commerces et de services à moyen terme

Le secteur AUS, encadré par du bâti, est situé à l'ouest du centre, de part et d'autre de la voie ferrée, dans un secteur qui est partiellement desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement.

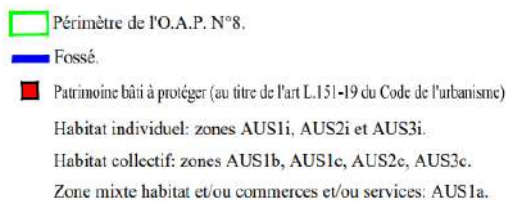
En partie boisé, il présente dans sa partie nord-est des implantations bâties correspondant à une friche industrielle, et quelques maisons d'habitation isolées au sud.

Ces zones couvrent une superficie de 20,7 hectares (dont la voie ferrée et les espaces bâtis existants, ainsi que leurs espaces attenants).

Les 17,6 ha constructibles du secteur sont décomposés en 4 sous-secteurs :

- les sous-secteur AUS1, intégrant pour partie la friche industrielle, situés de part et d'autre de la voie ferrée au plus près des espaces urbanisés, en accroche directe aux voiries existantes, et destinés au développement de l'habitat, avec possibilité de commerce pour partie,

- Favoriser un aménagement cohérent des différents sous-secteurs, en soumettant leur urbanisation à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble successives.
- Conforter le centre-ville, en mobilisant l'opportunité de la friche industrielle actuelle.

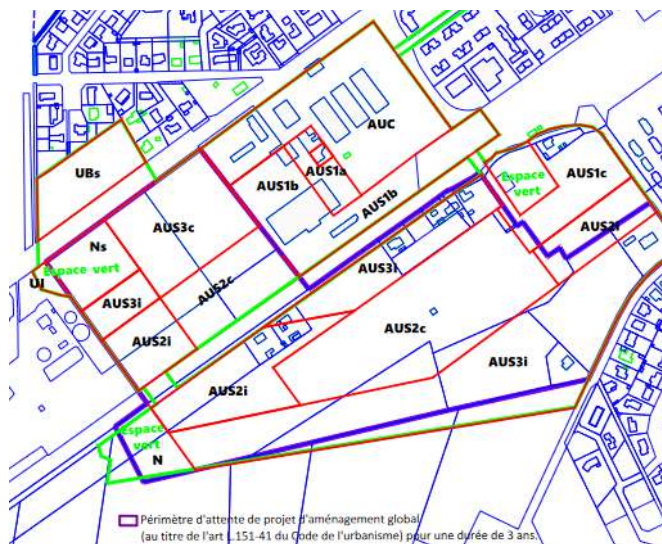


- 149

- Soigner les traitements paysagers (en lien avec la gestion des eaux pluviales dans le cadre de noues), et limiter l'exposition des personnes et des biens au risque feu de forêt (création d'emplacements réservés de 10 mètres de large en limites de zone pour création de pistes destinées à la défense contre les feux de forêt).
- Préserver les caractéristiques environnementales (et paysagères) du site en préservant les fossés et les crastes existantes et rythmer les nouvelles voiries par l'implantation d'arbres.
- Anticiper les aménagements destinés à faciliter et valoriser les déplacements doux (voie mixte piétons/cycles maillant l'ensemble des secteurs) et le raccordement au reste du quartier par trois accès obligatoires à la zone.
- Prise en compte des contraintes liées au passage des faisceaux électriques de moyenne et haute tension.

Spécificités

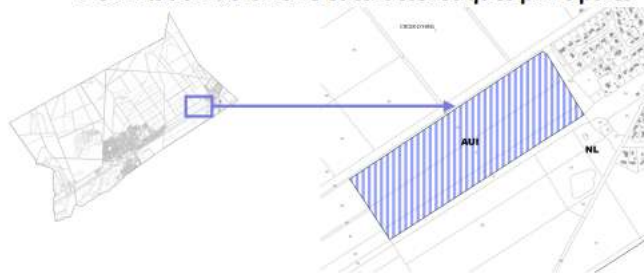
- Instauration d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur le territoire communal de part et d'autre de la voie ferrée dans le quartier de la Source pour permettre le développement d'un programme d'aménagement d'ensemble sur les sous-secteurs AUS1, AUS2 et AUS3 du PLU révisé, dans la logique du phasage d'aménagement prévu par la nouvelle OAP n° 8.



- Durée du PAPAG : **3 ans** si aucun plan d'aménagement global n'est approuvé avant.
- Approbation de la servitude : date de l'approbation de la révision allégée du PLU.
- Caractère exécutoire de la servitude : 1 mois après la transmission au contrôle de légalité de la délibération d'approbation de la révision allégée du PLU.
- Date prévisionnelle de la fin de la servitude : **Mars 2026**.
- Effets de la servitude : interdire toutes les constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 30 m² sur le périmètre concerné. Il est rappelé qu'en application de l'article L.151-41 précité, que la servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Formes urbaines et gabarit : Répartition de la constructibilité selon les secteurs de densité du RDC au R+3 en fonction de la densité souhaitée (mixité logements collectifs et logements individuels :
 - Secteur AUS1 : R+2 à R+3
 - Secteurs AUS1c, AUS2c et AUS3c : R+1 à R+2
 - Secteurs AUS1i, AUS2i et AUS3i : R+1.
- L'urbanisation du secteur AUS2 sera possible dès lors qu'au moins 70 % de l'urbanisation du secteur AUS1 sera réalisée. L'urbanisation du secteur AUS3 sera possible dès lors qu'au moins 70 % de l'urbanisation du secteur AUS2 sera réalisée.

4.2.3 Zone AUI à vocation économique à court/moyen terme

Délimitation de la zone et caractéristiques principales



Il s'agit d'une zone située aux abords du quartier de Croix d'Hins, entre la RD1250 et la voie ferrée. Couvrant une superficie de 18,3 hectares, appartenant à la commune, elle constitue une opportunité importante de création d'emplois sur la commune (à l'échelle du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre) et est destinée exclusivement au développement des activités artisanales et industrielles (notamment celles qui nécessiteraient un raccordement au réseau ferré).

Ce site présente plusieurs types de contraintes à l'urbanisation : passage d'une canalisation électrique et risque inondation par remontée de nappe en particulier.

Objectifs des règles de la zone

- Développer une zone d'activités créatrice d'emplois, en accroche avec l'axe de la RD et la voie ferrée (autorisation des constructions et installations à vocation d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif).
- Limiter les nuisances générées, assurer une bonne intégration paysagère et soigner les interfaces avec les espaces voisins habités et à vocation de loisirs (recul des constructions par rapport à la RD1250, maintien et implantation d'une bande paysagère arbustive en limites de la zone, à l'interface avec la route, les espaces habités et l'espace de loisirs du lac, création d'une noue paysagère le long de la voie de desserte principale, création d'un espace paysager central, exigences d'intégration urbaine et paysagère des bâtiments d'activités définies à l'article 11 de la zone).
- Limiter l'impact sur le milieu en préservant notamment les crastes et fossés identifiés sur le site et assurer une bonne gestion des eaux pluviales.
- Raccorder toute construction nouvelle au réseau d'assainissement collectif en eaux usées.
- Prise en compte des contraintes liées au passage des faisceaux électriques de moyenne tension.
- Mise en place d'une zone tampon entre les futures constructions et le massif forestier par un retrait obligatoire et minimum de 10 mètres depuis la limite ouest à l'intérieur de la zone.

Spécificités

Afin d'assurer une bonne gestion du risque inondation (limitation de l'exposition des personnes et des biens) et du risque de pollution de la nappe pouvant y être lié, les dispositions réglementaires de la zone prévoient des exigences renforcées en la matière :

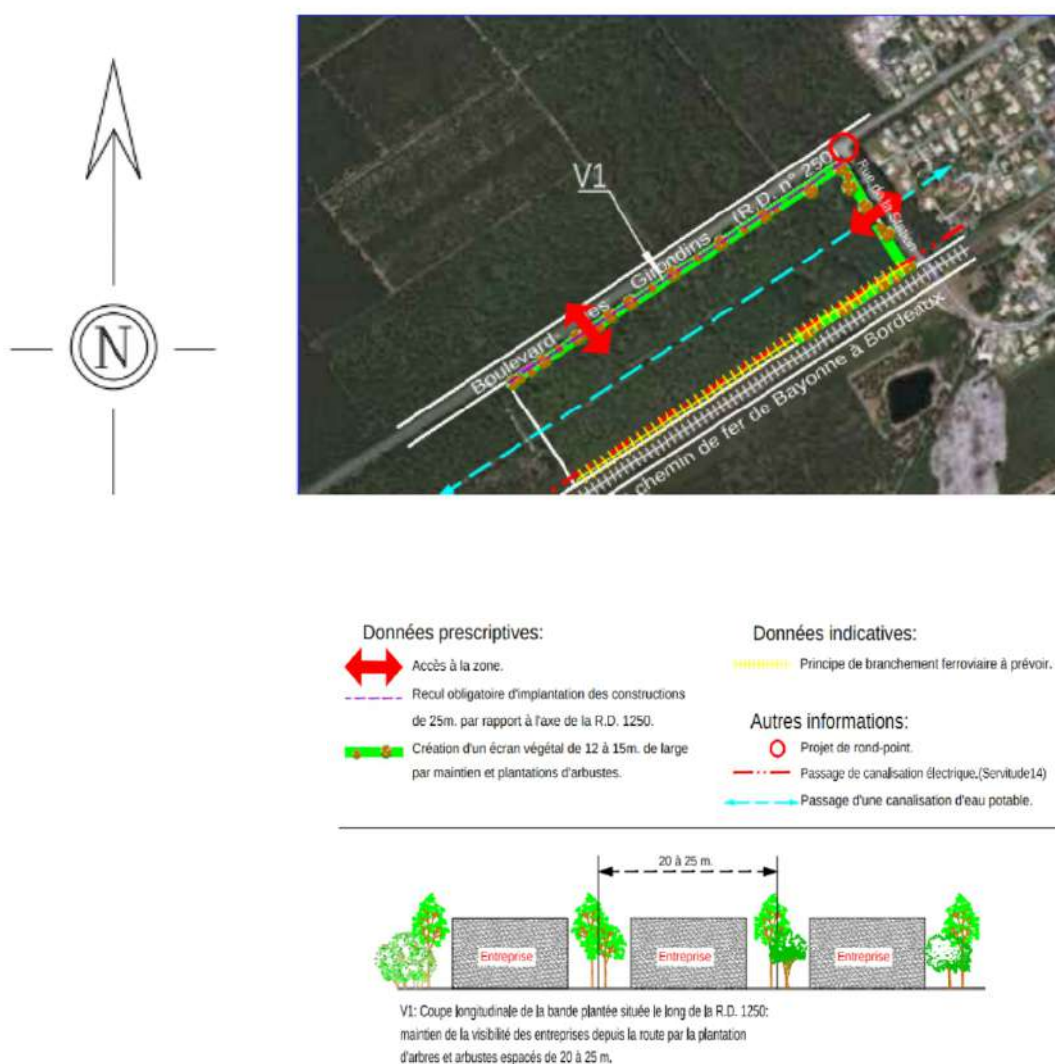
- interdiction de la réalisation de sous-sols,
- exigence de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales dimensionnés en lien avec les surfaces imperméabilisées (article 4 du règlement),
- exigence de réalisation des chaussées rehaussées, et d'espaces de stationnement sur structure réservoir (articles 3 et 12 du règlement),
- interdiction des dépôts de véhicules (potentiellement polluants pour la nappe),
- autorisation des toitures-terrasses végétalisées.

Au-delà des dispositions réglementaires du PLU, et comme le précise l'étude spécifique réalisée sur la zone (cf. annexes au dossier de PLU), il sera par ailleurs nécessaire que les futurs porteurs de projets prennent en compte le risque inondation en adaptant les modes constructifs à cette contrainte : étanchéité des soubassements (matériaux non poreux), drains à proximité des fondations, surélévation, etc.

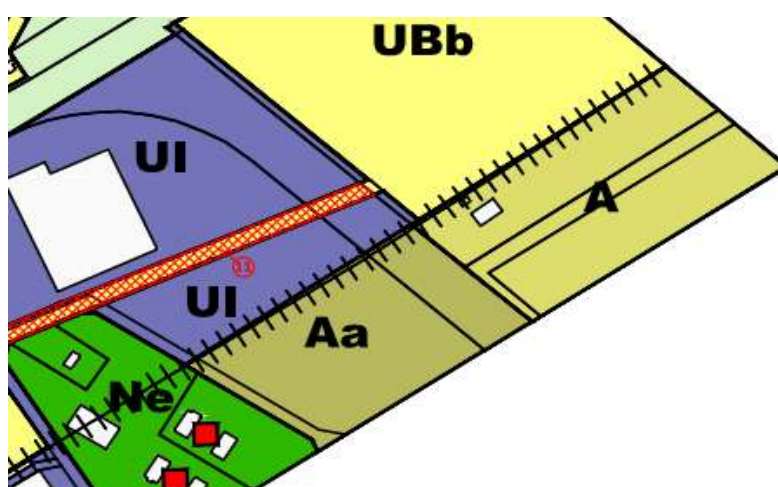
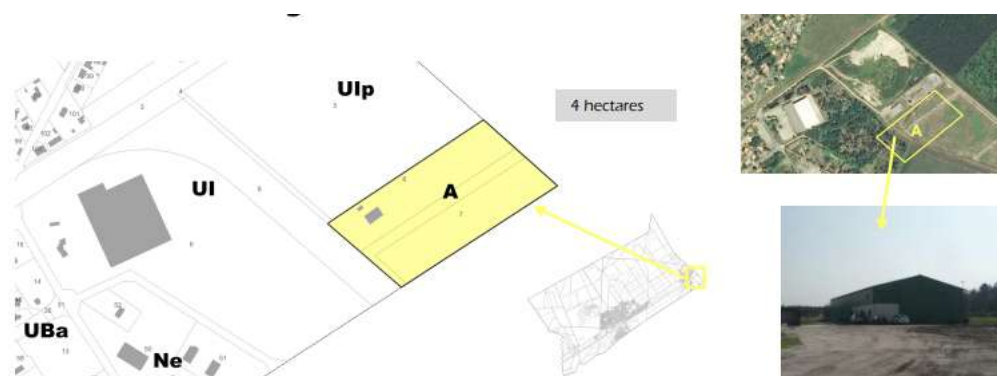
De plus, en parallèle de la mise en œuvre du PLU, la commune réalisera régulièrement un suivi de la qualité des eaux de la nappe, afin d'identifier toute pollution générée par les activités en présence, et d'assurer une bonne réactivité au regard d'éventuelles sources de pollution.

La zone AUI fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Aucun phasage n'est cependant prévu pour l'aménagement de la zone, eu égard à la nécessité de prévoir la possibilité d'un embranchement avec la voie ferrée. En effet, il apparaît délicat de faire porter la charge de la réalisation d'un embranchement ferroviaire à l'un ou l'autre des porteurs de projets dans le cas de la définition d'un phasage à l'opération. A noter de surcroît que plusieurs grosses structures sont d'ores et déjà intéressées par une implantation dans la zone et sont en discussion avec la commune.



4.3 La zone agricole A



Délimitation de la zone et caractéristiques principales

La zone agricole initiale est extrêmement réduite (4 ha) : elle correspond uniquement à la parcelle située à la pointe Sud-est de la commune, sur laquelle est implantée la seule exploitation agricole du territoire et qui exploite des terres sur les communes voisines.

Ce zonage garantit, les possibilités d'évolutions et d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles en lien avec les besoins l'exploitation, mais aussi l'impossibilité d'implantation d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole à ses abords.

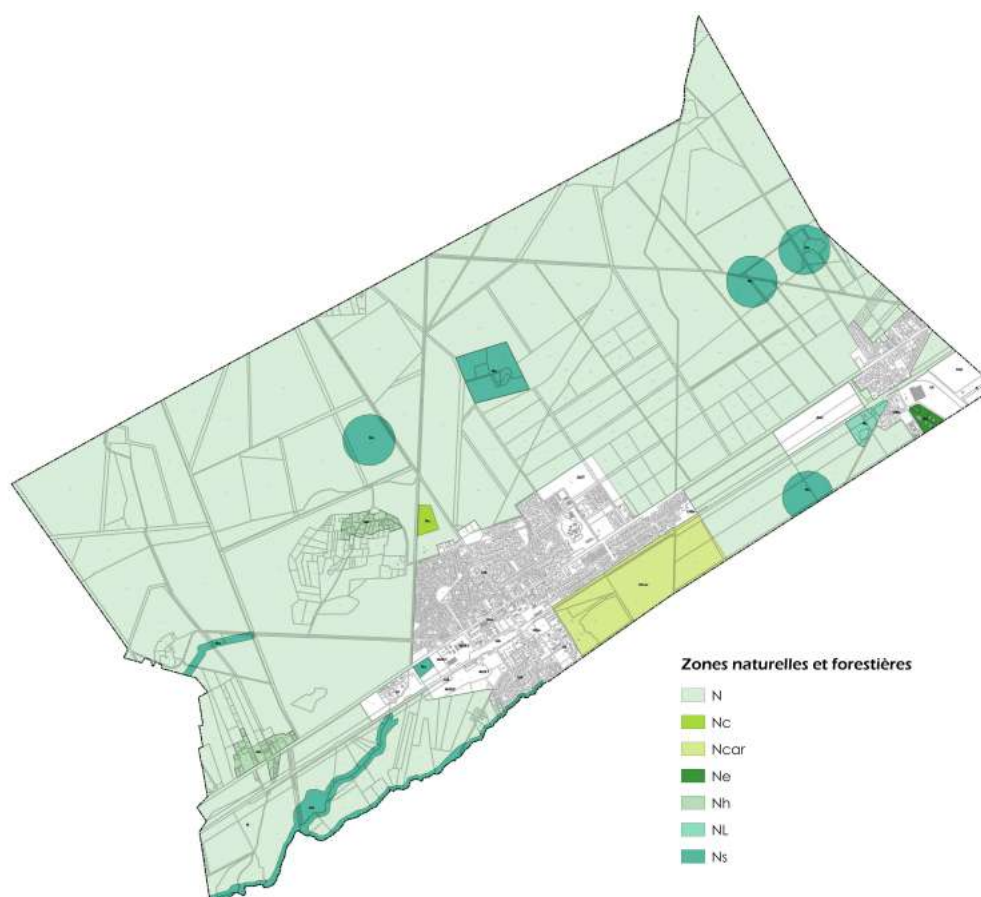
La volonté, dans le cadre de la révision allégée du PLU, est de permettre le développement de projets de petite ampleur, pour des cultures maraîchères, de la permaculture, et de la micro agriculture et participer ainsi aux circuits courts (rapprocher la production du consommateur). Ce sous-secteur de la zone A permet d'augmenter sa surface en empiétant sur la zone UI de Croix d'Hins.

Objectifs des règles de la zone

L'objectif principal de cette zone est la préservation, la pérennisation et le développement de la vocation agricole de cette zone, en interdisant les possibilités d'implantation d'habitat à proximité immédiate de l'exploitation agricole existante, permettant à la fois :

- de garantir une moindre gêne pour l'exploitant qui pourrait être liée à la proximité d'habitations,
- de limiter, pour la population, les nuisances éventuelles qui pourraient être occasionnées par l'activité (bruit, passage d'engins, etc.).

4.4 La zone naturelle et forestière N



Délimitation de la zone et caractéristiques principales

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs présentant les enjeux écologiques les plus forts, et aux secteurs dédiés à l'activité sylvicole. Elle recouvre la quasi-totalité des secteurs non urbanisés et non dédiés au développement futur de la commune, qui sont pour l'essentiel plantés de boisements de pins d'exploitation.

Par ailleurs, des secteurs de taille et de capacité limités sont créés, au sein desquels sont autorisées des constructions ou installations de manière très limitée. Ils sont destinés à gérer les secteurs habités au sein de la pinède, à maintenir ou rendre possible diverses activités de plein air, ou encore à permettre la pérennisation de l'activité d'extraction de sable existante.

Ainsi, la zone naturelle et forestière concerne également :

- des secteurs non assainis où sont implantées quelques habitations (secteurs Nh au niveau des hameaux de Biard et Vieille Possession),
- des secteurs dédiés au développement très limité d'activités de loisirs et de pleine nature (secteurs NL, Nc et Ne pour loisirs et culture, activités en plein air, camping, et activité équestre),
- le secteur Ncar destiné à gérer l'activité de carrière présente sur le site d'extraction de sable.

Ces secteurs spécifiques ne concernent au total que six lieux peu étendus sur le territoire communal, sur lesquels sont maintenues quelques possibilités d'implantations très limitées, précisément différenciées selon le besoin, et restant exceptionnelles.

La zone N est globalement dédiée à la pérennisation de l'activité sylvicole largement présente sur le territoire communal ; y sont donc autorisés les bâtiments d'exploitation forestière.

Y sont également autorisées l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation sous réserve qu'elle soit limitée à :

- 50 % pour une surface initiale inférieure ou égale à 100 m²,
- 30 % de la surface initiale pour une surface initiale supérieure à 100 m², avec une limite en valeur absolue de 100 m² d'extension.

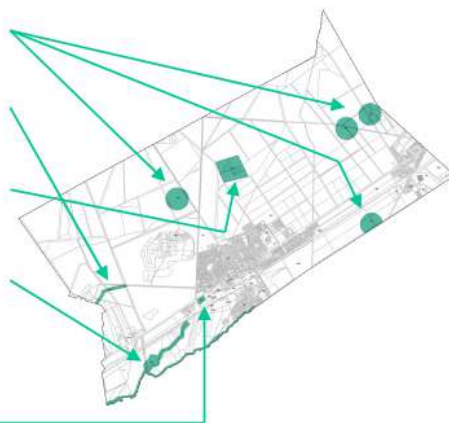
Sont également autorisées les annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m² et les piscines sous conditions particulières et restrictives.

La protection des entités boisées remarquables, et notamment des ripisylves, est assurée grâce à la mise en place d'espaces boisés classés (EBC), soumettant à autorisation les coupes et abattages d'arbres.

Afin d'assurer une protection des abords des cours d'eau et de pré-assainir les eaux pluviales avant leur passage dans les cours d'eau, le règlement prévoit que sur l'ensemble de la zone N, dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage et de la craste de Tagon, les installations ou constructions admises ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau.

Par ailleurs, différents secteurs ont été institués au sein de la zone N, afin de prendre en compte la diversité des situations existantes rencontrées au sein des espaces naturels. Des règles différentes sont édictées en vue soit de préserver strictement les caractéristiques environnementales existantes, soit de permettre l'évolution de constructions existantes nécessaires à la vie de la commune :

- Le secteur Ns est un secteur de protection stricte, sur les parties du territoire présentant les enjeux écologiques les plus forts, à savoir :
 - les quatre lagunes identifiées sur la commune intégrant une zone tampon de 200 mètres autour de chacune d'elles ;
 - La craste de Tagon dont le réseau hydrologique et ses abords doivent être préservés d'éventuelles pressions pouvant être exercées par l'exploitation forestière,
 - le secteur patrimonial de Pujoulet, présentant quelques ruines et des alignements de feuillus dessinant l'enceinte historique du lieu,
 - les abords des cours d'eau du Biard et du Bach recensés en site Natura 2000 (50 mètres de part et d'autre de leurs berges), afin de le préserver du développement de constructions et de réduire au maximum les incidences négatives susceptibles d'être produites par l'application du plan,
 - la zone humide du secteur de la Source.



- Les autres secteurs, au titre de leur très faible emprise sur le territoire communal sont considérés être des secteurs de taille et capacités limités, au sein desquels les constructions et installations possibles sont strictement encadrées, en fonction du contexte et du besoin :

Le secteur NL, d'une surface de 5,84 ha, est destiné aux activités de loisirs. Il est exclusivement situé au niveau du plan d'eau de Croix d'Hins et à ses abords.

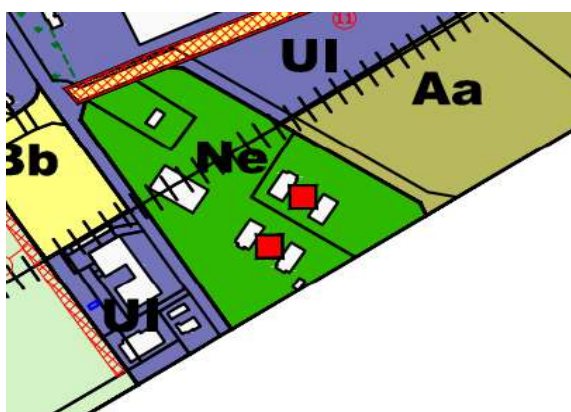
Le règlement prévoit la possibilité de concrétiser les projets communaux d'aménagement des abords du plan d'eau et en continuité des habitations pour améliorer l'accessibilité des espaces naturels, et d'envisager la création d'installations sportives, d'une aire de jeux et/ou de bâtiments légers à vocation de loisirs et de culture, afin de renforcer la vocation de loisirs à proximité immédiate de la polarité de Croix d'Hins.

L'emprise au sol maximale des constructions est y fixée à 10% de la superficie de l'ensemble du secteur, permettant ainsi de maintenir le caractère naturel du site.

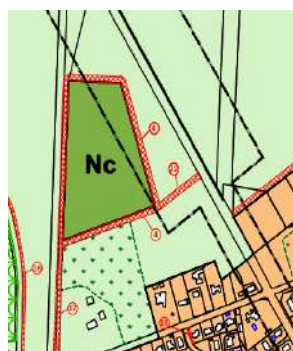


Le secteur Ne défini sur l'actuel haras de Croix d'Hins. D'une surface de 3,49 ha, il est destiné à la pérennisation des activités équestres.

L'emprise au sol maximale des constructions y est fixée à 15% de la superficie de l'ensemble du secteur (environ 0,4 ha sont construits sur 3,5ha, soit d'ores-et-déjà environ 11% d'emprise au sol). A noter que des habitations sont présentes sur la zone. Ces logements sont gérés comme les autres habitations en zone N (extensions, annexes et piscines sous conditions).



Le secteur Nc destiné à l'implantation d'une aire de camping (actuellement boisé) : situé le long de la RD5 au nord du centre, ce secteur de 6,5 ha pourrait à terme accueillir des touristes sous forme d'installations très légères et temporaires (tentes, caravanes). L'emprise au sol maximale des constructions est y fixée à 10% de la superficie de l'ensemble du secteur, et un minimum de 60% de la surface du secteur doit être réservé aux espaces de pleine terre, afin d'assurer l'insertion de ces aménagements légers dans l'environnement boisé du site.



La zone NC fait l'objet d'une OAP.



Données prescriptives:	01.03.2023
 Accès à la zone.	
Données indicatives:	
-Obligation de 60% au minimum d'espaces en pleine terre.	
-30 emplacements maximum à l'hectare.	
Autres informations:	
 Création d'une piste permettant l'accès des secours pour la défense incendie. (Largeur: 10m.)	

Le secteur Ncar de l'actuelle carrière et de son extension envisagée, destiné à la gestion de l'activité d'extraction de sable existante : situé en limite sud du centre, il couvre environ 67,28 ha.

On y trouve très peu de constructions (quelques hangars, et installations légères liées à l'activité présente). Seule l'activité d'extraction est autorisée (affouillements et exhaussements du sol et installations à usage industriel sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), avec une emprise au sol limitée à 0,15% de la surface du secteur (soit moins de 900 m² d'emprise au sol possible).

Le choix de ce zonage naturel permet de confirmer la volonté qu'à l'issue de l'exploitation du site, ce dernier soit remis en état naturel.



Le secteur Nh est défini au niveau des hameaux de Biard et Vieille Possession afin de conforter leur caractère urbanisé. Le tissu bâti y est relativement lâche (parcellaire de grande taille, constructions implantées de façon discontinue, en retrait de la voirie) et les bâtiments sont bas (plain-pied à R+1). Ils se sont développés linéairement le long de la RD5 pour l'un, et au sein d'un ancien arial pour l'autre, à partir de quelques constructions anciennes existantes. Ils présentent un résiduel constructible de l'ordre de 2,07ha.

Ils se sont développés linéairement le long de la RD5, à partir de quelques constructions anciennes existantes. Il présente un résiduel constructible de l'ordre de 2 ha. La délimitation de cette zone s'appuie sur les limites parcellaires des constructions existantes.

Ils présentent de très faibles possibilités de constructions nouvelles (environ 4 à 5 nouvelles construction possibles dont certaines sont en cours) et ce exclusivement sur des dents creuses très limitées et dans des conditions strictes, respectant les espaces.



Vieille Possession



Biard

Les constructions sont donc limitées par des dispositions réglementaires restrictives et adaptées aux diverses situations :

- hauteur limitée à 6m à l'égout du toit et 5,50 m au faîtage,
- recul de 8m par rapport aux voies et retrait de 6m par rapport aux limites séparatives,
- emprise au sol limitée à 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet (annexes comprises),
- minimum exigé de 75% de la surface du terrain en espace vert planté et respect de la végétation existante,
- repérage de certaines parcelles libres présentant des boisements de qualité en espaces boisés classés, non constructibles.

Ainsi, l'évolution du bâti à usage d'habitation au sein des espaces naturels ne pourra se faire que de manière très exceptionnelle, dans la perspective de permettre à terme l'entretien et l'évolution limitée des bâtiments existants, et de préserver le caractère patrimonial des formes anciennes d'airial.

- Cette zone reste une zone d'assainissement non collectif, zonée par le schéma d'assainissement, où les pétitionnaires doivent prévoir les études et installations nécessaires pour garantir le fonctionnement de leur construction.

Objectifs des règles de la zone N

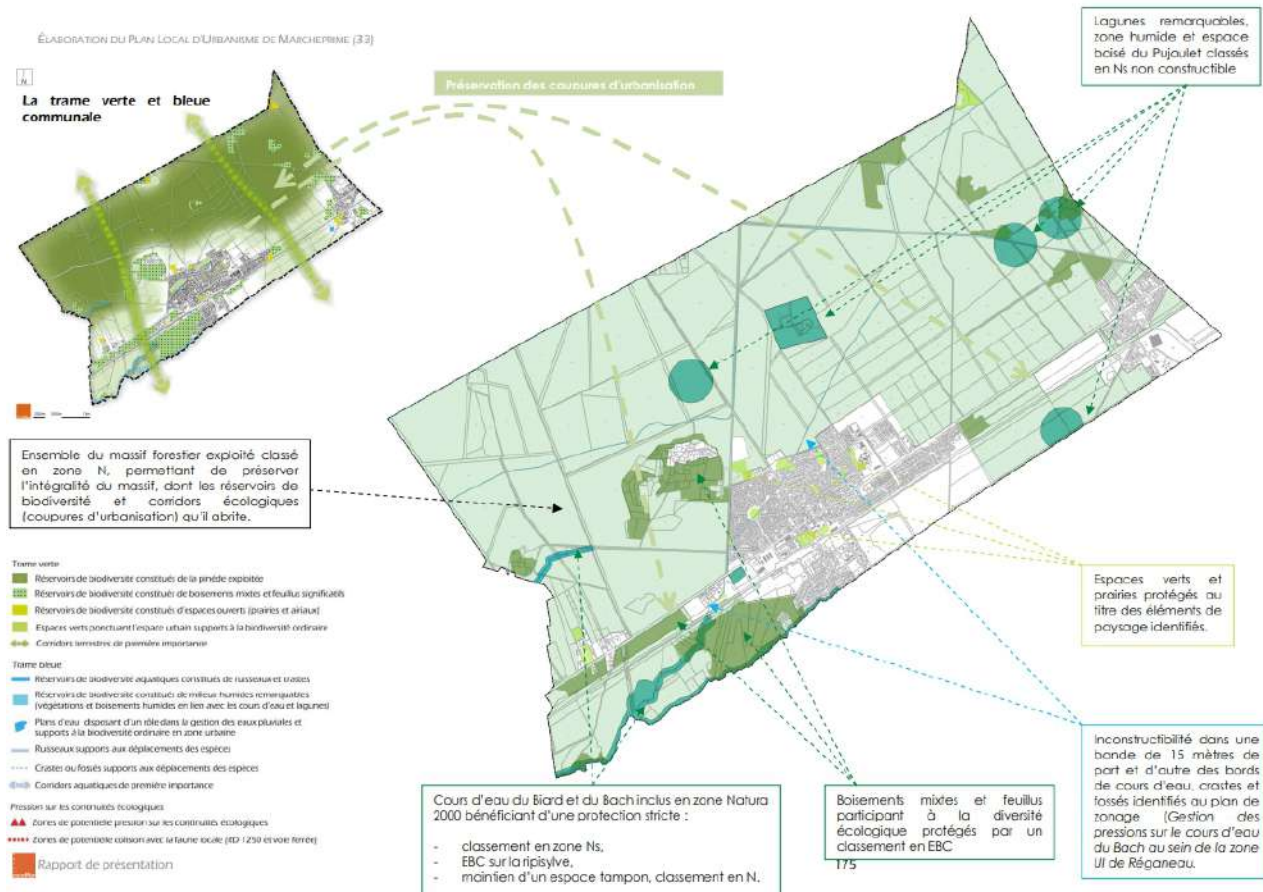
- Garantir la préservation de l'activité d'exploitation sylvicole,
- Préserver les espaces à forts enjeux environnementaux, en particulier lagunes et abords des cours d'eau du Biard et du Bach,
- Limiter le mitage de l'espace naturel,
- Limiter au maximum le développement urbain en dehors des zones assainies, et autoriser l'implantation de constructions dans les hameaux uniquement à titre exceptionnel, en comblement de dents creuses dans des secteurs de capacité limitée,
- Pérenniser et renforcer les espaces naturels dédiés aux activités ludiques, sportives et de loisirs (lac de Croix d'Hins, centre équestre, etc.).
- Confirmer la vocation d'activités d'extraction de sable au niveau de l'actuelle carrière.

4.5 Traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU intègre une analyse de la trame verte et bleue du territoire. Les trames vertes et bleues ont également fait l'objet de nombreuses études au niveau du SYBARVAL.

L'étude identifie l'existence d'une diversité de milieux interconnectés comme supports de la trame verte et bleue locale. Dans ce cadre, le réseau de fossés et crastes, les lagunes, l'ensemble des espaces boisés, les prairies, et aussi les espaces verts urbains ont été identifiés comme des éléments constitutifs des corridors écologiques locaux permettant de mettre en lien les réservoirs de biodiversité d'enjeux écologiques majeurs (cours d'eau du Bach et du Biard reconnus en site Natura 2000) :

- 86% du territoire communal sont classés en zone N,
- les coupures d'urbanisation entre le bourg de Marcheprime et le hameau de Biard et Marcheprime et le hameau de Croix d'Hins sont préservées,
- les secteurs les plus sensibles font l'objet d'une protection renforcée :
 - le site Natura 2000 et ses abords boisés, la craste de Tagon, les lagunes, la zone humide de La Source, soit (environ 106 ha) sont intégrés dans un secteur naturel de protection stricte (Ns) où la constructibilité est extrêmement limitée,
 - des boisements mixtes ou de feuillus significatifs sont identifiés comme Espaces Boisés Classés (environ 153 ha)
 - les prairies et espaces verts urbains (environ 15 ha) sont protégés.
- le parc de Croix-d'Hins a fait l'objet d'un classement spécifique, en zone NL, afin de permettre la prochaine mise en valeur du site et du plan d'eau.



4.6 Les emplacements réservés et les reculs particuliers

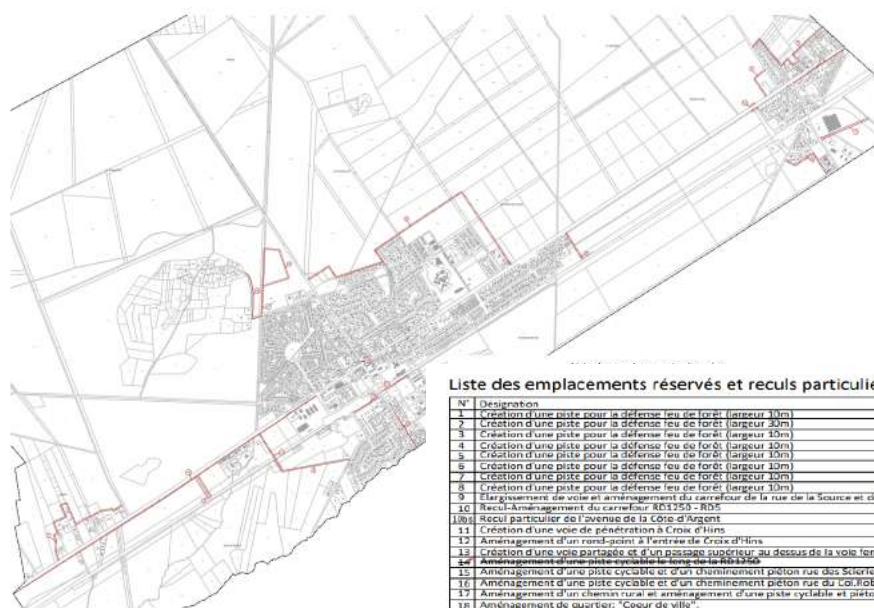
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés peuvent être créés dans le cadre du PLU pour anticiper la réalisation de voies publiques ou d'ouvrages publics (grands équipements d'infrastructure et de superstructure), d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ouverts au public, ou encore de logements permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers.

Les emplacements réservés sont délimités sur le document graphique. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que le bénéficiaire de chaque réserve.

Le PLU de Marcheprime affiche 22 emplacements réservés au bénéfice de la commune ou du Conseil Départemental, et une zone de recul des constructions au centre ville, établis dans la perspective d'assurer :

- l'aménagement de pistes d'accès pour la défense incendie feux de forêt, aux abords des secteurs urbanisés en limite de la forêt d'exploitation (ER 1 à 8), aux abords de Biard, de la Source, de Testemaure Nord et Sud, et de Croix d'Hins Nord,
- l'aménagement du cœur de ville sur l'emplacement actuel du supermarché (ER 18) pour permettre à la commune de maîtriser le foncier et l'aménagement futur crucial du cœur de ville,
- Recul des constructions le long de la RD 1250 pour la caractérisation et les perspectives architecturales du cœur de ville (N° 10 et 10bis),
- l'aménagement de voies, accès et carrefours (ER 9 à 13, 17 et 22),
- l'aménagement de pistes cyclables, notamment le long de la RD1250 (ER 15 à 17 et 19 à 21). Il s'agit pour l'essentiel du maintien ou l'ajustement d'emplacements réservés déjà existants au POS et dont les aménagements n'ont pas encore été réalisés.

Il s'agit pour certains du maintien ou l'ajustement d'emplacements réservés déjà existants au POS et dont les aménagements n'ont pas encore été réalisés.



* BS14 supprimé dans le cadre de la modification simplifiée n°3

A noter enfin l'intention affichée de création d'une future liaison piétonne reliant le secteur AUS de part et d'autre de la voie ferrée, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Le tracé précis n'étant pas défini dans l'attente de réflexions approfondies sur l'ensemble de la zone, cette intention ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé au titre du PLU.

4.7 Les espaces boisés classés (EBC)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts, parcs. Le classement des terrains en « espaces boisés classés » (EBC), interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues par le Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.



Le PLU de Marcheprime délimite au plan de zonage des EBC qui correspondent :

- aux boisements rivulaires (ripisylve) observés le long des cours d'eau du Biard et du Bach, identifiés en site Natura 2000 et en ZNIEFF de type 2. Ces derniers constituent à la fois des réservoirs et corridors de biodiversité, et des éléments importants dans la préservation des berges et la filtration des eaux pluviales avant leur déversement dans les cours d'eau (en termes de qualité et de régulation des flux) Par ailleurs, cette disposition vient renforcer deux autres dispositions réglementaires plus générales, à savoir le classement en zone de protection stricte (Ns) sur une bande de 50 mètres de part et d'autre de ces deux cours d'eau, et l'interdiction de toute construction nouvelle sur une bande de 15 mètres de part et d'autre de tous les cours d'eau de la commune, quel qu'en soit le classement au document graphique du PLU,
- et plus ponctuellement à des boisements mixtes ou de feuillus significatifs situés en zone naturelle devant être préservés afin de maintenir une certaine diversité écologique sur l'ensemble du territoire communal.

La surface délimitée en espaces boisés classés au titre du PLU est de 153,8 hectares soit 6,2% de la surface communale. Cette faible proportion est directement à relier à la très large prédominance des boisements sylvicoles sur le territoire communal (74,9% de la surface communale).

Conjugués au règlement de la zone N du PLU, les espaces boisés classés permettent de conserver quelques boisements mixtes aux abords de certaines habitations, et d'assurer la préservation des corridors écologiques identifiés le long des cours d'eau.

4.8 Les éléments de paysage et de patrimoine bâti protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

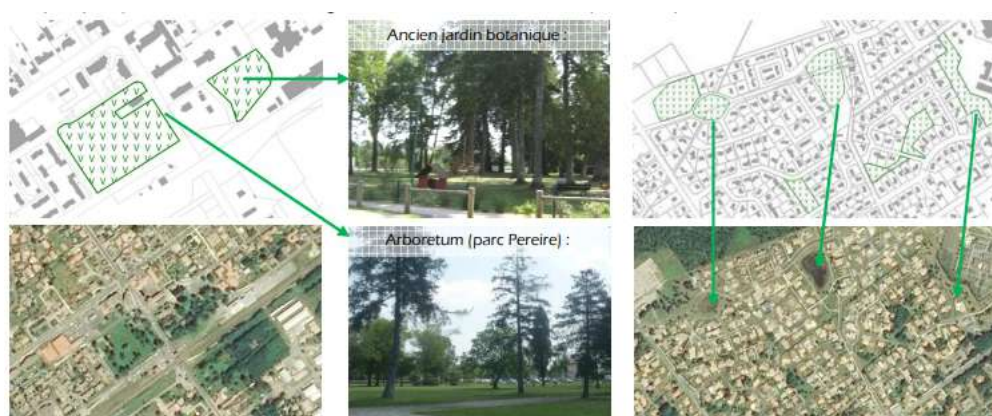
En application des dispositions du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Marcheprime identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

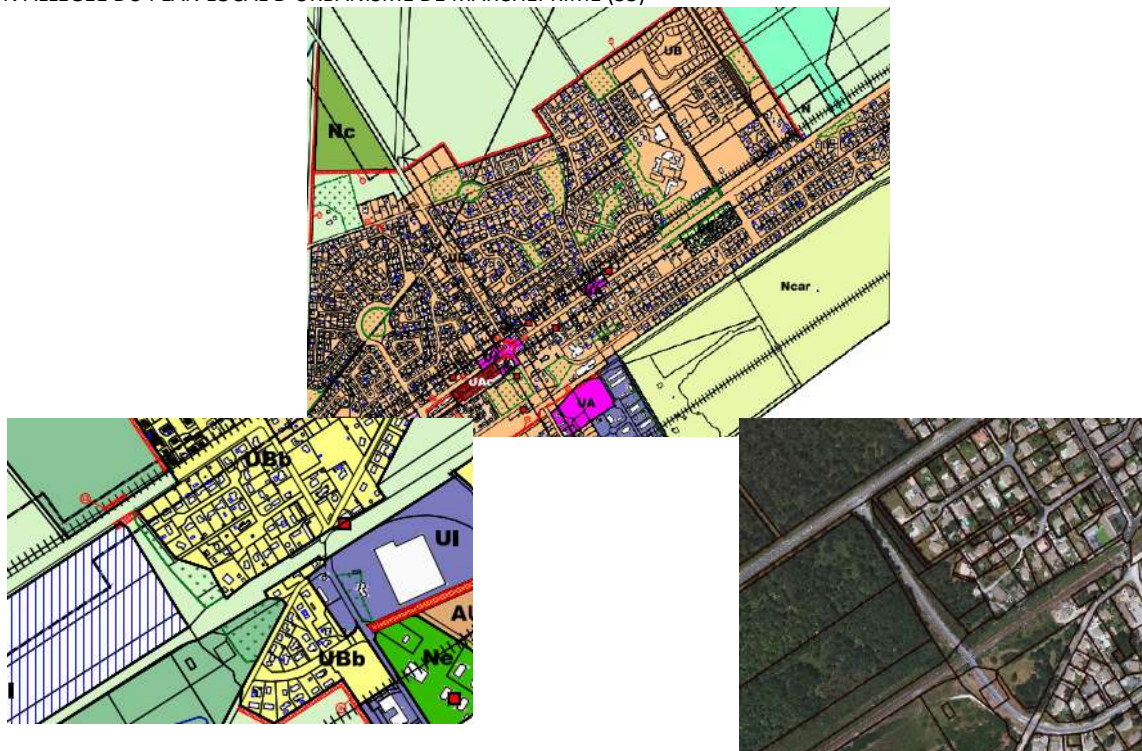


Ces protections déjà présentes dans le PLU de 2016 sont renforcées dans le cadre de la révision allégée au titre de la préservation de la qualité de vie des Marcheprimais.

A ce titre, le PLU identifie et protège plusieurs éléments bâtis et ensembles paysagers qui concernent :

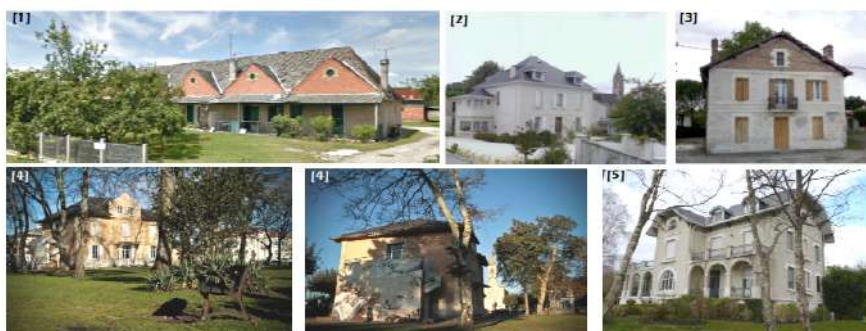
- Des éléments du patrimoine végétal qui représentent une surface d'environ 20 à 25 ha. Il conviendra de les maintenir pour leur importance dans la préservation du cadre paysager, l'identité de la commune pour leur valeur écologique. Il s'agit de tous les parcs et espaces verts urbains ouverts au public, ainsi que quelques prairies et boisements significatifs identifiés au sein de parcelles privées





• Quinze bâtiments ou constructions représentatifs de l'architecture locale historique, situés en zone centrale UA ou à proximité, en zones UB, AU et N (bourg et Croix d'Hins), qui devront être préservés (et en particulier dont la façade devra être conservée dans son aspect originel) :

- ensemble bâti parcelle AC 230 [1],
- maison bourgeoise avec toit à 4 pans parcelle AC 173 [2],
- maison à étage parcelle AD 137 [3],
- maison Pereire historique des premières implantations sur la commune parcelle AC 29 [4],
- maison de maître du 18 allée de la Source, parcelle AH 10 [5],



- ensemble de 2 maisons situées 8 rue du Val de l'Eyre parcelle AH 18,



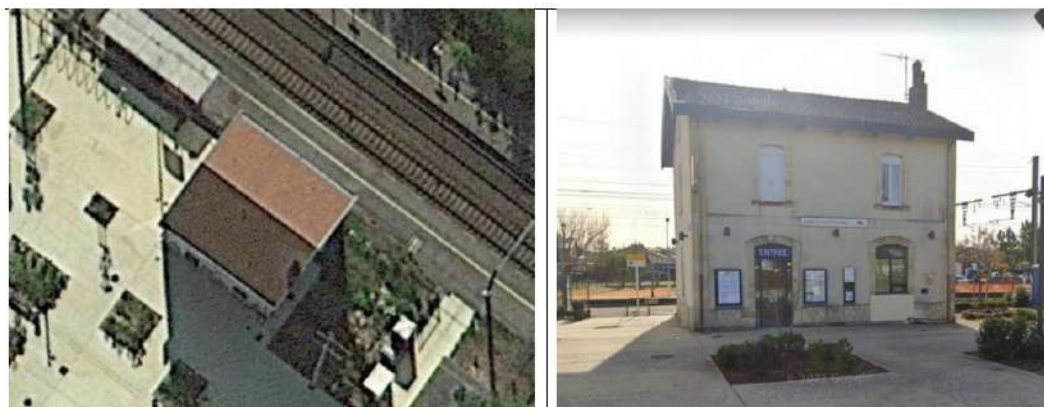
- 4 bâtiments du haras de Croix d'Hins constitués des anciens bâtiments de la station Lafayette parcelles AS 50, 91, 92 et 93,



- Hôtel Terminus 41 rue de la Croix d'Hins parcelle AR 103,



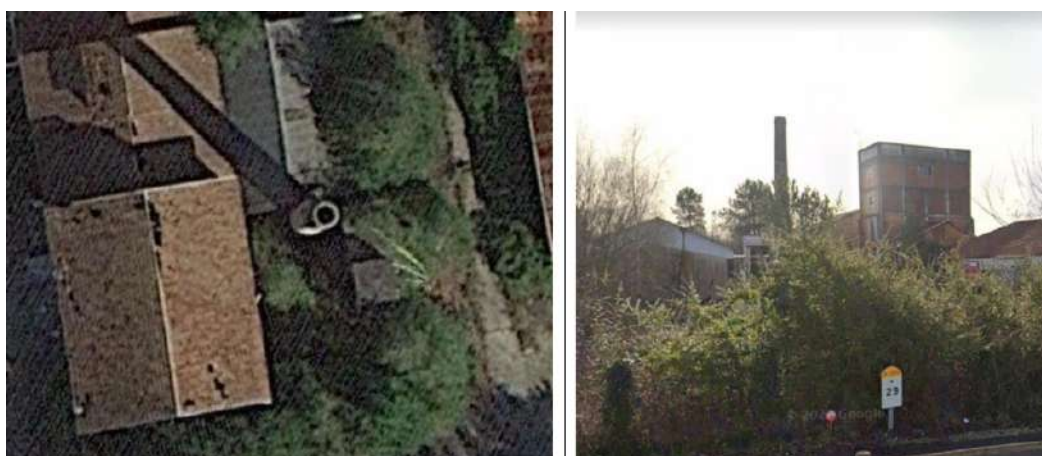
- Gare de Marcheprime parcelle AE 59,



- maison de type arcachonnais 5 avenue d'Aquitaine, parcelle AC 125,



- Cheminée de la distillerie de la friche industrielle - avenue de la Côte d'Argent, parcelle AE 123,



4.9 Répartition des zones sur le territoire et bilan du potentiel constructible

Le territoire communal couvre une surface totale de 2478 hectares. Les zones qui lui ont été appliquées dans le cadre du PLU sont répartie ainsi :

	U			AU			N							A	
Surface totale	273,81			38,97			2 154,95							7,35	
Zones	UA	UB	UI	AUT	AUS	AUI	N	Ns	Ncar	Nc	NL	Ne	Nh	A	Aa
Surface (ha)	5,86	238,91	29,04	0	20,68	18,29	1950,06	106,1	67,28	3,5	5,83	3,49	18,69	4	3,35
% du territoire	11,1 %			0,98 %			86,9 %							0,30 %	

NB : un écart de surface est observé entre la surface communale officielle diffusée par l'INSEE (2 460 ha) et la surface calculée (2 478 ha) sur la base du cadastre dont dispose la commune (cadastre 2015, source DGFIP). Cet écart est probablement à relier à des éléments techniques de projections des données cadastrales.

Dans le présent document, l'ensemble des calculs est basé sur les calculs réalisés à partir du cadastre fourni par la DGFIP.

Foncier mobilisé pour le développement

	U			AU			N								A	TOTAL
	UA	UB	UI	AUS*	AUT	AUI	N	Ns	Ncar	Nc	NL	Ne	Nh	A		
Surface (ha)	34,8	194,8	38,88	20,7	12,0	18,3	1950,2	106,1	67,3	3,3	5,8	3,5	18,7	4,0	2478,3	
Potentiel constructible à vocation résidentielle (ha)																
Densification des espaces bâtis	2,77	8,19	0	3,26	0	0	0	0	0	0	0	0	2,07	0	16,29	46,51
Consommation des espaces naturels	1,37	2,47	0	14,37	12,01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,22	
Potentiel constructible à vocation économique (ha)																
Densification des espaces bâtis	0	0	1,72	2,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,72	27,78
Consommation des espaces naturels	0	0	2,50	0	0	18,30	0	0	0	3,26	0	0	0	0	24,06	

	U			AU			N								A	TOTAL
	UA	UB	UI	AUS*	AUT	AUI	N	Ns	Ncar	Nc	NL	Ne	Nh	A		
Surface (ha)	34,8	194,8	38,88	20,7	12,0	18,3	1950,2	106,1	67,3	3,3	5,8	3,5	18,7	4,0	2478,3	
Potentiel constructible, toutes vocations confondues																
Densification des espaces bâtis	2,77	8,19	1,72	5,26	0	0	0	0	0	0	0	0	2,07	0	20,01	74,29
Consommation des espaces naturels	1,37	2,47	2,50	14,37	12,01	18,30	0	0	0	3,26	0	0	0	0	54,28	

Les 2 tableaux ci-dessus sont issus du projet de PLU de 2016. Le projet de révision allégée de 2022 n'a pas d'incidence sur la consommation de l'espace.

Pour rappel, le projet de développement de la commune de Marcheprime repose sur l'objectif d'accueillir environ 1700 habitants à l'horizon de 15 ans (sur la période 2015- 2030). Cette évolution démographique retenue nécessite la construction de 900 nouveaux logements à partir de 2015. Sur la base d'une densité nette moyenne de l'ordre de 20 à 25 logements/ha sur l'ensemble des espaces potentiellement constructibles (en densification et en extension), et d'une majoration des surfaces à mobiliser de 15 à 20%, affectée à l'aménagement des espaces publics et équipements d'infrastructures, **le foncier nécessaire à mobiliser pour le développement de l'habitat a été évalué à un maximum de 47 hectares.**

5. Justification de l'évolution du zonage entre le document d'urbanisme antérieur et le présent PLU

Jusqu'à l'approbation du présent PLU, le document d'urbanisme en vigueur sur la commune était le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001 et modifié pour la dernière fois en août 2015.

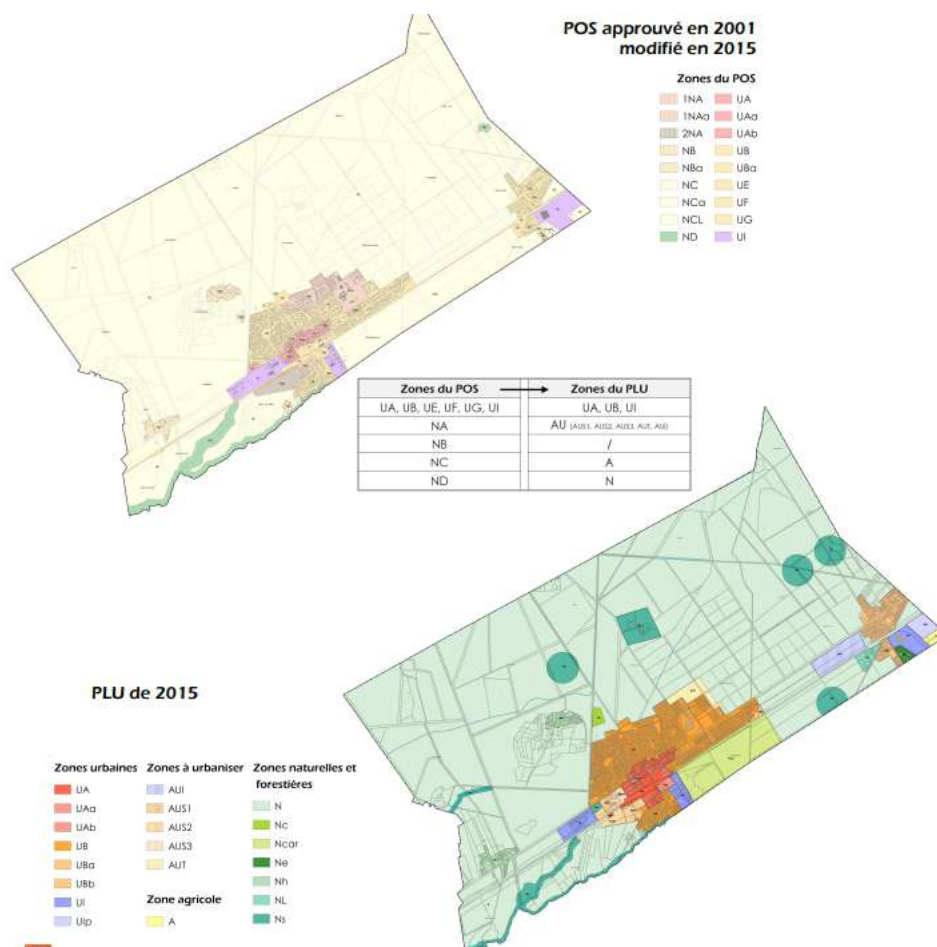
Pour mémoire, le POS présentait à fin 2015 un résiduel constructible (hors zone 2NA créée en 2001, donc soumise à révision du document d'urbanisme) de l'ordre de :

- 16,2 hectares à vocation d'habitat,
- 18 hectares à vocation économique.

Ce potentiel était exclusivement disponible au sein des zones urbaines (en densification ou extension des espaces bâtis), les zones 1NA du POS ayant été construites.

5.1 La nouvelle répartition des zones sur le territoire

5.1.1 Les changements d'appellation des zones



5.1.2 L'évolution de la répartition des zones sur le territoire

	POS de 2001	PLU de 2016	Révision allégée de 2023
Zones urbaines : POS : UA, UB, UE, UF, UG, UI / PLU : UA, UB, UI	9,9%	10,8%	11,1%
Zones à urbaniser : NA / AU	2,3%	2,0%	1,5%
Zone agricole : NC / A	85,1%	0,2%	0,3%
Zone naturelle : ND, NB / N	2,7%	86,9%	86,9%

Au total, sur l'ensemble de la commune, on relève une très légère augmentation des zones U et AU réunies, qui représentent aujourd'hui 13,3% du territoire communal (contre 12,2 % au précédent document d'urbanisme). Cette évolution est liée à la progression de l'urbanisation dans les dernières années, et la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour le développement urbain de demain.

Cependant, cette augmentation reste peu marquée : le PLU traduit bien la volonté de maîtriser spatialement le développement communal, en lien avec un scénario de développement réaliste, et de pérenniser la vocation naturelle et sylvicole de la grande majorité des boisements existants. Les secteurs protégés (zones naturelles et agricoles confondues) ont vu leur surface très légèrement diminuer : ils représentent désormais 86,5% du territoire (contre 87,8% au POS de 2001).

Cette faible baisse ne remet pas en cause la préservation des espaces boisés de la commune. De plus des ajustements ont été opérés entre zones agricole et naturelle : seule l'exploitation agricole existante a fait l'objet d'un zonage A, alors que l'essentiel des espaces non urbanisés auparavant repérés en NC (agricole) ont été reversés en zone naturelle et forestière.

A noter que les zones spécifiques du POS, UF (emprises SNCF) et UG (pour équipement destinée aux gens du voyage, non envisagé à ce jour sur la commune) n'ont pas été reconduites dans le cadre du PLU et sont reversées dans les zones les plus proches (le plus souvent zone N).

5.2 Les principales modifications du zonage

5.2.1 Les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat

Au niveau du centre, presque la totalité de la zone UA du POS est reversée en 2016, en zone UA du PLU (zone la plus dense destinée à l'habitat et aux activités compatibles).

Cette zone dense et multifonctionnelle est de plus élargie de part et d'autre de la gare (zone 1NA, UB et UI du POS) et les distinctions existantes en son sein (implantation et volumétrie différenciées) sont supprimées, car considérées comme non fondées au regard du tissu urbain existant et de la volonté de densifier les secteurs les moins denses.

Le secteur UA est revu à la baisse lors de la révision allégée.

En effet, le zonage UA permet de densifier et impose la création de commerces, y compris dans des zones à caractère résidentiel.

Outre les interactions difficiles entre activité économique et habitat, le zonage n'est pas propice à la dynamisation du centre bourg sur l'avenue de la Côte d'Argent et à la préservation du patrimoine bâti de la Commune.

La zone UA est réduite. Une zone UAc, intégrée à l'OAP n° 8 est créée sur le site de l'actuel supermarché pour la création du cœur de ville avec une identité forte. A cet effet, des contraintes de recul des constructions sont imposés pour améliorer les perspectives à l'entrée sur le carrefour central.

La pointe Ouest des extensions du bourg définie en UA au POS est reversée en zone UB au PLU, dans la mesure où l'urbanisation de ce foncier restant libre s'inscrira en cohérence avec le tissu urbain existant qui le jouxte, et correspond davantage à un secteur de densification périphérique du centre. Globalement, les possibilités de densité sont renforcées (harmonisation des règles de hauteur, et d'implantation).



PLU Révisé



De manière générale, les dispositions du POS destinées à limiter la densité en zone urbaine sont assouplies ou supprimées, en particulier :

- en zone UB, l'emprise au sol maximale est fixée de 35 à 50 % de la superficie du terrain d'assiette (contre 40% au POS),
- le COS n'est plus réglementé ; toutefois la définition de nouvelles règles au articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 permet de réguler la densité, l'implantation des constructions et des annexes, ainsi que le traitement des espaces libres et de pleine terre. Ces dispositions sont indispensables pour éviter l'imperméabilisation intégrale des sols en zone urbaine.

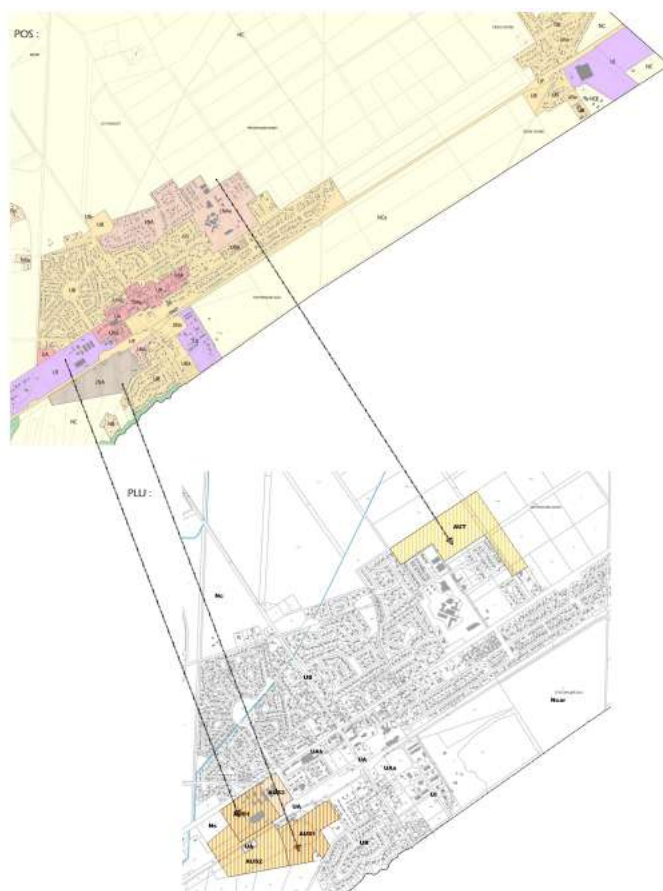
La volonté communale étant de promouvoir le recours aux énergies renouvelables, le règlement des zones n'interdit pas les dispositifs de type panneaux photovoltaïques sur toiture.

Dans la perspective d'en garantir une bonne insertion paysagère, il conditionne cependant l'installation de tels dispositifs à une limitation de leur impact paysager (intégration dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison).

Par ailleurs, est créée la zone d'urbanisation future (AU) en deux secteurs (AUT et AUS) initialement classée en :

- zone NC du POS pour le secteur AUT,
- zones UI et 2NA pour le secteur AUS,
- zone UI pour la zone AU de Croix d'Hins.

Les secteurs AUT et AUS sont soumis à OAP, et à des contraintes plus spécifiques en matière de programme de logements, de densité, de prise en compte des sensibilités environnementales et de progressivité de l'urbanisation, mais les règles générales du PLU correspondent à celles de la zone UB.



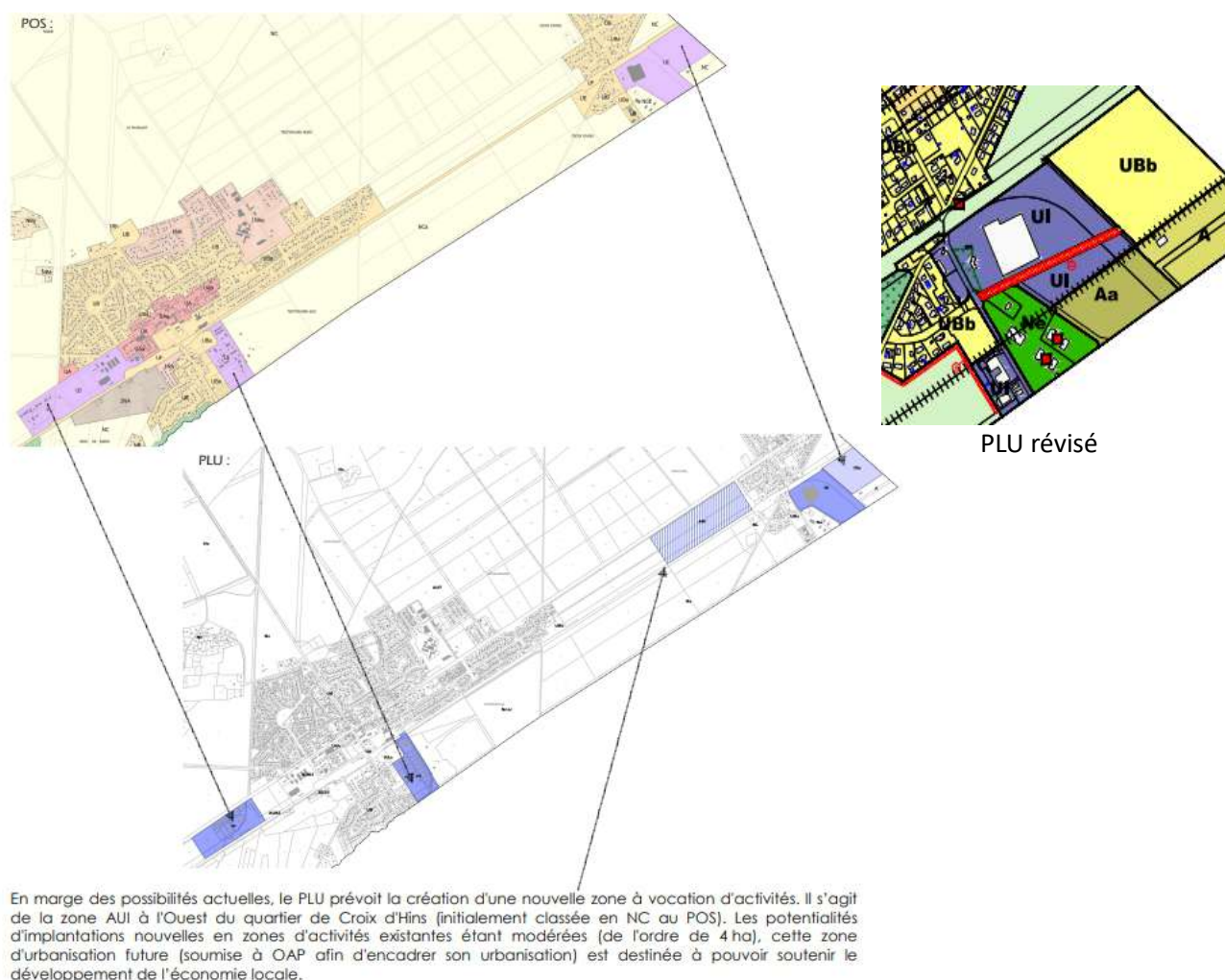
PLU révisé – Croix d'Hins

5.2.2 Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique

Les zones d'activités existantes sont reconduites, avec cependant les ajustements suivants :

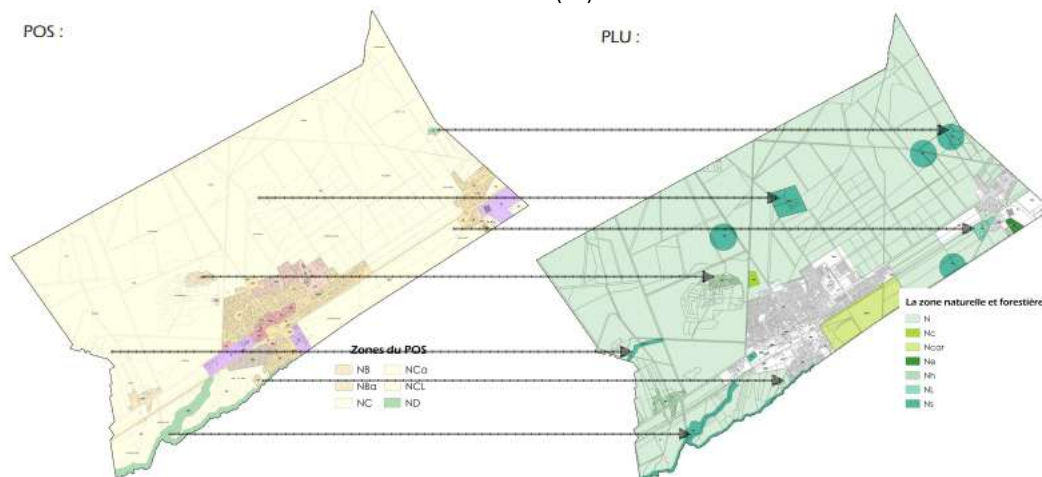
- réduction de la zone UI de Réganeau à l'existant avec possibilité d'extension à l'Ouest (l'Est étant classé en Ns pour la zone humide, et en AUS),
- maintien de l'emprise globale de la ZA de Maéva,
- Restructuration de la zone UI à Croix d'Hins en fonction de l'existant et des interactions avec les autres usages du quartier.

Ainsi, concernant les zones existantes, le PLU réduit très légèrement les possibilités actuelles, prévoit une spécification des zones dédiées à l'activité (distinction au titre du règlement d'artisanat/industrie, et production d'énergie) et stoppe les possibilités de développement de l'habitat en zone d'activités (constructions à vocation d'habitat interdites en zone UI).



5.2.3 Les zones naturelle et agricole, et les protections des boisements

La quasi-totalité de la zone NC du POS, qui correspond en fait aux boisements sylvicoles, est reversée en zone N naturelle et forestière du PLU. Ce zonage au titre du document d'urbanisme est en effet plus adapté à l'occupation effective de ces espaces (en particulier pour les constructions et installations à vocation sylvicole).



De plus, des protections supplémentaires sont mises en place afin de garantir une préservation des boisements mixtes de qualité et des espaces naturels à enjeux écologiques :

- secteur Ns de protection stricte, sur une bande de 50 m de part et d'autre des cours d'eau repérés en site Natura 2000, sur 4 lagunes identifiées (et un espace tampon de 200 mètres autour), sur la zone humide de La Source et sur le secteur patrimonial du Pujoulet,
- interdiction de toute construction ou installation aux abords de tous les cours d'eau (sur une bande de 15 mètres de part et d'autre) répertoriés au plan de zonage,
- Espaces Boisés Classés sur tous les boisements mixtes ou de feuillus voués à être préservés.

Par ailleurs, la création des secteurs de la zone N a permis d'adapter le zonage aux projets à venir, dans la perspective d'y limiter strictement le développement d'habitat, et de permettre le développement mesuré d'équipements et aménagements à vocation récréatives, de loisirs et d'hébergement touristique, ou la gestion de la carrière :

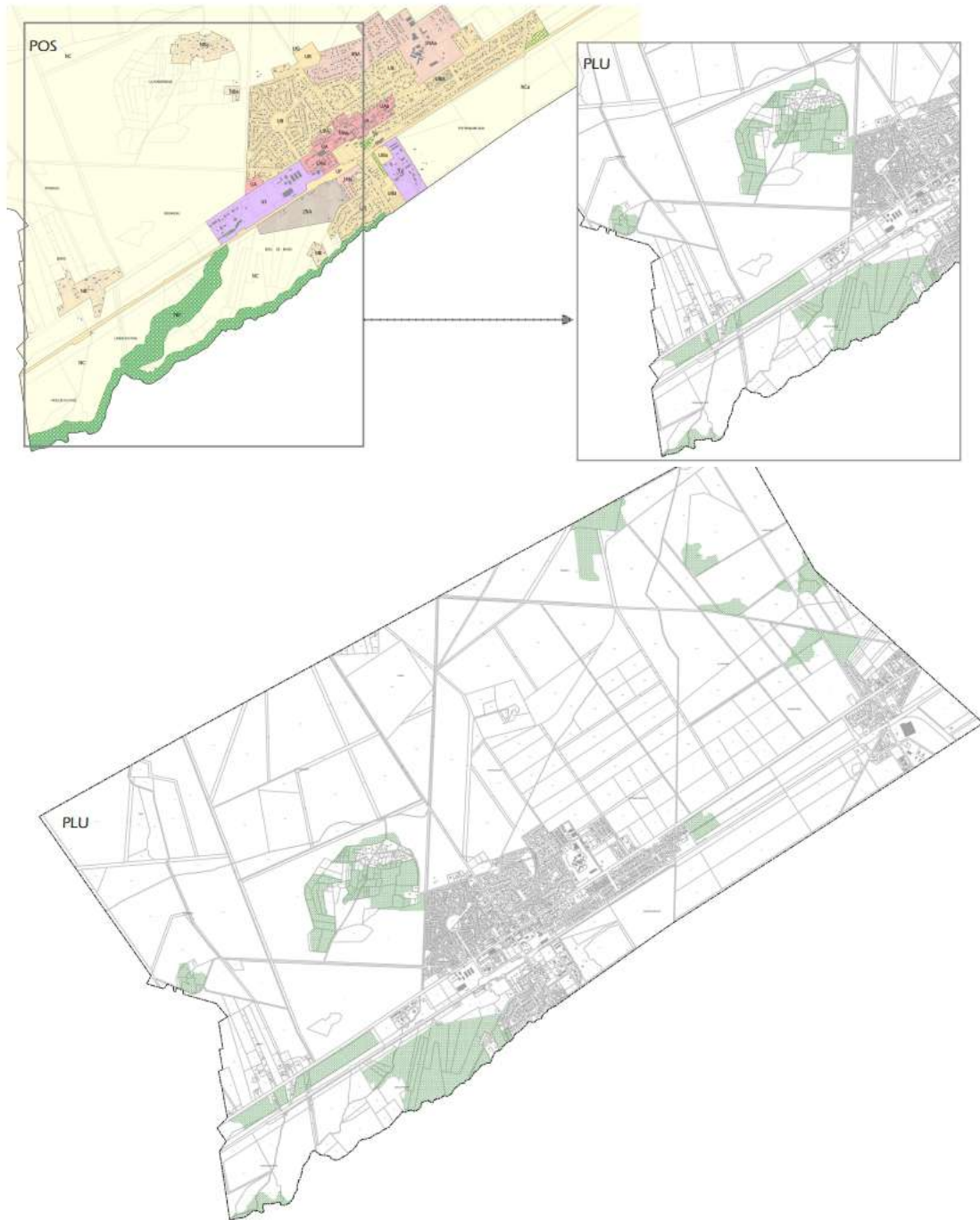
- secteur Nc pour création d'un camping au nord du bourg (initialement classé en zone NC du POS),
- secteur Nl correspondant partiellement à l'ancienne zone UE du POS,
- secteur Ne correspondant partiellement à l'ancienne zone NCL du POS,
- secteur Ncar pour l'actuelle carrière (Nca au POS) et ses extensions envisagées (réduites par ailleurs et reversant une partie du secteur Ncar initial en zone N).

Pour ce qui est de l'habitat dispersé, le secteur Nh de la zone N reprend en partie les zones NB du POS, en les ajustant au regard de la situation existante et du cadre législatif en vigueur.

Deux secteurs Nh demeurent : les hameaux de Biard et de la Vieille Possession où de nouvelles constructions sont possibles de façon limitées en comblement de dents creuses. Pour information, la gestion des habitations existantes sur le reste de la zone N est autorisée par la loi et donc par le PLU, sans zonage spécifique.

Enfin, la proportion des boisements classés en EBC progresse assez fortement, passant à environ 154 ha au PLU (contre 46 ha au POS), du fait d'une redéfinition de cette protection à plusieurs niveaux : en plus des boisements rivulaires du Biard et du Bach, tous les boisements mixtes ou de feuillus sont protégés afin de préserver une diversité écologique sur l'ensemble du territoire communal.

A cela s'ajoute sur le nouveau PLU la protection mise en place sur les prairies et espaces verts urbains au titre des articles L.151-19 et L.151-23.



PARTIE V : ANALYSE DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

Au regard des perspectives retenues par la collectivité et des besoins identifiés sur le territoire communal, quelques secteurs sont susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan.

Compte-tenu de la physionomie de Marcheprime, commune forestière qui concentre une urbanisation compacte et resserrée autour de son centre ancien, sans mitage ni développement linéaire, toute extension de l'urbanisation est naturellement prise sur le massif forestier et est susceptible de produire des effets sur l'environnement. Toutefois, au regard des caractéristiques écologiques de la commune (très largement couverte par la forêt d'exploitation des pins des Landes), la commune de Marcheprime ne présente que peu d'enjeux écologiques majeurs, à l'exception d'un site Natura 2000, autour du ruisseau du Biard, en limite sud. Quelques secteurs à enjeux écologiques forts (notamment les lagunes, zones humides ou forêts de boisements mixtes) ont, part ailleurs, été identifiés et pris en compte, de sorte à éviter au maximum que les choix de développement ne viennent impacter l'environnement de manière notable.

Ainsi, la détermination et la prise en compte de l'ensemble des enjeux écologiques ont été appréhendés tout au long de la démarche d'élaboration du PLU, de sorte à :

- qualifier les incidences du projet au regard de la caractéristique des milieux potentiellement impactés, et éviter au maximum les impacts sur l'environnement,
- quantifier, en tant que de besoin, les mesures de réduction permettant de limiter les pressions sur les milieux.

En ce sens, une expertise écologique a été menée sur l'intégralité des sites susceptibles d'accueillir le développement de demain et dont les caractéristiques initiales induisent potentiellement une incidence notable sur l'environnement.

Cette expertise, basée sur des inventaires de printemps et d'été, répartis entre mars et juillet 2015 et a permis d'évaluer, de hiérarchiser et de mettre en lumière les différents enjeux écologiques (amphibiens, oiseaux, lépidoptères, milieux humides, arbres remarquables...) sur l'ensemble des zones prospectées. La mise en place d'inventaires ciblés pour des espèces patrimoniales telles que le Fadet des Laïches, le Damier de la Succise ou encore la Fauvette Pitchou a permis par ailleurs de lever les incertitudes quant aux biotopes potentiels et d'assurer une prise en compte environnementale optimale du projet de territoire.

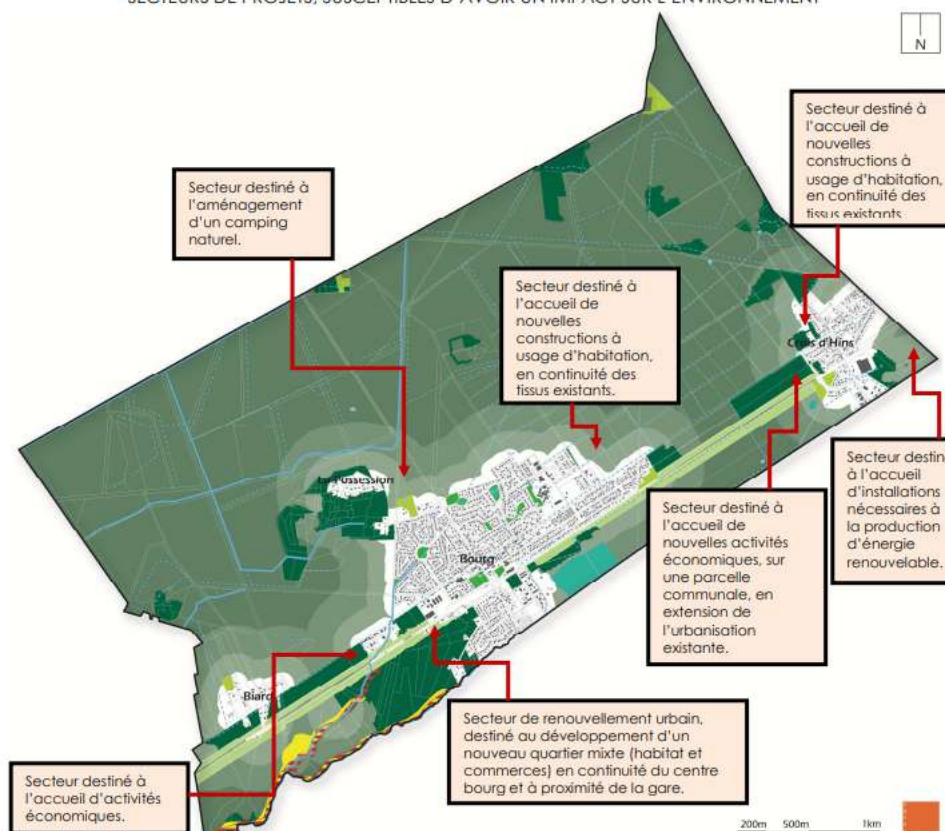
Un diagnostic écologique complémentaire a été réalisé, dans le cadre de la révision allégée, sur un cycle biologique complet, à la fois sur la base :

- De données bibliographiques existantes,
- De campagne de terrain faune / flore / habitat.

La démarche dévaluation environnementale du PLU a de fait été appréhendée selon le principe « Éviter/Réduire/Compenser », de sorte à définir les mesures d'évitement, totales ou partielles, des biotopes fréquentés par les espèces protégées, présentes ou susceptibles d'être présentes sur la commune.

Pour l'évaluation environnementale complémentaire, le résultat du diagnostic écologique ont des objectifs qui sont d'apprécier, sur la base des données recueillies, le fonctionnement écologique de chaque site de projet, et de caractériser les enjeux et sensibilités écologiques avérés et potentiels (présence d'espèces protégées, zones humides...).

Suite à la prise de connaissance des données bibliographiques et cartographiques disponibles, des expertises écologiques sur chaque site ont été réalisées et s'attachent à fournir une vision globale et actualisée des sensibilités environnementales.



Méthodologie utilisée pour l'évaluation écologique des secteurs de développement retenus

L'évaluation des enjeux écologiques, ayant permis d'adapter le projet à la nature et la réalité des enjeux écologiques a tenu compte à la fois :

- de la bio-évaluation locale des espèces et habitats naturels, c'est-à-dire l'évaluation de l'intérêt patrimonial, basée sur l'examen de listes de référence, établies à l'échelle internationale, nationale et locale (régionale et départementale),
- d'inventaires de terrain complémentaires, permettant de vérifier, nuancer ou invalider la réalité de l'enjeu.

Sur ces bases, il a été établi des classes d'enjeux (de majeur à faible), selon l'occupation du sol et les habitats réellement présents selon les sites considérés.

	MAJEUR	FORT	MOYEN	FAIBLE
HABITATS NATURELS	Zone humide Habitat d'intérêt communautaire en bon état de conservation	Zone humide résiduelle Habitat d'intérêt communautaire dégradé	Formation végétale naturelle commune peu perturbée	Formation végétale anthropisée et/ou perturbée
FLORE	Espèce protégée d'intérêt communautaire et national avérée	Espèce protégée au niveau régionale et départementale avérée	Espèces rares non protégées Habitat d'espèces protégées potentiel	-
FAUNE	Biotope avéré d'espèce d'intérêt communautaire et/ou protégée nationalement rare	Biotope avéré d'espèce d'intérêt communautaire et/ou protégée nationalement abondante	Biotope potentiel d'espèce protégée	-

1.1 Les sites retenus au sein du tissu urbain constitué

La volonté de la collectivité est en premier lieu de conserver la majorité des espaces verts non construits au sein des quartiers, qui participent au développement d'une biodiversité plus ordinaire mais néanmoins propice à la diversité écologique, et au maintien d'un cadre de vie agréable pour les habitants.

Les espaces verts considérés sont dès lors exclus des secteurs de développement urbain.

Dès lors, les secteurs concernés par une éventuelle densification, hors délaissés urbains ou mutation des espaces bâtis, qui ne présentent aucun impact notable sur l'environnement, sont :

- Un secteur dans le bourg au Nord de la RD1250,
- Deux secteurs dans le bourg au Sud de la voie ferrée,
- Un secteur au Nord de la voie ferrée à Testemaure Sud,
- Un secteur à Croix d'Hins au Nord de la RD1250,
- Un secteur à Croix d'Hins au Sud de la RD1250,
- Un secteur à Biard.

1.1.1 Le site du bourg, au Nord de la RD1250



Source : rapport écologique Siméthys / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en mars et juillet 2015

Diagnostic environnemental de la zone

Le secteur est constitué d'une prairie mésophile enclavée, en contexte urbain. Elle présente une flore ordinaire avec également des espèces végétales caractéristiques d'un espace en fermeture comme la Ronce et le Prunellier. Quelques espèces communes fréquentent cet espace comme le Moineau commun, la Tourterelle turque ou l'Étourneau sansonnet.

Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en mars et juillet 2015

Compte tenu de l'occupation du sol, de sa situation aujourd'hui enclavée au sein des tissus résidentiels existants, cet espace revêt un enjeu écologique faible.

A noter de surcroît qu'un permis de construire a été accordé en 2016. Il a pour objet la réalisation d'une quinzaine de logements et commerces le long de la RD1250.

1.1.2 Les sites du bourg, au Sud de la voie ferrée



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en mars et juillet 2015



Diagnostic environnemental de la zone



Le secteur le plus au Nord est assez dégradé. En effet, celui-ci est dominé en grande partie par un boisement de Chêne rouge d'Amérique et de parcs et jardins privés. On trouve cependant, une petite bande de Saule roux, identifiée comme zone humide sous la ligne haute tension. Les zones de parcs et jardins abritent des arbres remarquables avec de vieux Chênes pédonculés, des arbres à cavités et à traces d'insectes saproxylophages.

Le secteur plus au Sud, est en cours d'urbanisation avec un sol mis à nu et ne présente donc aucun intérêt écologique (opération Les Sablons en cours d'une cinquantaine de logements).

Présence de zone humide / critère végétation

Une petite zone humide d'environ 2000 m² a été mise en évidence sur l'emprise, relative aux fourrés de Saule roux.

Enjeux environnementaux identifiés

A l'exception de la zone humide et de quelques arbres remarquables présents sur le sujet, aucun enjeu particulier n'a été identifié.

Il est potentiellement attendu sur le site la construction d'une centaine de logements, dont une résidence seniors.

Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore mené en mars et juillet 2015



1.1.3 Le site de Croix d'Hins Nord



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en mars et juillet 2015

Diagnostic environnemental de la zone

Secteur enclavé dans un lotissement, composé en grande partie par un boisement de Chêne et de Peuplier, accompagné d'une végétation arbustive assez dense, témoignant de la fermeture du milieu. La partie Ouest comporte une mince bande de pelouse acidiphile entretenue sans intérêt notable. Aucune espèce patrimoniale floristique et/ou faunistique n'a été observée sur cette zone.

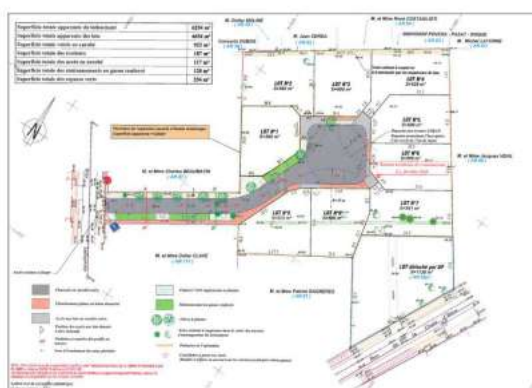
Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés

Les enjeux environnementaux restent faibles à moyen. En effet, seule la petite entité de boisement constitue une zone de refuge pour un cortège avifaunistique commun.

Le site fait d'ores et déjà l'objet d'un permis d'aménager pour une division en 9 lots et de permis de construire.



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore mené en mars et juillet 2015

1.1.4 Le site de Croix d'Hins Sud



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore mené en mars et juillet 2015

Diagnostic environnemental de la zone

Secteur enclavé dans un lotissement. Il est composé en grande partie par un boisement de Chêne et de Peuplier, accompagné d'une végétation arbustive assez dense, témoignant de la fermeture du milieu. La partie Ouest comporte une mince bande de pelouse acidiphile entretenue sans intérêt notable. Aucune espèce patrimoniale floristique et/ou faunistique n'a été observée sur cette zone.

Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés

Le caractère dégradé de cette zone avec la présence abondante du Robinier faux acacia et la présence d'une zone de remblai rudérale ne présente pas d'enjeu écologique notable. Seul l'arbre à cavité présente un enjeu écologique fort.

Il est potentiellement attendu sur le site la construction d'une quinzaine de logements.



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en mars et juillet 2015

1.1.5 Le secteur de Biard



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en mars et juillet 2015

Diagnostic environnemental de la zone

Le secteur situé à l'Ouest est occupé par un perchis de Pin maritime à vocation sylvicole, absent de toute végétation arbustive ou herbacée. Le deuxième secteur est en partie urbanisé, la partie non urbanisée correspond à du gaulis de Pin maritime sur une lande sèche dégradée. Ce dernier constitue tout de même une zone potentielle pour l'accueil de la Fauvette pitchou, non contactée lors des inventaires.

Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés

Les enjeux résident uniquement sur les habitats naturels du secteur Est avec la présence potentielle de la Fauvette pitchou qui n'a toutefois pas été confirmé lors des inventaires. Le secteur à l'Ouest ne présente pas d'enjeu notable.

Le site à l'Est a d'ores et déjà fait l'objet d'un permis d'aménager pour une division en 4 lots. La voirie est déjà aménagée et 2 lots sont construits ou en cours de construction.



1.2 Les sites potentiellement retenus pour l'extension de l'urbanisation

La mobilisation du résiduel constructible au sein des espaces bâtis ne suffira pas à répondre aux besoins induits par les perspectives de développement retenues par la collectivité.

En effet, celle-ci aura à mobiliser des secteurs en extension de l'urbanisation pour répondre d'une part aux objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'accueil de nouveaux habitants, mais également en matière de développement économique nécessaire au renforcement du dynamisme local.

1.2.1 Reconquête de la friche industrielle et extension de l'urbanisation côté hameau de la Source



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune flore menés en avril et juillet 2015



Diagnostic environnemental de la zone

L'entité relative au secteur le plus au Nord est constituée d'une futaie de Pin maritime sur lande à Molinie bleue entretenue et dégradée. Le Fadet des Laïches n'y a pas été rencontré.

Le secteur situé à l'ouest de la friche industrielle, au Nord de la voie ferrée, est constitué en partie d'une Chênaie aquitano-ligérienne avec une strate herbacée dominée par la Molinie bleue, plante hôte du Fadet des laïches. Au sein de ce boisement, il a été mis en évidence la présence d'une molinaie en cours de fermeture par la Brande et la Bourdaine, identifiée comme zone humide et habitat pour le Fadet des laïches. La partie Est, est occupée par un boisement mixte de Pin maritime et Bouleau verruqueux sur landes à Fougère aigle.

Le secteur au Sud de la voie ferrée est assez dégradé avec plusieurs habitats semi-naturels, marqués par la présence du Chêne rouge d'Amérique et du Robinier faux acacia. La moitié Sud est dominée par une Chênaie-betulaies sur une lande à Fougère aigle et présente donc un intérêt moindre. Seule l'entité de lande à Molinie bleue en voie de fermeture, liée à l'entretien des lignes électriques, et constituant un habitat pour le Fadet des laïches, présente un intérêt non négligeable. On trouve également sur l'emprise en limite Sud un centre équestre, contraignant l'intérêt écologique.

Présence de zone humide / critère végétation

Une zone humide d'environ 4 400 m² a été mise en évidence sur l'emprise, relative à la molinie à Brande et Bourdaïne.

Enjeux environnementaux identifiés

Les enjeux écologiques de ces secteurs ont été identifiés comme faible à majeur. L'enjeu écologique majeur est lié à la présence de la zone humide au sein de la Chênaie.

Les enjeux forts sont liés à la présence du Fadet des Laïches dans les touradons de Molinie bleue.

L'enjeu faible du secteur au Nord de la RD1250 est justifié par la présence d'habitats dégradé à Fadet des Laïches et dont les inventaires n'ont pas révélé la présence.

Les autres habitats présentent un enjeu écologique faible de par leur dégradation, avec la présence d'espèces végétales à caractère envahissant, ou moyen sur les habitats naturels composés d'une faune et flore communes.



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015 - Inventaires faune Flore mené en avril et juillet 2015

1.2.2 Extension de l'urbanisation côté Testemaure Nord



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en avril et juillet 2015

Diagnostic environnemental de la zone

Secteur occupé en majorité par du Pin maritime plus ou moins âgé suivant la gestion sylvicole (gaulis, caractéristiques des milieux landicoles à savoir les Ericacées (Bruyère à balai, Callune, Bruyère cendrée), la Molinie bleue, la Fougère aigle et les Ajoncs (Ajonc d'Europe et Ajonc nain). En fonction de la gestion sylvicole et de la topographie, la dominance de ces espèces varie.

On trouve notamment forte abondance de la Molinie bleue sur les secteurs ouverts et humides. A l'inverse les secteurs mésophiles à xérophiles sont dominés par la Callune ou la Bruyère cendrée. On note également la présence d'un réseau de crastes avec une végétation typique des landes humides (Bruyère à quatre angles, Bruyère ciliée et Molinie bleue). Deux arbres remarquables (Chênes lièges) sont présents en limite Ouest de l'emprise. Les faciès de gaulis et landes aquitano-ligériennes semblent être favorables pour la Fauvette pitchou et l'Engoulevent d'Europe, non rencontrées lors des inventaires.

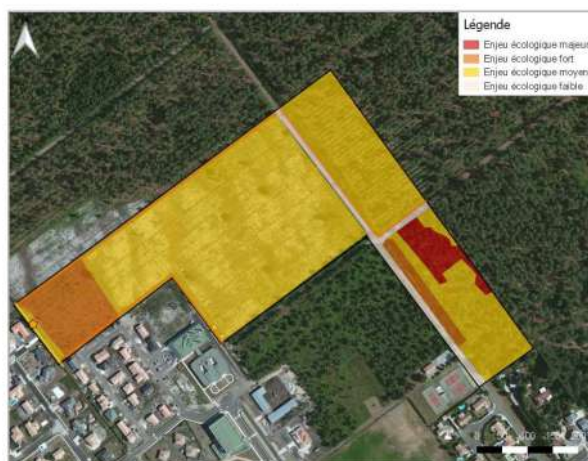
Au niveau faunistique, on trouve le Fadet des Laïches inféodé aux végétations de lande à Molinie bleue.

Présence de zone humide / critère végétation

Une zone humide d'environ 4 360 m² a été relevée en lien avec la futaie de Pins maritimes sur lande à Molinie bleue.



Enjeux environnementaux identifiés



Les enjeux écologiques sont potentiellement forts à majeur. La présence d'un habitat identifié comme zone humide lui confère un enjeu écologique majeur. La présence du Fadet des Laïches confère aux habitats d'espèces un enjeu écologique fort. Ses habitats sont toutefois transitoires car étroitement liés aux activités sylvicoles dont l'évolution des jeunes déboisements va faire diminuer à terme l'attractivité.

Les autres secteurs de part la présence potentielle de la Fauvette pitchou et de l'Engoulevent d'Europe ont été qualifiés de potentiellement fort. Le réseau hydrographique et les individus de Chênes lièges présentent également un enjeu fort.

Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en avril et juillet 2015

1.2.3 Extension de l'urbanisation côté Testemaure Sud



Diagnostic environnemental de la zone

Secteur dégradé et perturbé en majeure partie, on y trouve une fruticée dominée par le Robinier faux acacia et la Ronce. En parallèle, on trouve une bande d'environ 30 m, défrichée et absente de toute végétation. La partie la plus au Nord de l'emprise est composée d'une prairie mésophile avec des espèces banales. Seul un boisement de Chêne pédonculé constitue une zone de refuge pour une avifaune commune.

Le Damier de la Succise (espèce patrimoniale de lépidoptère) a été contacté en bordure du site, proche de la voie ferrée sur un milieu naturel qui ne constitue toutefois pas son habitat de prédilection.

Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés



Les enjeux écologiques du secteur restent cantonnés au boisement de Chêne pédonculé et fossé temporaire, qui présente un enjeu moyen. Le reste de la zone présente un enjeu écologique faible.

Les pointages du Damier de la Succise sur ce secteur ne sont pas pris en compte dans l'évaluation des enjeux car aucun habitat typique et favorable à cette espèce n'est présent. Les individus contactés ne sont pas inféodés à ce secteur.

Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en avril et juillet 2015

1.2.4 Extension de l'urbanisation à Croix d'Hins Nord



Diagnostic environnemental de la zone

Secteur défriché au Sud-est de l'emprise, absent de toute végétation. Le reste de l'emprise est occupé par des boisements. La première portion correspond à un boisement mixte avec des essences diverses (Pin maritime, Chêne pédonculé, Robinier Faux acacia). On note également le caractère dégradé de celui-ci avec la présence notamment de plusieurs pieds de Laurier palme et Robinier faux acacia (espèces exotiques). La partie Nord-ouest abrite une futaie de pin maritime sur une lande à Fougère aigle. Aucune espèce patrimoniale floristique et/ou faunistique n'a été observée sur cette zone.

Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés

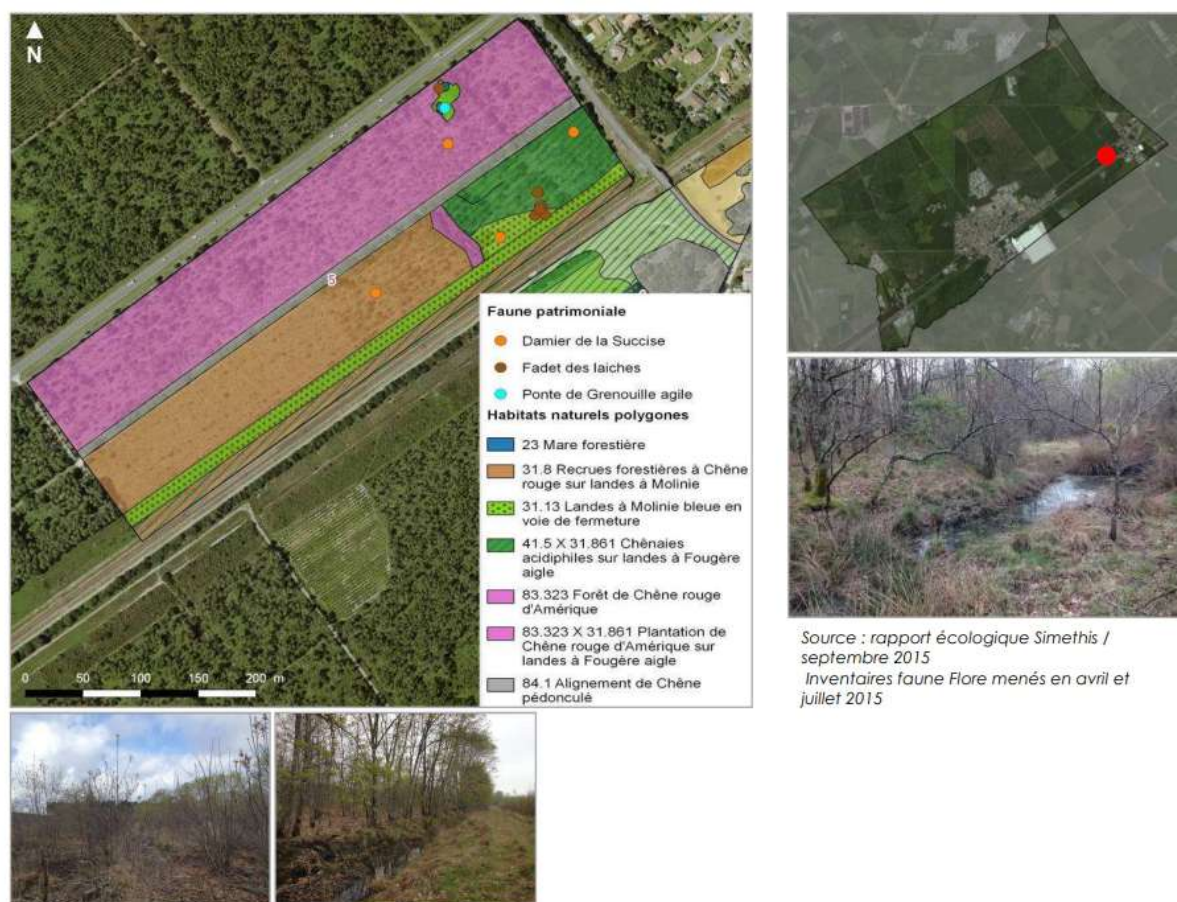
Les enjeux environnementaux restent faibles à moyen. Le caractère dégradé de la partie Sud justifie un enjeu écologique faible. La futaie de Pin maritime quant à elle, présente un enjeu écologique moyen avec la présence d'un cortège avifaunistique forestier commun.



1.2.5 La zone économique en extension de l'urbanisation à Croix d'Hins

Au regard de la quasi saturation des zones artisanales existantes à l'heure actuelle sur la commune et afin d'accueillir un nouveau développement des activités économiques, un site est actuellement pressenti sur la commune.

Il s'agit d'une parcelle communale localisée à Croix d'Hins, en extension à l'ouest des secteurs bâtis.



Diagnostic environnemental de la zone

Les milieux présents sur l'emprise sont assez diversifiés mais dominés en grande partie par du Chêne rouge d'Amérique, espèce à caractère envahissant. Au sein de cette entité, il a été mis en évidence une lande humide à Molinie bleue avec la présence de deux mares forestières. La limite Sud de l'emprise présente une bande de pelouse acidiphile en voie de fermeture par la Ronce. On trouve également des faciès de lande à Molinie en voie de fermeture. Le cortège floristique ne présente pas de patrimonialité. Au niveau faunistique, on note la présence d'une ponte de Grenouille agile (protégée au niveau national) au niveau des mares forestières et la présence du Fadet des Laïches et du Damier de la Succise sur les landes à Molinie.



Présence de zone humide / critère végétation

Une zone humide d'environ 1 000 m² a été mise en évidence sur l'emprise, relative à la zone de dépression au Nord de la zone.

Enjeux environnementaux identifiés



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en avril et juillet 2015

Les enjeux écologiques sont qualifiés de faible à majeur. En effet, les zones dominées par la Chêne rouge d'Amérique présentent un intérêt faible. A l'inverse la zone de lande humide à Molinie bleue identifiée comme zone humide constitue un enjeu majeur. Les zones ayant une strate herbacée avec une abondance de Molinie bleue, présente un enjeu écologique fort, dû à la présence du Fadet des Laïches et du Damier de la Succise.

La présence du Fadet des Laïches résulte en grande partie de l'exploitation sylvicole sur la zone et alentours. Pour autant, la nature même de l'activité sylvicole rend les habitats constamment évolutifs et n'augure pas du maintien de l'espèce, au fil des années, au fur et à mesure des coupes et abattages d'arbres liés à l'exploitation de la forêt.

En ce sens, au titre des mesures d'évitement, le pétitionnaire ou l'aménageur, au moment du dépôt des études réglementaires préalables à l'aménagement de la zone, devra vérifier du maintien ou non de la présence du Fadet des Laïches, à l'appui de nouveaux inventaires écologiques.

Dès lors que l'aménagement projeté de la zone permettra de démontrer qu'il n'est pas de nature à nuire au maintien d'un état de conservation favorable de l'espèce dans son aire de répartition naturelle (présence et maintien du massif forestier de part et d'autre de la future zone d'activité), l'ouverture future de la zone sera conditionnée à une demande de dérogation auprès du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN).

Enfin concernant la volonté communale de développer les activités de loisirs de plein air d'une part et d'accueillir un site d'hébergement touristique d'autre part, deux sites sont pressentis pour le développement de telles activités :

- le plan d'eau au Sud de Croix d'Hins pouvant être aménagé à terme et recevoir des installations accueillant le public ;
- une parcelle au Nord du bourg de Marcheprime, à proximité du cimetière où pourrait être aménagé un camping naturel.

1.2.6 L'aménagement d'une base de loisirs à Croix d'Hins



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune Flore menés en avril et juillet 2015



Diagnostic environnemental de la zone

Secteur marqué par un entretien régulier de la végétation par l'action humaine. On y trouve notamment une grande partie en parc arboré avec du Chêne pédonculé et du Pin maritime, bordée de pelouse acidiphile à mésophile. Le plan d'eau est ceinturé par une Futaie de Pin maritime sur une lande à molinie entretenue par un fauchage régulier. Plusieurs arbres à cavités, favorables pour les chauves-souris arboricoles, ont été mis en évidence sur la pointe Nord-est.

A noter également, la présence d'un arbre à insectes saproxylophages au sein du parc. L'avifaune présente sur cette zone reste commune sans grande patrimonialité. D'un point de vue floristique, aucune espèce protégée n'a été mise en évidence, seule une station d'Orchis bouffon (cf. photo ci dessous), orchidée sauvage commune à valeur patrimoniale, a été observée sur les pelouses acidiphiles.

Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés



L'enjeu écologique peut être qualifié de faible sur les faciès de pelouses entretenues à potentiellement fort sur les zones colonisées par la Molinie bleue. En effet, cette dernière constitue la plante hôte du Fadet des laïches, papillon patrimonial mais dont la présence n'a pas été confirmée lors des inventaires. Les arbres à cavités et à insectes saproxylophages présentent un enjeu écologique fort.

Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune flore menés en avril et juillet 2015

1.2.7 La création d'un terrain de camping au Nord du bourg



Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune flore menés en avril et juillet 2015

Diagnostic environnemental de la zone

Les habitats naturels de ce secteur sont peu diversifiés avec la présence de futaie du Pin maritime. Seul le couvert végétal de la strate herbacée varie, avec une partie sur de la lande à Fougère aigle et une sur de la lande à Molinie bleue entretenue. On trouve également en limite Ouest une craste avec une végétation hygrophile de ceinture.

On trouve sur le secteur le Damier de la Succise, inféodé à la végétation de bord de la craste.

Présence de zone humide / critère végétation

Aucune zone humide n'a été mise en évidence sur l'emprise.

Enjeux environnementaux identifiés

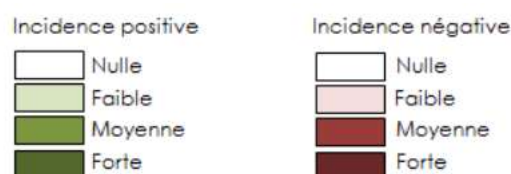
Les enjeux écologiques sont qualifiés de moyen sur l'ensemble de la zone à l'exception du réseau de craste qui présente un enjeu fort.



2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les tableaux ci-après constituent la synthèse du travail d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement mené tout au long de l'élaboration du PLU. Celle-ci s'appuie sur les orientations retenues au sein du P.A.D.D pour exposer les potentielles incidences du plan sur l'environnement. Elle met également en perspective les incidences notables positives et négatives prévisibles du plan (directes, indirectes ou résiduelles des orientations du plan) sur l'environnement avec les mesures prises pour éviter, atténuer ou compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.

L'analyse des incidences est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Un bilan des incidences sera établi au regard des thématiques présentées. Le degré d'incidences est appréhendé au travers du gradient de couleur, présenté ci-contre.



Il convient de préciser que les tableaux de synthèse tiennent compte de la plurifonctionnalité des mesures : mesures d'évitement et de réduction ayant souvent une incidence positive pour un ensemble d'enjeux environnementaux.

Rappel des fondements du projet communal (PADD) :

En réponse aux enjeux et besoins identifiés, le PADD de Marcheprime est dès lors motivé par la volonté d'assurer :

- le renouvellement générationnel de la population : sédentarisation de la population actuelle, et accueil de nouveaux ménages en lien avec la capacité des équipements et leurs évolutions potentielles ;
- le renforcement de l'attractivité résidentielle, urbaine et commerciale du centre,
- un développement urbain économe en ressources foncières,
- l'amélioration des déplacements internes à la commune et en direction des pôles extérieurs (agglomérations arcachonnaise et bordelaise en particulier) ;
- la préservation des richesses environnementales et paysagères.

Le choix a été fait de décliner les incidences des orientations retenues selon les 4 thématiques suivantes :

- Milieux naturels et biodiversité,
- Gestion des ressources naturelles,
- Risques, pollutions et nuisances,
- Cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural.

2.1 Milieux naturels et biodiversité

CONSUMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS		
PADD	Incidences prévisibles	
Orientation Objectifs et moyens fixés pour les atteindre	Négatives	Positives
- Assurer la possibilité aux habitants actuels et futurs de pouvoir se loger à tout moment de leur vie : Garantir le développement d'un parc de logements offrant plus de diversité, et promouvoir notamment la construction de petits logements. Encourager le développement d'un parc locatif à même de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. - Favoriser une évolution du parc en faveur de la qualité urbaine et de la maîtrise de la densité : Privilégier le développement de formes urbaines économes en foncier et permettant de diversifier l'offre (habitat groupé mitoyen, petit collectif). - Favoriser une densification mesurée et renforcer la diversité des fonctions urbaines : Renforcer l'attractivité du bourg par une diversité commerciale accrue, et promouvoir une mixité des fonctions urbaines au cœur du quartier de Croix d'Hins. Poursuivre la promotion de formes urbaines denses à proximité des équipements structurants, associant une réflexion sur l'aménagement des espaces publics. - Prévoir un développement urbain maîtrisé dans le temps : Envisager un développement en densification du tissu urbain existant, et privilégier les extensions urbaines en continuité du bourg et à proximité des équipements structurants. Contenir le développement résidentiel de Croix d'Hins.	Directes résiduelles : - accroissement de l'attractivité résidentielle suggérant la venue de nouvelles populations sur le territoire. - augmentation des besoins en matière de logements, d'équipements, de commerces et de services. - développement des activités économiques et de l'emploi ⇒ incidence sur la consommation de l'espace : Le PLU a pour effet une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'ordre de 54 hectares à l'horizon 2030.	Directes : <u>Une moindre consommation d'espace et une augmentation de la densité :</u> - objectifs chiffrés de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers justifiant une modération de la consommation passée : Alors que l'analyse de la consommation de l'espace (hors réinvestissement urbain) réalisée sur la période 2005-2015 conclue à une réduction de 56,37 hectares des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur le fait qu'1 hectare est consommé par 14,24 habitants et 5,47 logements en 2015 (environ 4815 habitants et 1850 logements pour 338 hectares artificialisés) ; il est projeté sur les 15 prochaines années 2015-2030 : - une réduction de 54,28 hectares des espaces naturels, agricoles et forestiers (donc inférieure à la consommation passée) ; - qu'1 hectare sera consommé par 16,57 habitants et 7 logements en 2030 (environ 6500 habitants et 2750 logements pour 392,2 hectares artificialisés). - mobilisation en priorité des dents creuses présentes au sein des tissus urbanisés et mobilisation des parcelles de la friche industrielle à travers une opération de renouvellement urbain : au total 20,01 hectares sont mobilisés au sein des secteurs bâtis permettant de répondre pour partie aux prévisions démographiques et économiques retenues ; et ne sont donc pas pris en extension de l'urbanisation. - densité moyenne des espaces nouvellement construits de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare.

FONCTIONNEMENT BIOLOGIQUE		
PADD	Incidences prévisibles	
Orientation Objectifs et moyens fixés pour les atteindre	Négatives	Positives
En parallèle de l'impact sur la consommation de l'espace, et donc atteinte aux milieux naturels, induits par la mise en œuvre des objectifs de développement urbain et économique annoncés précédemment, le projet communal vise également à : • <u>Protéger les paysages et les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale :</u> Préserver les espaces les plus sensibles et les sites présentant les plus grandes qualités environnementales de la pression de l'urbanisation (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). • <u>Préserver les qualités patrimoniales au sein des secteurs urbanisés et à leurs abords :</u> Maintenir des coupures d'urbanisation de part et d'autre du tissu bâti.	Atteinte au milieu naturel, et notamment à quelques boisements mixtes ou de feuillus recensés comme milieux diversifiés à préserver	Directes : - conservation des grands espaces de nature présents sur le territoire et maintien d'espaces de respiration au sein de certains secteurs urbanisés ; - maintien des continuités vertes entre les grandes entités urbaines, préservation des coupures d'urbanisation entre Marcheprime et Biard et Marcheprime et Croix d'Hins ; - préservation d'une continuité verte entre les diverses entités boisées (boisement de pin à vocation sylvicole et boisement de feuillus) et les espaces naturels présents en périphérie des tissus urbanisés notamment à proximité du Biard et du Bach ; - préservation et pérennisation des sites à fort intérêt écologique identifiés comme remarquables sur le territoire, tels que les espaces inclus dans le site Natura 2000 et la Z.N.I.E.F.F de la Leyre, les ruisseaux de la Possession, du Biard et du Bach, la craste de Tagon, ou encore les différentes lagunes et zones humides, les prairies et les boisements mixtes et de feuillus - conservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale : préservation des réservoirs de biodiversité locaux (présents au sein du site Natura 2000 et de la pinède) ainsi que les continuités terrestres constituées des végétations des cours d'eau et crastes ainsi que du maillage forestier présents sur la commune. Indirectes : - maintien du fonctionnement biologique du territoire : préservation de la diversité des milieux naturels présents sur le territoire, favorables aux effets de lisière et à la diversité biologique locale

Bilan des incidences prévisibles du PLU sur les milieux Naturels, la biodiversité et le fonctionnement biologique du territoire	Degré d'incidence
Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers Le projet communal et les dispositions qui en découlent, contribuent de manière significative à limiter et à atténuer les incidences négatives du plan sur la gestion des ressources naturelles. Il repose sur un potentiel urbanisable défini au regard des stricts besoins à horizon 2030. Il recentre le développement au sein des dents creuses présentes au sein des tissus urbains constitués ou sur des espaces établis en continuité de ces derniers, ce qui témoigne d'une gestion raisonnée de la ressource foncière	Moyenne
Milieux Naturels et biodiversité Malgré une consommation d'espaces naturels évaluée à environ 54 hectares, l'ensemble des dispositions du PLU concourt à la préservation des milieux naturels présents sur le territoire, des éléments de la trame verte et bleue communale, ainsi que de la biodiversité.	Faible
Fonctionnement Biologique Le présent PLU participe à la préservation des continuités écologiques présentes sur le territoire en protégeant également les réservoirs de biodiversité communaux, notamment identifiés au sein du site Natura 2000 et de la Z.N.I.E.F.F ou devant faire l'objet d'une préservation au titre du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE de la Leyre, et ceux d'importance supra-communale (craste de Tagon et coupures d'urbanisation). Il se positionne aussi pour une préservation des corridors écologiques présents sur Marchepime, dont ceux identifiés comme des zones de transit d'importance régionale (notamment pinède formant des coupures d'urbanisation de part et d'autre du bourg). Le PLU n'aura aucune incidence notable sur la perméabilité au déplacement des espèces sur le territoire. Malgré une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 52 hectares, les orientations retenues vont dans le sens des objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue Régionale et participent à la préservation des réservoirs de biodiversité mis en évidence sur le territoire et au maintien corridors aquatiques et terrestres.	Faible

2.2 Gestion des ressources naturelles

EXPLOITATION DES SOLS ET SOUS-SOLS		
PADD	Incidences prévisibles	
Orientations Objectifs et moyens fixés pour les atteindre	Négatives	Positives
• <u>Assurer la pérennisation des activités existantes et les possibilités de leur évolution sur la commune :</u> Garantir la préservation de la ressource forestière afin d'assurer la pérennité des activités économiques qui lui sont liées. Assurer les conditions du développement de l'activité d'extraction de silice. S'inscrire dans une dynamique de développement d'activités à haute valeur ajoutée issues notamment de la filière liée aux technologies lasers (axe économique Le Barp-Mios-Marcheprime) et de la filière bois. • <u>Protéger les paysages et les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale :</u> Pérenniser les activités traditionnelles marquantes du paysage et du patrimoine local.	Indirectes résiduelles Le maintien d'activités équestres, sylvicoles et de carrières peut avoir des incidences négatives sur l'environnement, notamment : • <u>sur les milieux naturels et la biodiversité locale :</u> La présence d'activités sylvicoles ou d'exploitation de carrières conduit à une réduction des espaces non anthropisés. Les habitats naturels identifiés sur ces secteurs peuvent être de fait remis en cause. Les nuisances générées à proximité des zones exploitées peuvent provoquer localement des effets répulsifs sur certaines espèces. Ces activités peuvent aussi remettre en cause la présence des habitats naturels ordinaires locaux et de fait, la biodiversité inféodée. • <u>sur la qualité et sols et sous-sols :</u> Les activités sylvicoles intensives tendent à remettre en cause les qualités physiques, chimiques et biologiques des sols et sous sols exploités (travail du sol, érosion, tassements, utilisation d'intrants de synthèse). Il en va de même pour les activités de carrière. • <u>sur la qualité des eaux superficielles et souterraines :</u> Les matières en suspension issues des activités d'extraction peuvent altérer la qualité des eaux, et des pollutions accidentelles peuvent avoir lieu. Une gestion des effluents équitables inadaptée peut participer à un enrichissement des sols et à une pollution des eaux. • <u>sur la qualité de l'air et le climat, et les nuisances :</u> La plupart de ces activités implique l'utilisation d'engins mécaniques, sources de gaz à effet de serre, ainsi que de divers polluants de l'air. Aussi, ces activités peuvent engendrer des nuisances sonores voire olfactives occasionnelles. • <u>sur le cadre de vie et le paysage :</u> Les activités sylvicoles peuvent porter atteinte de manière temporaire au paysage local. Les coupes rases nécessaires à l'exploitation des parcelles boisées introduisent des modifications ponctuelles et temporaires du paysage boisé local. Aussi, les activités d'exploitation de carrière de par leur nature, altèrent de manière notable la qualité des paysages. La destruction des sols, du fait de l'extraction de silice, conduit à une stérilisation des sols et à l'absence de végétation. Aussi, la prégnance des installations dédiées à l'exploitation du site a un impact considérable sur le paysage et sur l'environnement.	Directes : D'une manière générale, les dispositions du PADD participent au maintien des grands équilibres entre les espaces naturels, agricoles et forestiers et l'urbanisation. Le projet communal se positionne en faveur de la conservation de ces espaces. Indirectes : Ainsi, le projet de territoire valorise le maintien des usages et activités en lien avec l'exploitation des ressources naturelles présentes sur le territoire. Ces activités participent au dynamisme économique local. En effet, il tend à garantir la pérennisation des activités d'exploitation agricole, équestres, sylvicoles et d'extraction, présentes sur le territoire par la conservation des espaces qui leur sont dédiés. Ainsi, les orientations du PLU prennent part à la valorisation de l'environnement local et des ressources à disposition. De plus, les dispositions précitées concourent indirectement au maintien du fonctionnement biologique du territoire auxquels participent les espaces sylvicoles. Indirectes : Les dispositions du PLU permettent de préserver le maillage et la diversité des milieux naturels présents. Les pratiques équestres et sylvicoles raisonnées participent au maintien d'espaces semi-ouverts sous forme de clairière (prairie ou coupe rase) favorables à la biodiversité locale. Ces leviers d'intervention permettront indirectement de garantir la conservation des activités d'exploitation agricole présentes sur la commune voisine de Mios en favorisant le maintien des surfaces nécessaires à la pérennisation des installations agricoles existantes sur Marcheprime. Le PLU conforte donc la vocation agricole du site accueillant les installations nécessaires à l'exploitation des terres présentes sur Mios.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE		
PADD	Incidences prévisibles	
Orientations Objectifs et moyens fixés pour les atteindre	Négatives	Positives
▪ <u>Atteindre un objectif démographique de 6500 habitants à l'horizon 2030.</u> ▪ <u>Mener une politique foncière efficace et mobiliser les outils réglementaires adaptés pour gérer la densité dans le tissu urbain.</u> ▪ <u>Améliorer la gestion de la ressource en eau :</u> <i>Poursuivre l'amélioration du réseau d'eau potable afin de limiter les pertes linéaires.</i> <i>Préserver et valoriser les ruisseaux du Biard et du Bach (protection de la ripisylve, inconstructibilité aux abords des cours d'eau notamment).</i>	Directes résiduelles : L'accueil de nouveaux habitants conduira nécessairement à une extension de l'urbanisation, ainsi qu'à un accroissement des besoins en eau, sur un secteur où la ressource est considérée comme fragile au SDAGE (classement en ZRE) mais non déficitaire au SAGE nappes profondes. Indirectes résiduelles : L'augmentation de la population locale pourrait donc avoir une incidence sur la quantité d'eau prélevée notamment en période estivale, ce qui aura un effet négatif temporaire sur la préservation des milieux aquatiques.	Directes : L'accueil d'une population adaptée aux ressources existantes sur le territoire permet de limiter les pressions sur la nappe et de préserver la ressource en eau. Aussi, le développement d'une urbanisation plus dense et au sein des tissus déjà constitués permettra de maximiser l'utilisation des réseaux d'alimentation en eau potable existants et de limiter leur extension. Indirectes : La mise en place de mesures favorables à la préservation de la ressource en eau contribuera à limiter les pressions de prélèvement sur les masses d'eau et à prévenir de toute altération des milieux aquatiques. En effet, un prélèvement trop important sur la ressource peut induire des déséquilibres sur eaux superficielles et souterraines et ainsi porter atteinte aux milieux et habitats naturels, ainsi qu'à la biodiversité aquatique. Aussi, la proximité des habitations aux installations d'alimentation en eau potable permettra de garantir une meilleure qualité de l'eau distribuée en limitant le temps de séjour de l'eau dans les réseaux.

CLIMAT – AIR – ÉNERGIE		
PADD	Incidences prévisibles	
Orientations Objectifs et moyens fixés pour les atteindre	Négatives	Positives
▪ <u>Tirer parti de l'attractivité économique de la commune pour favoriser l'installation d'entreprises créatrices d'emploi :</u> Assurer le développement des secteurs dédiés à l'économie (Réganeau, Maéva, et nouvelle ZA communale). Développer une offre spécifique de locaux d'activité pour favoriser l'implantation d'entreprises nouvelles ou la mobilité des entreprises existantes au sein de la commune. ▪ <u>Améliorer les déplacements sécurisés pour les piétons et cyclistes :</u> Compléter et sécuriser les itinéraires dédiés aux circulations douces pour les déplacements de proximité (notamment liaisons douces sécurisées entre les secteurs d'équipements, renforcement des liaisons douces entre le bourg et Croix d'Hins, extension vers les nouveaux secteurs d'habitat). ▪ <u>Encourager le développement des modes de déplacements alternatifs au véhicule individuel :</u> Accompagner l'amélioration des conditions d'accessibilité et de qualité de services de la gare de Marcheprime et de ses abords (pôle d'échange multimodal intercommunal). Garantir les possibilités de développement des pratiques de covoiturage. Soutenir, en lien avec les partenaires compétents, le développement et l'amélioration du réseau de bus desservant la commune. ▪ <u>Poursuivre le développement des communications numériques :</u> Favoriser le déploiement progressif du réseau très haut-débit sur la commune, que ce soit pour les entreprises ou les habitants. ▪ <u>Favoriser une densification mesurée et renforcer la diversité des fonctions urbaines :</u> Renforcer l'attractivité du bourg par une diversité commerciale accrue, et promouvoir une mixité des fonctions urbaines au cœur du quartier de Croix d'Hins. Confirmer les zones d'activités existantes (ZA de Maéva notamment), développer de manière mesurée la ZA Réganeau et de Croix d'Hins. Poursuivre la promotion de formes urbaines denses à proximité des équipements structurants, associant une réflexion sur l'aménagement des espaces publics.	Indirectes : Les orientations retenues en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables pourraient avoir une incidence sur le paysage local. La multiplication des installations nécessaires à la production d'énergie alternative participera, selon leur nature, à la banalisation et à la dégradation des paysages, en raison notamment d'une faible intégration paysagère au sein des tissus bâtis et des milieux naturels. Aussi, l'implantation de ces dispositions, au sein de parcs dédiés tels les parcs photovoltaïques pourrait au regard de leur situation et superficie disposer d'incidences considérables sur l'environnement, et particulière sur la consommation et la fragmentation d'espaces naturels, le maintien d'une bonne qualité des eaux superficielles et sur la préservation de la biodiversité. L'augmentation de la population communale aura une incidence sur le flux automobile sur le territoire. L'augmentation du nombre de véhicules dans le cadre des déplacements pourra conduire occasionnellement à des congestions, et participera à l'augmentation des émissions polluantes de l'air. Ces polluants porteront potentiellement atteinte à la qualité de l'air sur le territoire.	Directes : Les orientations retenues dans le cadre du PADD, permettant de mettre en place des mesures favorables à la prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques. La commune souhaite s'engager dans une démarche d'indépendance énergétique vis-à-vis des ressources fossiles en permettant le développement des énergies renouvelables sur son territoire. Aussi, l'ensemble des orientations retenues en matière de déplacement permettront de valoriser une alternative aux déplacements automobiles en mettant à disposition des habitants, des itinéraires de mobilité douce sécurisés et adaptés aux circulations piétonnes et cyclistes. Elles contribueront également à valoriser l'usage des transports collectifs ou encore les pratiques de co-voiturage. Ainsi, la mise en réseau des différentes polarités du territoire, à savoir quartiers d'habitation, équipements structurants et commerces, permettra de favoriser le report des déplacements motorisés de proximité vers des modes de déplacement doux. Le développement et la création de nouveaux emplois locaux à travers le renforcement et développement de nouvelles activités, ainsi que le soutien à l'implantation d'entreprises (commerces, artisanats, bureaux etc.) permettront de manière complémentaire de fixer les populations sur le territoire. La promotion d'une diversité des fonctions urbaines permettra de rapprocher l'offre de commerces et de services des quartiers de vie, et de contribuer à diminuer les déplacements motorisés. De plus, le développement d'une meilleure desserte numérique permettra de majorer l'attractivité territoriale, face aux choix d'implantation de nouvelles activités. Indirectes : La mise en place de ces différents dispositifs permettra de limiter les émissions de polluants de l'air, et de contribuer à la lutte contre le changement climatique. En encourageant l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture, en particulier pour les déplacements de proximité, et en valorisant le recours aux transports collectifs, le projet de territoire initiera une dynamique favorable à la réduction des consommations d'énergie fossile, ainsi que des émissions polluantes.

Bilan des incidences prévisibles du PLU sur les ressources naturelles	Degré d'incidence
Gestion de la ressource en eau Le projet communal a pris toute la mesure de la nécessité de mettre en place une gestion de la ressource en eau exemplaire. Au travers de la localisation des zones de développement, la municipalité souhaite limiter les risques de pertes, éviter la dégradation de la qualité de l'eau distribuée, tout en augmentant les rendements des réseaux existants. Aussi, en disposant d'une ressource en eau communale non déficitaire et protégée vis-à-vis des risques de pollution, la municipalité tend à limiter les pressions exercées sur ces entités hydrauliques, tout en pérennisant l'adduction en eau potable sur son territoire. Afin d'optimiser les prélèvements effectués sur les masses d'eau, et pérenniser et sécuriser l'accès à la ressource, différentes mesures sont mise en œuvre par la collectivité dans le respect des dispositions du SDAGE Adour-Garonne et des SAGE Nappes profondes et de la Leyre, à l'image du diagnostic réseau engagé en 2013 ou encore de mesures favorables à la préservation des cours d'eau, crastes et fossés. Les incidences résiduelles négatives qui découlent de l'augmentation des besoins en eau sur le territoire peuvent être qualifiées de faibles au regard de l'ensemble des mesures mises en place pour limiter les consommations à venir.	Faible
Énergie- Climat Le projet de PLU tend à mettre en œuvre une plus grande performance énergétique sur le territoire de la commune. Il se positionne en faveur de développement des énergies renouvelables, ce qui contribue, dans la mesure du possible, à limiter les consommations d'énergie non renouvelable. Aussi, la volonté de développer des emplois locaux, des équipements structurants attractifs, une diversité commerciale, témoigne de la recherche d'une plus grande proximité dans les déplacements au quotidien, en faveur de la lutte contre le dérèglement climatique. Ainsi, le développement de modes de déplacement doux et la valorisation des transports collectifs, contribueront à limiter les consommations énergétiques, et permettront à la commune de prendre part à la lutte contre les émissions de substances polluantes dans l'air. Par ailleurs, les dispositions retenues sont favorables à la préservation de puits CO₂ ou encore à la mise en œuvre d'une gestion des ressources naturelles raisonnée indispensable dans une optique de rarefaction à venir de ces dernières.	Moyen

2.3 Risques, pollutions et nuisances

RISQUES – POLLUTIONS – NUISANCES		
PADD	Incidences prévisibles	
Orientations Objectifs et moyens fixés pour les atteindre	Négatives	Positives
• <u>Soutenir l'économie locale en s'appuyant en particulier sur le développement de l'économie résidentielle :</u> Favoriser l'accueil d'activités commerciales et de services compatibles avec l'habitat au sein des nouvelles opérations d'aménagement. • <u>Prévoir les aménagements nécessaires pour accompagner le développement urbain de la commune et assurer un meilleur partage de l'espace pour les différents modes de déplacements :</u> Mettre en œuvre, en lien avec le Conseil Départemental, les aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et le confort pour tous les usagers, en particulier au niveau de la traversée du bourg. Réfléchir à l'opportunité d'un nouveau franchissement de la voie ferrée, en lien avec la définition des extensions urbaines futures. • <u>Prévoir un développement urbain maîtrisé dans le temps :</u> Reconquérir l'actuelle friche industrielle en entrée ouest du bourg pour le développement d'habitat et de services. • <u>Favoriser une densification mesurée et renforcer la diversité des fonctions urbaines :</u> Limiter les conflits d'usage (habitat/activité) au sein des zones dédiées à l'activité. • <u>Préserver la population des nuisances et risques potentiels :</u> Prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels et technologiques, et aux nuisances dans les projets d'urbanisation. Assurer la défense contre l'incendie sur l'ensemble du territoire communal.	Indirectes résiduelles : Les secteurs déjà urbanisés resteront exposés à des risques et nuisances présents à proximité des lieux d'habitation. A noter qu'un projet de zone d'activité se situant sur une zone très sensible à l'inondation par remontée de nappe viendra néanmoins renforcer l'exposition des biens et personnes à ce risque. Aussi, selon les activités en présence sur le site, la proximité de la nappe peut conduire en cas de pollution accidentelle à une rapide contamination des ressources souterraines. Par ailleurs, l'urbanisation des secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif reposera sur le recours à des dispositifs de traitement des eaux usées non collectifs, et sur l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces secteurs se situent selon les cas sur des sols aux aptitudes défavorables à l'épandage souterrain et à l'infiltration des eaux de pluie. En ce sens, sur certains secteurs, des filières de traitement drainées nécessitant un exutoire pérenne devront être mises en place. D'une manière générale, tout dysfonctionnement de ces dispositifs pourra avoir des incidences ponctuelles sur la qualité des sols et des eaux. Toutes les pollutions des sols ou des eaux pourront donc induire une altération temporaire des milieux aquatiques, et des espèces et habitats présents au sein des sites remarquables et patrimoniaux.	Directes : Le projet communal prend en compte les risques inhérents au trafic automobile. Il prône la mise en sécurité de l'ensemble du réseau, ce qui participera à la réduction des secteurs accidentogènes. De plus, le maillage et le renforcement des déplacements doux à l'échelle des quartiers résidentiels vise à converger vers le centre de Marcheprime et le pôle multimodal ; la perspective étant de renforcer l'attractivité du train pour les déplacements domicile / travail (du fait de l'aménagement d'un parking à vélos) et dès lors réduire la dépendance à l'automobile. De plus, le projet de territoire vise la prise en compte des risques de pollution des eaux superficielles et souterraines induites par l'accroissement du volume des eaux de ruissellement et des eaux usées à traiter. En effet, l'urbanisation des secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectifs est fortement limitée afin de réduire les risques de pollutions domestiques. La majorité des secteurs dédiés au comblement des dents creuses ainsi qu'à l'urbanisation future du territoire sont excentrés des principales sources de nuisances sonores et olfactives. Indirectes : Les orientations en matière de développement et d'assainissement auront une incidence positive sur la préservation des milieux naturels et les zones humides dépendants des cours d'eau, crastes et fossés. Bles participeront à l'atteinte des objectifs de conservation des habitats et espèces présentant un intérêt patrimonial majeur, ainsi qu'à l'atteinte des objectifs de bonne qualité des masses d'eau fixés au SDAGE Adour-Garonne ou encore de préservation des zones humides fixés au SAGE de la Leyre.

Bilan des incidences prévisibles du PLU sur la prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances	Degré d'incidence
Risques naturels et technologiques Certains secteurs déjà urbanisés restent exposés aux risques inondation, ou encore feux de forêt. Les orientations du PADD prennent en compte l'existence de l'ensemble des risques présents sur le territoire, notamment, dans le choix de localisation des futurs secteurs d'urbanisation. Néanmoins, au regard de l'opportunité foncière et de la localisation prioritaire de la future zone d'activités économique en accroche au réseau ferré, la localisation préférentielle de la création de cette zone à Croix d'Hins ne peut éviter une zone exposée à l'inondation par remontée de nappe.	Forte
Pollutions Les orientations du plan prennent en considération les risques potentiels de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines générés par l'accroissement des effluents à traiter et des eaux pluviales à gérer. Afin d'éviter toute pollution des milieux récepteurs, le PLU privilégie une extension de l'urbanisation au sein des tissus existants desservis par les réseaux d'assainissement collectifs. Concernant la gestion des eaux pluviales, des mesures sont mises en place afin de garantir la présence d'une gestion des eaux à la parcelle qualitative. Aussi, pour limiter le risque de pollution diffuse au sein du Biard et du Bach ou encore de la craste de Tagon, des dispositions particulières ont été définies dans le cadre des possibilités de gestion de l'existant, en minorant les possibilités d'extension des constructions existantes et la création d'annexes, au sein de secteurs non desservis par les réseaux collectifs. Cependant quelques secteurs en situation d'assainissement autonome nécessitant des filières drainées pourront accueillir un développement limité. Ces secteurs nécessitant un exutoire pérenne pourront présenter à long terme certaines déficiences sources de pollution des milieux aquatiques. En ce sens, le SPANC devra être attentif et garantir un bon fonctionnement de ces systèmes sur le long terme. Par ailleurs, face au risque de contamination de la nappe par la présence d'activités sur la zone AUI, un certain nombre de dispositions réglementaires ont été retenues afin d'encadrer de manière restrictive les conditions d'urbanisation du site. Dans la mesure où la commune a mis en place des dispositions contraignantes permettant de prévenir tout risque de transfert de substance polluante du sol vers la nappe, le projet envisagé n'aura pas d'incidence majeure sur la qualité des eaux souterraines ni des milieux aquatiques. Le risque de transfert apparaît faible au vue des mesures appliquées.	Faible
Nuisances Le PLU se positionne en faveur du cadre de vie, en limitant la présence de nuisances sonores, visuelles ou encore olfactives. Les orientations du plan tendent à réduire le degré d'exposition des biens et des personnes aux diverses nuisances présentes sur la commune.	Moyen

2.4 Cade de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural

CADRE DE VIE – LOISIRS – TOURISME – PATRIMOINE NATUREL PAYSAGER, CULTUREL ET ARCHITECTURAL		
PADD	Incidences prévisibles	
Objectifs et moyens fixés pour les atteindre	Négatives	Positives
Préserver les qualités patrimoniales au sein des secteurs urbanisés et à leurs abords : Protéger le petit patrimoine urbain et industriel existant. Veiller à une bonne prise en compte des problématiques paysagères dans les nouvelles opérations urbaines. Protéger les paysages et les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale : Préserver les éléments paysagers les plus significatifs et soigner le traitement des limites entre urbanisation et espaces naturels ou forestiers. Préserver le caractère patrimonial des secteurs habités dans la pinède. Soutenir l'économie locale en s'appuyant en particulier sur le développement de l'économie résidentielle : Développer les capacités d'accueil touristique, en particulier à travers la création d'un camping. Améliorer les déplacements sécurisés pour les piétons et cyclistes : Œuvrer, en lien avec les communes voisines et le Conseil Départemental, à la constitution d'une grande traversante cyclable reliant Pessac à Biganos, et à la création d'une voie cyclable le Barp-Mios-Marcheprime. Consolider l'existant et renforcer l'offre en équipements et services de proximité, pour répondre aux évolutions démographiques attendues : Assurer les possibilités d'évolution des équipements actuels (rénovation de la salle de sport, extension de la capacité du multi-accueil en particulier). Adapter la capacité des équipements scolaires à l'augmentation des effectifs liée à l'évolution projetée de la population. Développer l'offre en équipements et aménagements de loisirs (lac de Croix d'Hins). Développer l'offre en équipements pour les personnes âgées.	Indirectes : Le développement de structures de loisirs dans une logique touristique peut avoir une incidence sur la préservation des espaces naturels, d'une part, avec l'accroissement de la consommation d'espaces naturelles destinées aux activités de loisirs, et d'autre part, avec la hausse de la fréquentation des espaces de nature. Aussi, l'aménagement de ces espaces de nature induira de manière complémentaire une anthropisation du paysage naturel et forestier présent sur le territoire. Aussi, une plus grande attractivité touristique, peut avoir au-delà d'un certain seuil, une incidence sur le cadre de vie local.	Directes : Les présentes orientations du PADD, permettront de préserver les éléments les plus emblématiques du paysage local, tant bâtis que naturels. Elles contribueront directement à la valorisation du paysage bâti par la mise en valeur du centre ville et l'intégration de nouvelles constructions dans l'environnement urbain. De plus, celles-ci participeront à la valorisation des espaces de nature notamment au travers du parachèvement des itinéraires de déplacement doux. Indirectes : Les mesures retenues contribuent aussi, à la mise en valeur des paysages singuliers de la commune, grâce à leur conservation, et au maintien des usages identifiés. Il s'agit d'usages économiques (exploitations sylvicoles), ou encore de loisirs. La valorisation touristique du patrimoine naturel de la commune reposera notamment sur la réalisation des pistes cyclables Pessac-Biganos et Le Barp-Mios-Marcheprime. La conservation de ces usages permettra de manière indirecte le maintien des perspectives paysagères sur la vallée du Biard et sur le territoire sylvicole. Cela permettra aussi, de renforcer l'attractivité territoriale dans les choix de localisation de nouveaux ménages. Aussi, la préservation des entités paysagères apparaîtra comme un atout en matière touristique, sur une commune proche du Bassin d'Arcachon. En effet, la présence d'éléments naturels ou bâtis remarquables seront autant d'éléments à donner à voir, dans le cadre de pratiques de loisirs « naturels » ou de l'éco-tourisme.

Bilan des incidences prévisibles du PLU sur le cadre de vie et le patrimoine naturel paysager, culturel et architectural :	Degré d'incidence
Amélioration du cadre de vie La préservation de la trame arborée du Biard et du Bach, ainsi que des vastes espaces sylvicoles, contribue au maintien de l'une des principales caractéristiques du cadre de vie local. Le maintien de vastes écrins de verdure, renforcera l'attractivité territoriale de la commune. Aussi, la présence d'équipements sportifs et de loisirs ou encore de commerces diversifiés supplémentaires sur le territoire est autant de commodité au quotidien qui renforce la qualité du cadre de vie.	Moyen
Préservation du patrimoine naturel paysager et architectural Les orientations retenues concourent à la préservation des structures du paysage local. Elles portent tant sur les espaces bâtis que naturels. La conservation de ces éléments les plus emblématiques contribuera à renforcer l'attractivité touristique du territoire, en lien avec les itinéraires cyclables existants et à venir. Néanmoins, l'accroissement de l'attractivité touristique du territoire, pourra avoir une incidence négative résiduelle sur l'état de conservation des espaces naturels.	Moyen
Valorisation du patrimoine culturel, du tourisme et des loisirs Les mesures retenues contribuent à la mise en valeur des paysages singuliers communaux étroitement liés aux boisements sylvicoles, au travers du maintien des usages actuellement identifiés qui relèvent de pratiques économiques ou de loisirs, pour partie identitaires et culturelles (pêche, chasse, exploitation sylvicole). Le maintien de ces activités, en lien avec la nature et le paysage, permet de renforcer les attraits touristiques du territoire. Afin de pouvoir faciliter l'accueil des touristes, le projet de PLU tend à valoriser une offre d'hébergement en dédiant un secteur à cet effet (Nc). La reconquête de l'ancienne usine de mécanique de moteurs marins et automobiles dans le cadre de sa requalification participera aussi de manière positive à la mise en valeur du patrimoine industriel local. Le PLU aura donc une incidence positive sur la valorisation du patrimoine naturel paysager, du tourisme et des loisirs.	Fort

Synthèse des incidences résiduelles cumulées des orientations du plan sur l'environnement

L'évaluation des incidences du PLU est à mettre en lien avec la sensibilité environnementale du territoire de Marcheprime. Située au sein de la pinède exploitée, à proximité du Bassin d'Arcachon, la commune de Marcheprime possède le charme d'une ville forestière. Elle est riche d'une forte identité liée à l'exploitation de la pinède, fondement des valeurs écologiques, paysagères, économiques et culturelles du territoire.

Cette identité forestière forte et assumée, a été au cœur des choix de développement qui ont été fait : extensions urbaines mesurées et strictement en continuité des espaces déjà construits.

Dès lors, la municipalité s'est fixée pour objectif d'organiser son développement durablement et d'atteindre un bilan globalement positif sur l'environnement. En ce sens, des efforts notables sont réalisés en matière de densification des espaces bâtis et en termes de modération de la consommation de l'espace. Aussi, la collectivité s'est fixée des objectifs en matière de préservation de l'environnement qui participent à la mise en réseau des espaces naturels et à la préservation de la trame verte et bleue par une mise en valeur et une préservation des milieux à forte valeur écologique et/ou biologiquement riches.

Seuls deux secteurs impactent réellement l'environnement :

- la reconversion de l'ancienne friche industrielle, à l'appui du développement d'un nouveau quartier, plus au sud, en continuité de celle-ci, détruira pour partie une forêt mixte de feuillus et de conifères ;
- le développement d'une nouvelle zone d'activités à l'entrée du quartier de Croix d'Hins, entre la RD1250 et la voie ferrée, détruira pour partie un boisement dominé par des chênes rouges d'Amérique (présentant un intérêt écologique faible) et pour partie un espace de recrue forestière (inhérent à la repousse d'une parcelle sylvicole).

Il importe toutefois de préciser les raisons pour lesquelles les impacts sur l'environnement n'ont ici pas pu être évités :

- le développement d'un nouveau quartier dans le secteur de La Source en lien avec la reconversion de l'ancienne friche industrielle (secteur AUS), apparaît comme le seul endroit réellement judicieux au développement d'un nouveau quartier urbain mixte, multifonctionnel et dense (situation géographique en continuité immédiate du centre-ville et de la gare de Marcheprime). Sur ce secteur, de surcroît, le choix d'un développement urbain dense (40 logements à l'hectare) répond par ailleurs pleinement à l'ensemble des préceptes législatifs et aux objectifs du SCOT annulé ;
- l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités sur la commune, indispensable au maintien de sa vitalité économique et sociale, doit pouvoir bénéficier d'une connexion directe sur les grandes infrastructures routières et ferroviaires de la commune ; l'emplacement retenu paraît en conséquence le plus approprié (connexion directe à la RD1250 et accroche possible sur la voie ferrée), et de surcroît propriété communale.

Plus généralement, des efforts importants sont également réalisés afin de mettre en œuvre une démarche de gestion économe de la ressource en eau. Le développement urbain est pensé au regard de l'enjeu de conservation de la qualité des eaux des cours d'eau communaux. Il est principalement circonscrit au sein et en continuité des tissus bâtis existants d'ores-et-déjà desservis par les réseaux collectifs d'assainissement ou sur des secteurs dont la desserte est prévue et programmée en cohérence avec les échéances d'ouverture à l'urbanisation.

Le projet communal est par ailleurs adapté à la capacité des réseaux collectifs à recevoir les nouveaux effluents induits par le développement, limitant ainsi les risques de dégradation de l'état de conservation des habitats et espèces identifiées présentant un intérêt écologique sur le territoire, en particulier le site Natura 2000 de la Leyre.

Afin d'éviter tout risque de pollution diffuse, l'urbanisation en secteur d'assainissement non collectif a été de surcroît fortement limitée.

Enfin, le projet communal participe à son échelle à favoriser la transition énergétique, en permettant et incitant le développement de projets en faveur des énergies renouvelables, en promouvant un aménagement durable pour valoriser des sites dégradés (ancienne friche industrielle, friche de stockage de matières inertes à Croix d'Hins).

Dès lors, visant un bilan global positif, la commune de Marcheprime a cherché à valoriser ses caractéristiques environnementales pour pallier aux incidences résiduelles du développement sur l'environnement.

Les incidences résiduelles concernent essentiellement les enjeux liés :

- aux milieux naturels et à la consommation de l'espace : malgré une modération de la consommation des espaces naturels et forestiers, le projet communal induira une réduction d'environ 52 hectares de ces derniers ; la réduction envisagée des espaces naturels et forestiers s'effectuant cependant pour partie sur des boisements mixtes, considérés à faibles enjeux écologiques,
- à la qualité de l'eau et à l'assainissement : l'augmentation du nombre d'habitants et d'emplois implique un risque de pression résiduelle sur le réseau d'assainissement, minimisée cependant par une gestion des eaux usées et pluviales au plus près du cycle de l'eau. La future zone d'activités peut induire une pollution potentielle des eaux souterraines,
- au climat, à la qualité de l'air et à l'émission des gaz à effet de serre : l'augmentation du nombre d'habitants et d'activités induira une augmentation résiduelle de la production de polluants et gaz à effet de serre, liés aux déplacements automobiles et au chauffage. L'impact est cependant minimisé par la recherche d'une réduction des motifs de déplacement domicile-travail (développement des emplois locaux) et une politique urbaine visant à renforcer l'utilisation des transports en commun (développement urbain concentré autour du pôle multimodal de la gare de Marcheprime),

- à l'augmentation des déchets : l'augmentation du nombre d'habitants et des activités économiques induira une augmentation résiduelle de la production de déchets, minimisée cependant par une adaptation de la gestion des déchets, du fait d'une politique de renforcement de tri et de valorisation des déchets.

Toutefois, les incidences négatives prévisibles induites par la mise en œuvre du projet de développement retenu à l'horizon 2030 seront réduites à travers l'établissement de dispositions réglementaires définies d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et d'autre part ciblées sur chaque secteur de projet.

3. Évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000

3.1 Évaluation préliminaire

3.1.1 Présentation du site Natura 2000 susceptible d'être affecté

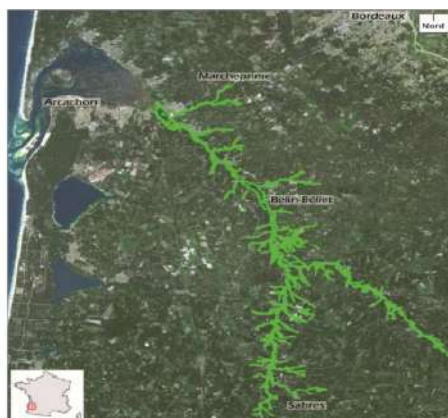
Désignation du site Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est constitué de sites désignés pour assurer la conservation, voire la restauration, de certaines espèces d'oiseaux de milieux naturels et d'autres espèces de faune et de flore. Le réseau écologique Natura 2000 regroupe l'ensemble des espaces identifiés en application de deux directives européennes :

- la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979, visant la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des oiseaux considérés comme rares ou menacés, et donnant lieu à un classement en Zone de Protection Spéciale (ZPS),
- la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992, qui favorise la conservation des habitats naturels et habitats d'espèces en prévoyant la création d'un réseau de Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) puis transposés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Reconnues pour la diversité et la richesse de leurs milieux naturels, les vallées de la Leyre sont intégrées au réseau Natura 2000 depuis juillet 1999, comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la Directive Habitat, sous l'intitulé « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre ». Ce classement reconnaît les richesses écologiques naturelles de ces Vallées, liées aux particularités de la Leyre, de son delta, de ses milieux associés et de sa forêt.

La commune de Marcheprime est concernée par le site Natura 2000 « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre ». Le site est concerné par un document d'objectifs (DOCOB), validé en 2006, qui fixe des objectifs de protection et la gestion des milieux naturels. Le DOCOB définit également pour chaque site les orientations, les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement. Le DOCOB est validé par un comité de pilotage et porté par une structure opératrice : pour le site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petites Leyre, le DOCOB est piloté par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

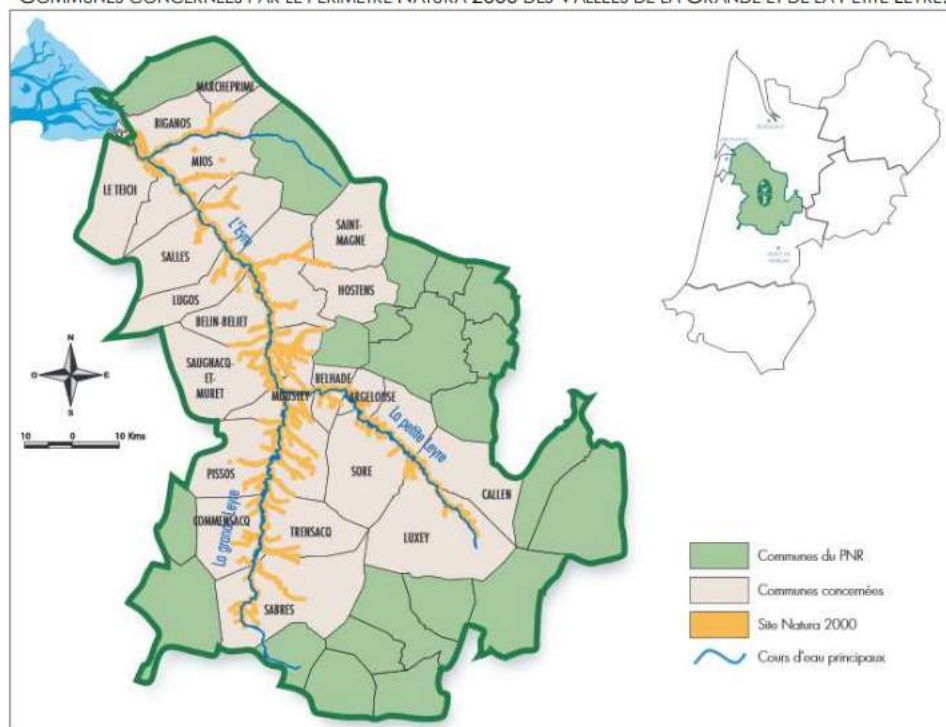


Description du site Natura 2000 dans son ensemble

Le site Natura 2000 FR7200721 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre s'étend sur 5 686 hectares et concerne 20 communes d'Aquitaine :

- 58% du site est localisé au sein du département de la Gironde et concerne 8 communes (Marcheprime, Biganos, Le Teich, Mios, Salles, Belin-Beliet, Lugos, SaintMagne, Hostens),
- 41% du site est situé dans le département des Landes et traverse 11 communes (Sagnacq-et-Muret, Moustey, Pissos, Commensacq, Trensacq, Sabres, Belhade, Argelouse, Sore, Callen et Luxey).

COMMUNES CONCERNEES PAR LE PERIMETRE NATURA 2000 DES VALLÉES DE LA GRANDE ET DE LA PETITE LEYRE.



Source : Guide de gestion, Les vallées de la Leyre, PNR des Landes de Gascogne

Les vallées de la Leyre correspondent au principal réseau hydrographique de drainage des Landes de Gascogne. Il s'agit d'un système hydraulique jeune sur substrat sableux. Ces vallées sont constituées de trois cours d'eau principaux que sont la Grande Leyre, la Petite Leyre et l'Eyre. Ceux-ci s'écoulent dans une direction Sud-Sud Est, Nord-Nord Ouest. La Grande Leyre (60 km) et la Petite Leyre (50 km) prennent respectivement leur source dans les Landes à Luglon et à Lencouacq. Après leur confluence à la limite des deux départements, elles forment l'Eyre (40 km) qui débouche par un delta dans le Bassin d'Arcachon qu'elle alimente en eau douce pour plus de 80% des volumes annuels.

De surcroît, le réseau hydrographique de la Leyre présente une ramification dense. L'Eyre et ses affluents agissent comme agents de drainage de la nappe phréatique qui est située en faible profondeur (1,50 à 3 m).

Le site des vallées de la Leyre présente une grande richesse de peuplements floristiques et présente une grande diversité de milieux, à travers notamment une ripisylve presque continue qui forme par endroit une véritable forêt galerie. D'une largeur variant de quelques mètres à trois cents mètres de large environ, cette forêt galerie constitue une zone de transition arborée feuillue entre rivières et zones agricoles ou forêt de pins maritimes.

La richesse de ces milieux est liée à l'intérêt propre des espèces, du fait de leur rareté ou de leur spécificité écologique. En effet, cette ripisylve particulière accueille un écosystème spécifique, très différent de la forêt de pins toute proche. Parallèlement, la forêt galerie joue un rôle important dans la régulation et l'épuration des eaux, le maintien des berges des cours d'eau, et dans la structuration du paysage.

Au sein du site Natura 2000, les habitats naturels d'intérêt communautaire sont principalement les boisements de feuillus de la ripisylve (chênaies pédonculées acidiphiles à molinie, chênaies à chêne tauzin, aulnaie-(frênaie) à hautes herbes, bétulaies pubescente à sphaigne), les milieux ouverts (prairies inondables oligotrophes, mégaphorbiaies, bas marais oligotrophe, prairie tourbeuses), les milieux tourbeux (tourbières hautes actives, groupements aquatiques des tourbières, groupement de tourbières actives à bruyère à 4 angles et sphaigne de Magellan, Suintement à Narthécie ossifrage, Lande paratourbeuse, molinaie pure), et les milieux aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, marais, bras mort,...).

Des espèces d'intérêt patrimonial y trouvent des milieux favorables à leur maintien comme la loutre, le vison d'Europe, des chauves-souris, la cistude d'Europe, des insectes protégés ou exceptionnels (plusieurs espèces de Libellules, papillons, coléoptères).

CARACTERE GENERAL DU SITE

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	6 %
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	3 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	3 %
Forêts caducifoliées	65 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	23 %

Source : Fiche INPN du site Natura 2000 FR7200721, Formulaire standard de données, 16/10/2015

Les principaux risques identifiés sur ce site Natura 2000 sont :

- le risque de pollution et de transport de sédiments, à la fois au sein des principaux cours d'eau, mais également des multiples ramifications du réseau hydrographique des vallées de la Leyre,
- le risque de rupture du corridor écologique constitué par la ripisylve.

Description du site Natura 2000 à l'échelle de Marcheprime

La commune de Marcheprime est concernée par une partie minime du site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre : sur les 5 686 hectares de l'ensemble du site, seuls 17,56 hectares sont situés sur le territoire communal (soit 0,31% de la surface du site Natura 2000).

Le site Natura 2000 sur Marcheprime correspond au ruisseau du Biard, qui longe la limite communale au Sud-ouest, ainsi que l'un de ses affluents. Le Biard est un affluent du Lacanau, ruisseau localisé à la limite communale entre Biganos et Mios, lui-même affluent de la Leyre. Le Biard fait partie intégrante du réseau hydrographique dense de la Leyre.

Sur la commune, le périmètre du site Natura 2000 suit le ruisseau du Biard et inclut également la ripisylve qui le borde.

LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 DES VALLÉES DE LA GRANDE ET DE LA PETITE LEYRE SUR LA COMMUNE DE MARCHEPRIME



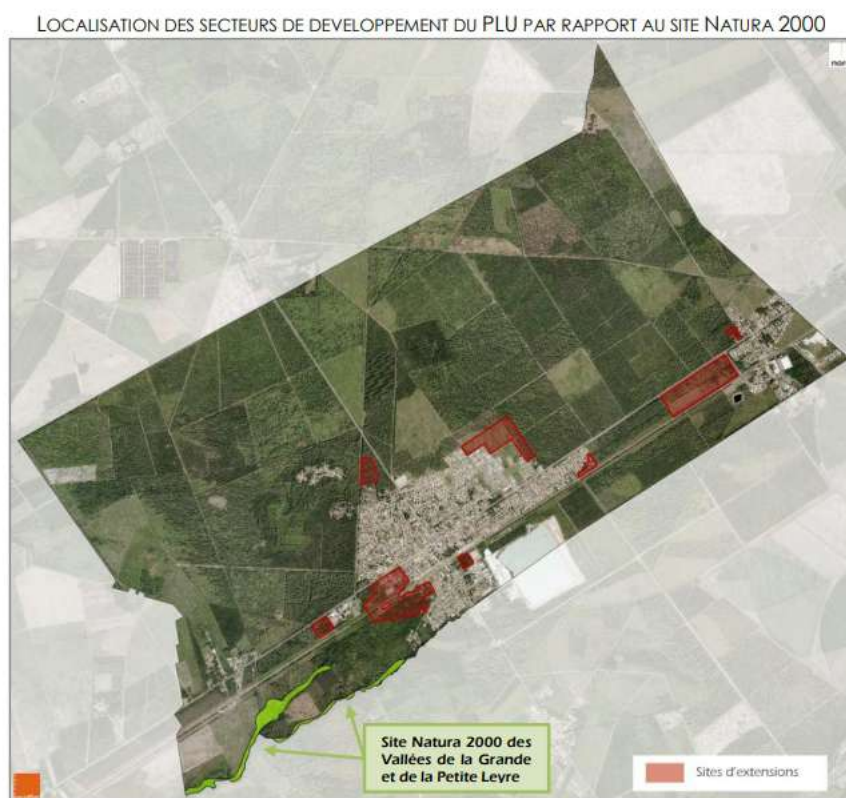
Le cours d'eau du Biard et son affluent inscrits au sein du périmètre Natura 2000 sont situés à distance des espaces urbanisés de la commune. Les berges ne sont pas aménagées, laissant ainsi la place à des boisements rivulaires composés de feuillus, principalement des chênes pédonculés et des chênes tauzins. Par endroit, cette ripisylve est plus ténue et constitue une zone de transition arborée de feuillus entre le cours d'eau et la pinède et entre le cours d'eau et l'urbanisation. Ces boisements abritent une faune riche qui correspond à celle observée et protégée à l'échelle du site Natura 2000.

A l'échelle de l'ensemble de la commune, les taxons les plus observés sont des espèces communes, comme la pipistrelle commune, la rainette méridionale, le hérisson d'Europe, la Nymphe à corps de feu, le rouge-gorge, le citron (la piéride du nerprun), ou encore le lézard des murailles. Les espèces patrimoniales sont peu représentées, ce qui témoigne d'une composition de communautés faunistiques en faveur d'espèces généralistes et communes.

Toutefois, la présence de la Rainette méridionale en fréquence importante, le cortège intéressant de Chiroptères et d'odonates ainsi que d'oiseaux témoignent d'une diversité non-négligeable malgré l'habitat très homogène de la commune (Source : Atlas communal de la biodiversité, commune de Marcheprime, PRN des Landes de Gascogne, mai 2015).

Aire d'influence du projet de PLU par rapport au site Natura 2000

Le PLU de Marcheprime localise huit secteurs de développement, en extension de l'urbanisation, qui ont vocation à accueillir majoritairement des logements mais aussi quelques activités économiques, ainsi que des activités sportives, culturelles, de loisirs et une aire de camping naturelle.



Ces secteurs sont en grande majorité localisés à une distance importante du site Natura 2000. Seuls les secteurs de développement de Réganeau et de La Source, au Sud-ouest du bourg, sont localisés à proximité relative du site : le secteur de Réganeau se situe à environ 300 mètres du site Natura 2000 et celui de La Source à plus de 400 mètres. De par sa proximité avec le site Natura 2000, le secteur de La Source peut donc entraîner de potentielles perturbations sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.

Pour autant, le secteur de Réganeau, en extension de la zone d'activités existante, est situé au Nord de la voie ferrée qui constitue de fait, et depuis son implantation, une rupture et une barrière physique majeure. Malgré la relative proximité du secteur avec le site communautaire, celui-ci ne représentera pas une source de nuisances sonores ou visuelles supplémentaires risquant d'interférer directement sur la qualité de vie des espèces protégées.

Cependant, la principale menace qui pèse sur le site Natura 2000 présent à Marcheprime est sa vulnérabilité vis-à-vis de l'altération de la ressource en eau (qui concerne l'ensemble de la commune), notamment par une dégradation de la qualité de l'eau ou une modification du régime hydraulique du Biard, de son affluent ou de leurs annexes hydrauliques, qui pourrait avoir un impact sur le réseau hydrographique de la Leyre et ses objectifs de conservation. En effet, la commune se situe en amont d'un affluent de la Leyre (le Lacanau), dans lequel se jettent le Biard et son affluent. Toutefois Marcheprime n'est pas traversée par les principaux cours d'eau qui justifient le classement du site Natura 2000 (la Grande et Petite Leyre).

La présence de secteurs de développement à proximité d'annexes hydrauliques du Biard ou de son affluent induit des incidences potentielles indirectes sur le réseau hydraulique de la Leyre, d'intérêt communautaire. En ce sens, la vulnérabilité de la ressource en eau à Marcheprime est liée à la pression urbaine et aux activités avoisinantes à travers notamment les eaux pluviales et les eaux usées.

En effet, l'espace de fonctionnalité du site Natura 2000 concerne les terrains situés à proximité directe du Biard et de son affluent, ainsi que leurs annexes hydrauliques. Le lien indirect entre des secteurs de développement et le réseau hydrographique de la Leyre est susceptible d'entraîner des perturbations ou pollutions qui pourraient être dommageables pour les espèces et habitats classés au titre de Natura 2000.

Parallèlement, la présence de secteurs de développement à l'Ouest de Croix d'Hins induit éventuellement des incidences sur le site Natura 2000 du fait de l'affleurement localisé de la nappe souterraine, ce qui peut impliquer un potentiel transfert de pollutions entre la nappe oligocène et les masses d'eau superficielles, et de ce fait avec le réseau hydrographique du site Natura 2000.

Plusieurs secteurs de développement sont, au regard de leur localisation et leur nature, susceptibles d'avoir une incidence négative, plus ou moins importante, sur les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire :

- l'extension de l'urbanisation prévue au sein du secteur La Source, où est prévue la réalisation d'environ 400 nouveaux logements,
- l'extension de la zone d'activité de Réganeau,
- l'extension de l'urbanisation prévue sur le secteur Testemaure Nord, où est prévue la réalisation d'environ 175 logements nouveaux,
- la création d'une nouvelle zone d'activités économiques envisagée à Croix d'Hins,
- la densification permise au sein des tissus bâtis des hameaux de Biard et de la Vieille Possession, susceptibles d'accueillir quelques nouveaux logements.

Les autres secteurs de développement n'auront pas d'incidences potentielles sur les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, du fait de leur éloignement par rapport au site Natura 2000, ajouté à l'absence de lien hydrographique permanent avec le réseau de la Leyre.

Au regard de la présence d'un affluent de la Leyre (le Biard) à Marcheprime, conjugué au réseau hydrographique présent sur la commune, on peut admettre que la zone d'influence du projet de PLU interfère potentiellement avec l'espace de fonctionnalité du site Natura 2000. Les choix d'aménagement des secteurs d'extension et le projet réglementaire (zonage et règlement) du PLU devront donc limiter autant que possible cette interférence. Cependant, différents facteurs peuvent limiter ou stopper l'impact potentiel des zones de projet sur le milieu naturel.

3.1.2 Identification des effets potentiels du PLU sur le site Natura 2000

L'espace de fonctionnalité du site Natura 2000 présent sur Marcheprime est défini au regard du périmètre réglementaire du site, de l'ensemble des espaces présents au sein du lit majeur (ou lit moyen) ou établis en continuité, et de l'ensemble des annexes hydrauliques de ces derniers. Dès lors, dans le cas d'une proximité directe des secteurs de développement avec le réseau hydrographique concerné (cours d'eau du Biard et son affluent, ainsi que leurs annexes hydrauliques), des perturbations ou pollutions qui pourraient être dommageables pour les espèces et habitats classés au titre de Natura 2000 sont susceptibles d'être générées.

Les effets potentiels du projet de PLU sont principalement liés à la ressource en eau, avec des conséquences potentielles indirectes par rapport au site Natura 2000, par le biais à la fois du réseau hydrographique de la commune et de l'accueil de nouvelles populations.

- L'urbanisation et le développement des différents secteurs de projets induit une augmentation des surfaces imperméabilisées. Cette augmentation conduit à une potentielle concentration des charges polluantes dans les eaux pluviales pouvant induire indirectement une contamination du réseau hydrographique par ruissellement. Une telle pollution est envisageable de part la proximité des secteurs de projets avec le réseau hydrographique. Au regard de la dynamique du bassin versant et des sens d'écoulement des eaux de ruissellement en direction des fossés de drainage, et principalement du Biard et son affluent, et par voie de conséquence en direction de la Leyre, il est d'ores-et-déjà possible de statuer sur la présence d'interférences potentielles de quelques secteurs de développement envisagés avec l'espace de fonctionnalité du site d'intérêt communautaire. En effet, le ruisseau du Bach et son affluent sont interconnectés à de nombreux fossés, disposant de fait d'un lien hydraulique avec le site d'importance communautaire de la Leyre.
- Par ailleurs, l'accueil de nouvelles populations sur la commune va induire un accroissement des besoins en eau pouvant avoir un effet sur les milieux aquatiques. L'accroissement des prélèvements en eau dans la nappe oligocène pourrait créer des perturbations sur les milieux aquatiques situés en aval (autre nappe, cours d'eau, plan d'eau, zone humide, etc.). La variation des flux sortants des nappes, qu'ils soient ponctuels ou diffus, conditionne l'état des milieux aquatiques aval. Dans le cas de Marcheprime, il s'agit du bassin versant de la Leyre et in fine, le Bassin d'Arcachon.
- Les perspectives de développement, ainsi que l'accroissement projeté de la population à Marcheprime, entraîneront également un accroissement du volume d'eaux usées à traiter et donc des impacts potentiels en termes de rejets sur le Biard et son affluent, et dès lors de possibles incidences indirectes sur le site Natura 2000. Le degré d'incidences est fonction de la capacité de traitement des stations d'épuration, de l'élargissement des zones desservies par l'assainissement collectif, et du débit du milieu récepteur.
- La relative proximité de deux secteurs de développement avec le site Natura 2000 induit de potentielles incidences sur les espèces et habitats présents au sein du cours d'eau du Biard et de son affluent, ainsi que de leur ripisylve.

3.1.3 Conclusion de l'évaluation préliminaire

Des connexions hydrauliques sont présentes entre le réseau hydrographique de la commune de Marcheprime à travers le ruisseau du Biard, le site Natura 2000 et une partie des secteurs de projet prévus par le PLU. De plus, deux secteurs de développement (Réganeau et La Source) pourraient, de part leur proximité avec le site Natura 2000, entraîner des perturbations sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.

L'aire d'influence d'une partie des secteurs de projet du PLU interférant avec l'espace de fonctionnalité du site Natura 2000 des Vallées de la Grande et de la Petite Leyre à des degrés divers, une étude approfondie est nécessaire pour analyser de manière plus détaillée les effets potentiels du PLU sur le site Natura 2000.

3.2 Évaluation approfondie

3.2.1 Caractérisation des habitats et des espèces susceptibles d'être affectés par l'aire d'influence du projet PLU

Afin de procéder à la description des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, l'étude s'est appuyée sur l'inventaire national du patrimoine naturel et le diagnostic du site des Vallées de la Leyre (réalisé dans le cadre du document d'objectif d'octobre 2003) et sur le Formulaire Standard de Données (FSD).

Le site Natura 2000 des « Vallées de la Grande et la Petite Leyre », dans son ensemble, est composé de plusieurs grands milieux :

- une rivière et sa ripisylve,
- une forêt-galerie et ses boisements inondables,
- un boisement de pente marqué principalement en amont,
- des milieux ouverts : prairies, landes, tourbières, plans d'eau...
- un delta.

La surface du site Natura 2000 dans son ensemble est de 5 686 hectares.

Il couvre 3 298 hectares à l'échelle de la Gironde (soit 58 % des espaces concernés). A l'échelle de Marcheprime, seuls 17,56 hectares sont concernés (soit 0,31 % de la surface totale du site).

Description des habitats d'intérêt communautaire

Le site Natura 2000 des « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre » est un vaste réseau hydrographique des Landes de Gascogne possédant une ripisylve presque continue, une forêt alluviale à l'aval très inondable et une richesse floristique et faunistique élevée.

Le FSD mentionne 9 habitats d'intérêt communautaire sur l'intégralité du site Natura 2000 :

- eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea (UE 3130) identifiés sur 5 % de la couverture,
- landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix (UE 4020) identifiés sur 11 %,
- prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (UE 6410) identifiés sur 1 %,
- mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (UE 6430) identifiés sur 1 %,
- dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion (UE 7150) identifiés sur 5 %,
- tourbières boisées (UE 91D0) identifiés sur 1 %,
- forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (UE 91E0) identifiés sur 24 %,
- vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur (UE 9190) identifiés sur 24 %,
- chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica (UE 9230) identifiés sur 24 %.

Description des espèces d'intérêt communautaire

Le FSD mentionne la présence 8 espèces, toutes sédentaires, inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages). La liste ci-après, non-exhaustive, énonce les espèces potentiellement présentes sur Marcheprime :

Faune :

- Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale* ; UE1044)
- Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus* ; UE 1083)
- Lamproie de Planer (*Lampetra planeri* ; UE 1096)
- Cistude d'Europe (*Emys orbicularis* ; UE 1220)
- Loutre d'Europe (*Lutra lutra* ; UE 1355)
- Vison d'Europe (*Mustela lutreola* ; UE 1356)
- Toxostome (*Parachondrostoma toxostoma* ; UE 6150)

Flore :

- Dichelyma capillaceum (UE 1383)

Groupe	Espèces			Classement de l'UICN ⁸			
	Code UE	Nom commun	Nom scientifique	Évaluée*	Réglémentée*	Protégée*	Menacée*
Faune							
Invertébré	1044	Agrion de mercure	Coenagrion mercuriale	x	x	x	x
Invertébré	1083	Lucane Cerf-volant	Lucanus cervus	x	x		
Poisson	1096	Lamproie de Planer	Lampetra planeri	x	x	x	
Poisson	6150	Toxostome	Parachondrostoma toxostoma	x	x		x
Reptile	1220	Cistude d'Europe	Emys orbicularis	x	x	x	
Mammifère	1355	Loutre d'Europe	Lutra lutra	x	x	x	
Mammifère	1356	Vison d'Europe	Mustela lutreola	x	x	x	x
Flore							
Plante	1383	/	Dichelyma capillaceum	x	x	x	

N.B : Glossaire de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN).

Évaluée : espèce évaluée (ou classée selon neuf catégories) sur Liste Rouge par l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN). Elle n'est pas nécessairement menacée. Cette liste, créée en 1964, constitue l'inventaire mondial le plus complet de l'état de conservation global des espèces végétales et animales. Elle se présente sous la forme d'une base de données en ligne régulièrement actualisée, exposant la situation de plus de 65 000 espèces (version 2012.2) sur les 1,8 million d'espèces connues.

Réglémentée : espèce faisant l'objet d'une réglementation moins stricte que dans le cas d'espèces protégées, et limitant par exemple les tailles de capture ou le nombre de spécimens prélevés par unité de temps.

Protégée : espèce qu'il est interdit de chasser, pêcher, cueillir, détruire, et parfois transporter, vendre, acheter, à tous les stades de développement (œufs, jeunes, adultes) et produits dérivés (peaux, plumes, écailles...), selon une réglementation internationale, nationale ou locale.

Menacée : espèce qui satisfait aux critères de cotation liste rouge correspondant aux catégories vulnérable (VU), en danger (EN) ou en danger d'extinction (CR). Signifie que l'espèce a plus de 10 % de risque d'avoir disparue dans 100 ans.

Le site Natura 2000 des « Vallées de la Grande et de la Petite Leyre », au vu des éléments présentés, révèle une richesse de milieux et d'espèces d'intérêt communautaire. Ceux-ci sont potentiellement concernés par les incidences du projet du PLU. Néanmoins, à l'appui de l'Atlas communal de la Biodiversité de la commune de Marcheprime, réalisé par le PNR de Landes de Gascogne, nous pouvons en déduire que les incidences potentielles sur le site Natura 2000 seront très faibles puisque peu d'espèces d'intérêt patrimonial ont été identifiées sur le site Natura 2000 de la commune.

3.2.2 Détermination de la nature des incidences et analyse des impacts du projet sur l'état de conservation du site Natura 2000

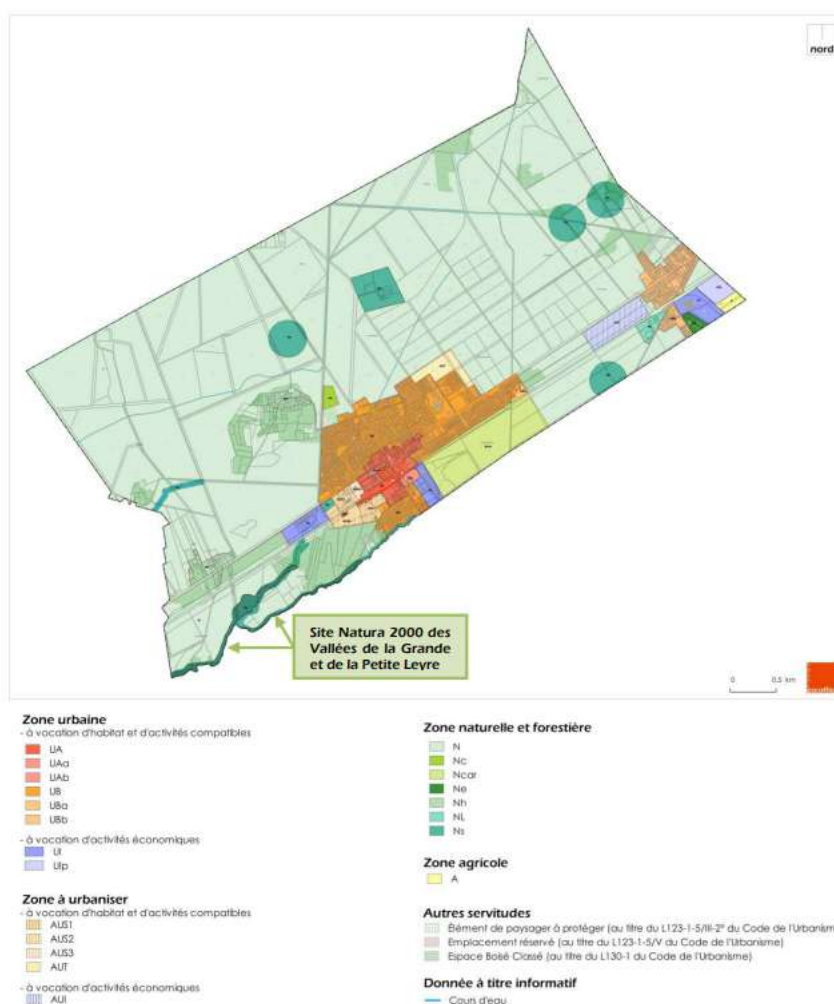
Analyse approfondie des impacts potentiels du PLU

Après avoir décrit le site Natura 2000 et caractérisé les espèces et habitats inventoriés susceptibles d'être présents dans le périmètre Natura 2000, puis identifié l'existence d'incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000, la présente analyse approfondie vise à :

- déterminer les impacts potentiels sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces,
- mesurer les menaces potentielles directes ou indirectes du projet de PLU sur l'état de conservation du site Natura 2000,
- exposer les mesures envisagées par le PLU pour pallier les incidences potentielles démontrées et appréhender, après leur mise en œuvre, le caractère significatif ou non des impacts résiduels.

La nature des impacts potentiels sur le site Natura 2000 est présentée au travers des graduations suivantes :

- **NUL**  **FAIBLE**  **MODERE**  **FORT** 



TABEAU RECAPITULATIF DES IMPACTS POTENTIELS – SIGNIFICATIFS OU NON – DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Types d'impacts potentiels des secteurs de projets sur le site Natura 2000	Menaces potentielles sur les habitats ou espèces du site Natura 2000	Mesures envisagées dans le cadre du PLU ou mises en place au sein de la commune permettant d'éviter les incidences sur le site Natura 2000	Conclusion
Augmentation des surfaces imperméabilisées dans les secteurs de développement (densification comme extension) IMPACT POTENTIEL AVANT PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : DIRECT FORT	- Accroissement potentiel de la quantité d'eaux de ruissellement déversées dans le ruisseau du Biard et son affluent qui pourrait altérer le régime des cours d'eau, ce qui ne serait pas sans effets sur les espèces d'intérêt communautaire affectant particulièrement les habitats aquatiques et humides (l'esturgeon, la lamproie ou encore le saumon sont autant d'espèces sensibles à la variation du régime de la Leyre). Bien que ces espèces n'aient pas été repérées sur Marcheprime, mais sont toutefois présentes en aval et en amont du territoire communal. - Accroissement potentiel des charges polluantes transportées par les eaux pluviales pouvant induire une altération de la qualité des eaux du réseau hydrographique. - Le secteur AU1, bien qu'éloigné du site Natura 2000, est situé sur une zone concernée par un affleurement localisé de la nappe souterraine, impliquant un potentiel transfert de pollution entre la nappe oligocène et les masses d'eau superficielles.	- Évitement de toutes les zones humides présentes au sein des secteurs de développement - Conservation des noues, crastes, et fossés au sein des secteurs de développement envisagés en extension de l'urbanisation, permettra d'acheminer les eaux pluviales dans les nombreux bassins de rétention pour assurer une décantation des eaux pluviales et des matières polluantes - Obligation de raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales de toutes les nouvelles opérations en zones U et AU, ou dans l'attente de l'achèvement du réseau collectif, obligation à une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle - Densification prioritaire au sein des tissus urbains existants et d'ores et déjà raccordés, représentant de surcroît près de la moitié du nombre de logements prévus (44%) - Maintien de surfaces perméables importantes au sein des secteurs de développement : le règlement d'urbanisme impose le maintien d'espaces libres végétalisés ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol (en majorité à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet) - Protection de nombreux espaces verts urbains au sein des quartiers (protégés au titre du L123-1-5/II-2° du code de l'urbanisme) permettant de maximiser l'infiltration des eaux de pluie. - Protection du réseau hydrographique par plusieurs mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et le risque de pollution : - Protection des berges de la craste de Tagon et des cours d'eau principaux dont le Biard et son affluent, en interdisant toute nouvelle construction dans une bande de 15m de part et d'autre (hors installations et constructions nécessaires à leur entretien ou leur usage) ; - Préservation de la craste de Tagon, du ruisseau du Biard et de son affluent, ainsi que des zones humides et lagunes, par un secteur de protection stricte Ns (interdisant toute construction ou installation nouvelle ainsi que tout remblai même inférieur à 400 m²). - Réalisation d'une étude hydrogéologique ayant permis de quantifier l'intensité du risque remontée de nappes, le degré de vulnérabilité de la nappe aux pollutions et la définition de solutions techniques, préalablement à la confirmation de l'implantation d'une nouvelle zone d'activités à Croix d'Hins (zone AU1) et à l'appui de laquelle le règlement a été établi.	IMPACT POTENTIEL APRES PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : DIRECT FAIBLE

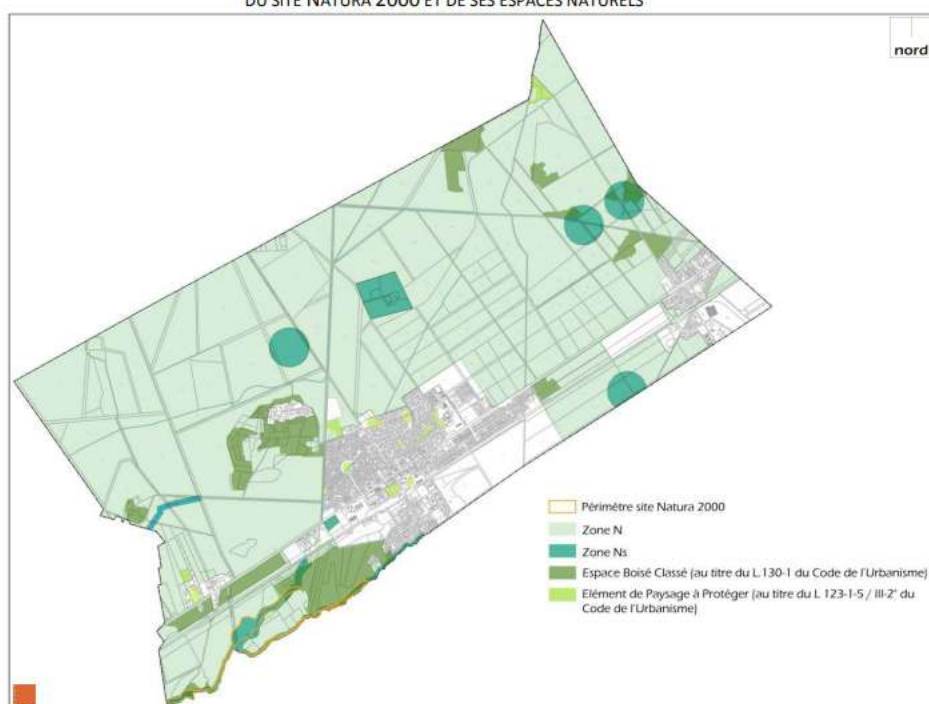
TABEAU RECAPITULATIF DES IMPACTS POTENTIELS – SIGNIFICATIFS OU NON – DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Types d'impacts potentiels des secteurs de projets sur Natura 2000	Menaces potentielles sur les habitats ou espèces du site Natura 2000	Mesures envisagées dans le cadre du PLU ou mises en place au sein de la commune permettant d'éviter les incidences sur le site Natura 2000	Conclusion
Accroissement des prélèvements en eau dans la Nappe phréatique lié à la croissance démographique IMPACT POTENTIEL AVANT PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : INDIRECT MODERE	- Pression indirecte sur le milieu aquatique par une augmentation des prélèvements au sein de la nappe oligocène (augmentation du besoin en eau potable). En effet, l'augmentation prévue de 1700 habitants supplémentaires induira un accroissement de la consommation annuelle d'eau potable (estimée à 273.000 m³ en 2030) à laquelle s'ajoutera les besoins complémentaires des nouvelles activités économiques. Toutefois, les 2 forages existants sur la commune ne sont pas à leur capacité maximale nominale : ainsi Marcheprime dispose d'une ressource en eau pouvant desservir jusqu'à 2500 abonnés supplémentaires (soit environ 5000 personnes de plus). De surcroît, la nappe aquifère de l'oligocène au sein de laquelle sont effectués les prélèvements en eau, est considérée comme non déficitaire.	- Adaptation à terme du volume prélevé autorisé dans la nappe (prélèvements actuellement limités à 265 000 m³/an).	IMPACT POTENTIEL APRES PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : INDIRECT FAIBLE
Accroissement des rejets d'eaux usées IMPACT POTENTIEL AVANT PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : INDIRECT FORT	- Altération potentielle de la ressource en eau par l'accroissement du volume d'eaux usées à collecter puis à traiter (Impact indirect). Le développement des secteurs entraînera une augmentation des eaux usées et pluviales à traiter. - Augmentation des eaux usées à collecter puis à traiter avec augmentation des besoins de traitement de la station d'épuration.	- Extension et réhabilitation de la STEP (mise en service en 2015) : - capacité augmentée à 8000 Equivalents-Habitants, parallèlement au projet de développement communal établi dans le cadre du PLU, - travaux permettant d'améliorer le traitement des eaux (un bassin d'aération plus performant doté d'une plus grande capacité d'épuration, un nouveau clarificateur, d'un système de traitement tertiaire par filtre à disque), - aménagement d'une « zone d'infiltration libérale » : zone humide aménagée avec 6 bassins et 22 espèces aquatiques locales destinés à accueillir les rejets de la nouvelle STEP. Son rôle est d'infiltrer les effluents traités afin de tendre vers le « zéro rejet » au sein du réseau hydrographique, et de réaliser un abatement des micro-polluants passant au travers de la STEP. - Au regard du Schéma Directeur d'Assainissement révisé conjointement au PLU, l'ensemble des secteurs de développement en zones U et la majorité des secteurs en zones AU sont classés en assainissement collectif (réseau desservi ou qui sera desservi d'ici 2020). Seuls les secteurs AUT et une partie du secteur AUS sont classés en assainissement collectif futur (desserte prévue pour 2020-2030). Seuls les secteurs Nh (de Biard et de la Possession) qui devraient accueillir environ 8 logements sont en assainissement autonome. De fait, 99% des 900 logements disposeront d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. - Densification prioritaire au sein des tissus urbains existants et d'ores et déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif existant et performant, ce qui représente de surcroît près de la moitié du nombre de logements prévus (44%)	IMPACT POTENTIEL APRES PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : INDIRECT FAIBLE

TABEAU RECAPITULATIF DES IMPACTS POTENTIELS – SIGNIFICATIFS OU NON – DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Types d'impacts potentiels des secteurs de projets sur Natura 2000	Menaces potentielles sur les habitats ou espèces du site Natura 2000	Mesures envisagées dans le cadre du PLU ou mises en place au sein de la commune permettant d'éviter les incidences sur le site Natura 2000	Conclusion
Nuisances sonores ou visuelles liées à la proximité de secteurs de développement avec le site Natura 2000 IMPACT POTENTIEL AVANT PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : DIRECT MODERE A FORT	- La relative proximité du secteur de développement prévu à La Source (secteur AUS) pourrait potentiellement avoir des incidences sur les espèces et habitats des cours d'eau du Biard, de son affluent, et de leur ripisylve, aujourd'hui protégés au titre du site Natura 2000.	- Préservation d'un espace tampon entre le secteur de développement de La Source et le site Natura 2000 (plus de 400 mètres de distance) par la mise en place d'un vaste Espace Boisé Classé (EBC), composé de boisements mixtes. - Protection à l'échelle de toute la commune de 154 ha (environ 6% de la surface communale) de boisements mixtes et boisement de feuillus, classés en EBC, car constituant des îlots de biodiversité « en pas japonais », en lien avec la ripisylve du site Natura 2000. - Classement du Biard et de son affluent en secteur Ns (secteur de protection stricte) qui interdit toute construction ou installation nouvelle ainsi que tout remblai même inférieur à 400 m². A cet endroit, le zonage Ns protège au-delà des limites du site Natura 2000, de sorte à assurer une protection plus conséquente et plus efficace de la ripisylve, et ce au plus près des espaces urbanisés préexistants. - Préservation de la zone humide, située en amont de l'affluent du Biard, à proximité du secteur de développement de La Source (AUS) : d'une part, le secteur de développement AUS évite la zone humide, d'autre part la protection en secteur Ns est élargi pour prendre en compte non seulement la zone humide elle-même, mais également ses abords (soit pour 4400 m² de zone humide, une zone protégée strictement de 1,5 ha).	IMPACT POTENTIEL APRES PRISE EN COMPTE DES MESURES ENVISAGEES : DIRECT FAIBLE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU ASSURANT LA PRESERVATION DU SITE NATURA 2000 ET DE SES ESPACES NATURELS



3.2.3 Conclusion de l'évaluation approfondie

L'étude conclut à une prise en compte performante et globale des eaux usées comme des eaux pluviales au sein du PLU, ainsi qu'à la non aggravation de l'existant : assainissement collectif pour une très large majorité des constructions, gestions des eaux usées optimisée qualitativement et quantitativement par l'aménagement de la nouvelle STEP et de sa zone libellule, connexion au réseau de collecte des eaux pluviales ou infiltration obligatoire à la parcelle, préservation des cours d'eau principaux des risques de pollution (Ns et espaces tampons).

L'étude conclut également à une atteinte minimale des espaces naturels et boisés présents dans l'espace de fonctionnalité directe du site Natura 2000 et au-delà, avec de surcroît la mise en place d'une protection forte de l'ensemble des boisements rivulaires des cours d'eau principaux (Ns, EBC) et de leurs abords élargis.

La prise en compte des menaces potentielles et des enjeux du site Natura 2000, par l'intermédiaire des mesures envisagées dans le cadre du PLU, permet de conclure à l'absence d'effet significatif dommageable du document de planification sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces visés qui ont justifiés la désignation du site Natura 2000.

PARTIE VI : MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION OU COMPENSATION DES EVENTUELLES CONSEQUENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

En cohérence avec l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement exposée préalablement, il est présenté ici les mesures envisagées pour réduire ces incidences selon quatre grandes thématiques :

- Milieux naturels et biodiversité,
- Gestion des ressources naturelles,
- Risques, pollutions et nuisances,
- Cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural.

1. Milieux naturels et biodiversité

1.1 Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'accroissement de l'attractivité du territoire conduira à une augmentation de la population locale, ainsi qu'à l'accroissement des besoins en matière de logements, d'équipements, de commerces et de services.

Afin d'atténuer les incidences négatives issues de l'accroissement des différents besoins en lien avec l'accueil de population, le zonage identifie des secteurs propices au développement de l'habitat et activités compatibles (UA, UB, UN et AU), aux activités artisanales et industrielles (UI, AUI,) ou encore à l'implantation d'équipements et de structure d'accueil touristique (Ne, NL, Nsel et Nc), adaptés aux besoins générés par la présence de nouveaux ménages.

Le potentiel retenu pour l'habitat mobilise prioritairement les dents creuses au sein des tissus urbanisés constitués (16,29 hectares répartis au sein des zones UA, UB, AUS et Nh) et de façon complémentaire au sein de nouvelles zones constructibles en extension de l'urbanisation (30,22 hectares répartis au sein des zones UA, UB, AUT et AUS). Développer l'habitat en continuité de l'urbanisation existante contribue à circonscrire le développement à proximité des principaux îlots bâtis existants, des pôles d'équipements de superstructure et d'infrastructure, valorise les friches et espaces délaissés, promeut une gestion économe des sols, propice à la préservation des espaces de nature, et limite les déplacements motorisés.

Afin de limiter la consommation d'espace, une densité moyenne de 20 à 25 logements par hectare a été retenue à l'échelle communale avec des nuances :

- une densité augmentée à 40 logements par hectare a toutefois été appliquée dans les secteurs au plus prêt du centre bourg et du site de la gare.
- Un principe de densité décroissante permet par ailleurs en périphérie de respecter les morphologies des quartiers existants.
- Les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, concourent d'une manière générale à la production de formes urbaines économes en foncier, plus denses. Elles sont préférentiellement construites en densification raisonnable des quartiers existants (articles 6, 7, 8, 9 et 10).

De surcroît, alors que l'analyse de la consommation de l'espace effectuée sur les dix dernières années (2005-2015) mettait en évidence une consommation des espaces, naturels, agricoles et forestiers de 56,37 hectares, le nouveau document d'urbanisme prévoit la mobilisation de 54,3 hectares à l'horizon 2030, soit sur quinze ans.

Par conséquent, au prorata des périodes observées, le nouveau document d'urbanisme apparaît moins consommateur d'espaces que le précédent. La consommation des 54,3 hectares envisagés à long terme concerne :

- pour 57% des boisements mixtes ou de feuillus,
- pour 29% de la pinède,
- pour 11% des landes,
- pour 3% des prairies.

Précisons, pour finir, que le nouveau PLU vise une occupation plus dense des secteurs bâtis que le POS (parties urbanisées et secteurs d'extension confondus), avec un ratio de 16,57 habitants et 7 logements par hectare, contre 14,24 habitants et 5,47 logements par hectare auparavant.

A noter que le périmètre de la zone d'extension de La Source (AUS) a fait l'objet de plusieurs adaptations au cours de la procédure d'élaboration du PLU, afin de rester le plus éloigné possible du site Natura 2000 et de la ZNIEFF situés au sud de la commune. De surcroît, le choix a été fait d'inscrire en EBC l'ensemble des espaces forestiers situés entre la limite sud de la zone AUS et la limite communale, intégrant de fait la protection des ruisseaux de Biard, de Bach et la protection du site Natura 2000 et de la ZNIEFF.

1.2 Fonctionnement biologique

Les orientations du PADD traduites dans le règlement et son document graphique concourent de manière significative à la préservation de la biodiversité et des milieux naturels. Il a donc été identifié au sein du plan de zonage, un ensemble de secteurs à protéger en raison de leur qualité environnementale et de leur sensibilité écologique :

Divers secteurs ont été identifiés en zone naturelle et forestière (N)

- L'essentiel du territoire communal a été classé en zone naturelle et forestière N, visant à la préservation des boisements, des zones humides et des ripisylves associées au chevelu hydrographique.

La zone N couvre environ 1950 hectares, soit 78,7% du territoire communal, à savoir la quasi-totalité de la pinède exploitée, représentant un vaste espace de transit pour de nombreux mammifères. Ce classement permet de maintenir la présence d'une zone tampon entre les corridors terrestres et aquatiques et les secteurs bâtis présents à proximité. Le règlement y interdit la réalisation de toute nouvelle construction hors services publiques et exploitation forestière. La zone couvre également l'ensemble du réseau hydrographique primaire et secondaire communal et participe à la préservation de la végétation humide qui l'accompagne.

Afin de garantir une préservation effective des berges des cours d'eau présents sur le territoire communal, seules les installations ou constructions nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau sont autorisées dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des ruisseaux identifiés au zonage.

Un secteur Ns a été instauré sur les secteurs identifiés comme disposant d'une très forte valeur

- Un secteur Ns a été instauré sur les secteurs identifiés comme disposant d'une très forte valeur environnementale en raison d'un grand intérêt écologique. Ce secteur Ns d'une emprise de 106,1 hectares (soit 4,2% du territoire communal) contribue à la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire observés notamment au sein du site Natura 2000 ainsi que de la Z.N.I.E.F.F modernisée de la Leyre, intégrant dès lors les réseaux hydrographiques et leurs abords du Biard et du Bach, mais également de la craste de Tagon. Il protège également les lagunes identifiées sur le territoire communal dans un rayon de 200 mètres permettant ainsi de participer à la bonne atteinte des objectifs de préservation fixés par le SDAGE Adour-Garonne et du SAGE de la Leyre. Les boisements remarquables du Pujoulet sont également inclus au secteur. Enfin, la zone humide identifiée sur le secteur de La Source et son périmètre de protection sont également classés en zone Ns. Ce classement matérialise donc plusieurs zones tampons sur le territoire considérées comme enjeu écologique fort permettant de sanctuariser les différents espaces remarquables en présence, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Protection des prairies et espaces verts urbains au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

• Au titre des articles L.151-19 et L.151-23, les prairies et espaces verts intra-urbains, caractéristiques et représentatifs de la diversité écologique communale, considérés comme enjeu écologique fort, ont été identifiés et localisés sur le document graphique (14,9 ha) comme éléments de paysage à protéger pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Seules les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (et piscines) à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces concernés sont autorisés au sein du périmètre de protection.

Classement des boisements de feuillus et mixtes d'importance écologique et des ripisylves des principaux cours d'eau en Espaces Boisés Classés

• Pour garantir la préservation des ripisylves des principaux cours d'eau ainsi que les boisements mixtes ou de feuillus résiduels sur l'ensemble du territoire communal, un classement de ceux-ci au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme a été appliqué. Le classement en EBC représentant environ 153 ha, soit environ 6% du territoire communal, permettra notamment de préserver l'ensemble des services écosystémiques rendus par ces derniers. Ainsi, les coupes et abattages d'arbres sont proscrits.

1.3 Mesures spécifiques retenues au sein des limiter l'impact des secteurs de développement sur les milieux naturels

1.3.1 Le site du bourg, au Sud de la voie ferrée

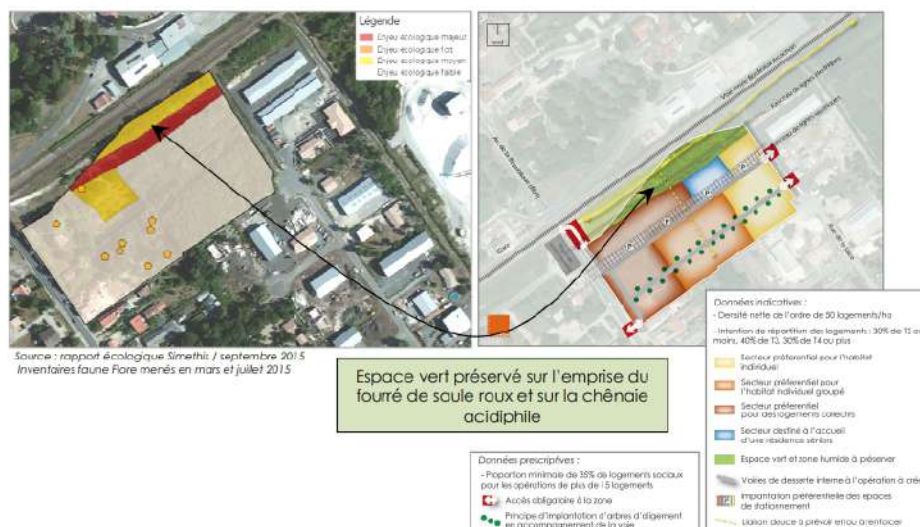
Diagnostic et enjeux environnementaux de la zone

Les inventaires faune flore ont révélé sur le secteur le plus au Nord, une bande de Saule roux à laquelle est liée une zone humide qui représente un enjeu écologique majeur. Des arbres remarquables, des arbres à cavités et des arbres abritant des insectes saproxylophages constituent ponctuellement des enjeux forts. Des chênaies acidiphiles représentent un enjeu moyen.



Prise en compte des enjeux environnementaux dans l'OAP

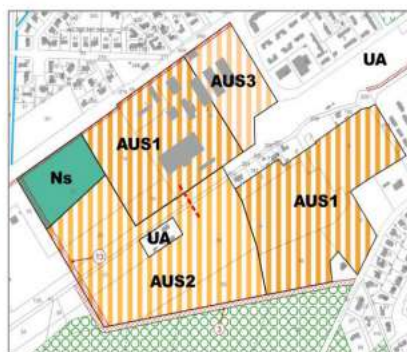
L'OAP prévoit en données prescriptives un espace vert à conserver sur l'emprise du fourré de saule roux et sur la chênaie acidiphile située au plus près de la voie ferrée. Cette espace vert devra permettre de préserver la zone humide existante.



1.3.2 Reconquête de la friche industrielle et extension de l'urbanisation côté Hameau de la Source

Diagnostic et enjeux environnementaux de la zone

Le secteur situé à l'ouest de la friche industrielle, au Nord de la voie ferrée est constitué d'une chênaie avec une strate herbacée bordée de fossés et d'une zone humide. Ces milieux hébergent le fadet des laïches et le damier de la Succise. Ils représentent des enjeux écologiques forts et majeurs. Une lande à Molinie bleue en voie de fermeture, liée à l'entretien des lignes électriques, constitue un habitat pour le Fadet des laïches et représente un enjeu écologique fort. Une chênaie – bétulaie sur lande à fougères aigles occupe la partie sud du secteur à aménager.



Prise en compte des enjeux environnementaux dans l'OAP

En premier lieu, le périmètre de la zone AUS évite la zone humide ; celle-ci étant classée en zone de protection stricte (Ns). Par ailleurs, les principes d'aménagement dont certains sont précisés au règlement du PLU visent à préserver les fossés et à aménager un parc boisé en limite sud de l'opération ajoutant aux mesures de protection et de mise à distance des sites Natura 2000 et de la ZNIEFF.



Préservation des fossés, et évitement de la zone humide

Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
Inventaires faune flore menés en avril et juillet 2015

Généralités	
Objectifs	- Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat
Principes	- Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat
Modalités	- Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat
Autres informations	- Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat - Aménagement d'un quartier d'habitat

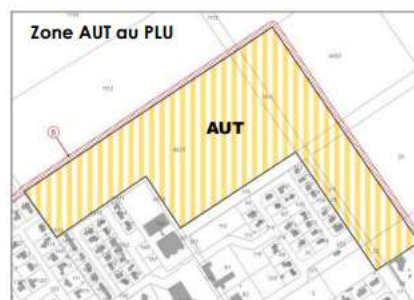


L'évolution de l'OAP dans le cadre de la révision allégée du PLU n'a fait que renforcer la prise en compte de l'environnement. A cet égard, la nouvelle OAP prévoit plus de densité pour moins de consommation d'espaces, un aménagement durable du quartier et un souci de la végétalisation de la zone et des accès et modalités de transport en lien avec tous les quartiers de Marcheprime.

1.3.3 Extension de l'urbanisation côté Testemaure Nord

Diagnostic et enjeux environnementaux de la zone

Les inventaires faune flore ont révélé la présence d'une zone humide, de craste et de fossés abritant une végétation à laquelle est inféodée le fadet des laïches. Ces milieux humides constituent des enjeux écologiques majeurs. Le secteur présentant un faciès de gaulis et de landes à l'ouest de l'emprise globale, favorable à la présence de la Fauvette pitchou et de l'Engoulevent d'Europe, constitue un enjeu écologique fort. On note également dans ce secteur la présence d'un chêne liège à préserver.



Source : Agence Escoffier

Prise en compte des enjeux environnementaux dans l'OAP

Les principes d'aménagements visent à préserver la zone humide identifiée au sein du secteur ainsi que les crastes et les fossés. L'OAP prévoit de préserver la zone humide et un secteur considéré à enjeu écologique fort.

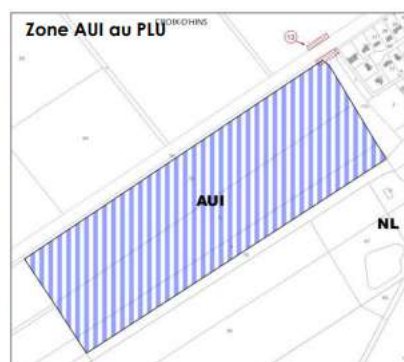


La prise en compte de l'environnement sur cette zone a revêtu la forme d'une protection des espaces naturels remarquables au titre des articles L.151-23 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'intégrité de ces espaces au sein des zones habitées.

1.3.4 Extension concernant l'aménagement d'une zone d'activité à Croix d'Hins

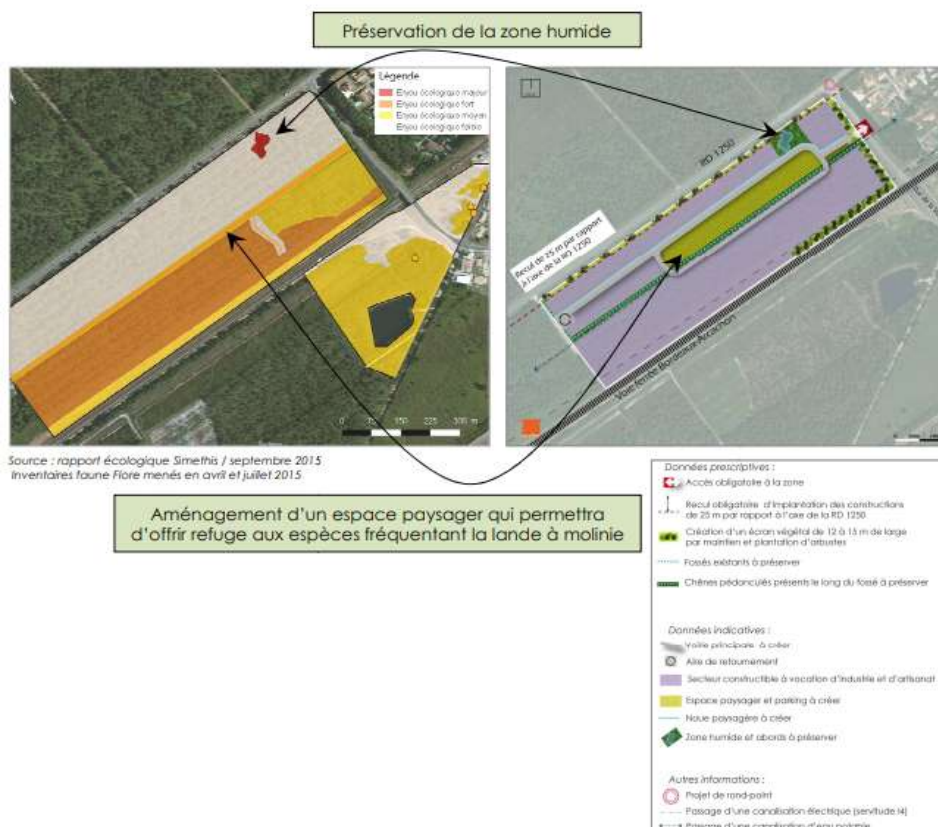
Diagnostic et enjeux environnementaux de la zone

Les inventaires faune flore ont révélé la présence d'une zone humide constituée de mares forestières et de landes humides. Ces secteurs ont été identifiés comme présentant un enjeu écologique majeur. Un réseau de fossés temporaires bordé de chênes pédonculés traversant le terrain de part en part, représente par ailleurs un enjeu fort. Les landes à Molinies occupant la partie sud forment un habitat pour le damier de la Succise et le Fadet des laïches et constituent un enjeu fort.



Prise en compte des enjeux environnementaux dans l'OAP

Les principes d'aménagement de la future zone d'activité visent à préserver la zone humide et le réseau de fossés bordé de chênes pédonculés. De surcroît, un espace paysager central est proposé à l'appui de la préservation du fossé existant. La création d'une noue paysagère est prévue dans la perspective de gérer les eaux pluviales.



1.3.5 L'aménagement d'une zone de loisirs à Croix d'Hins

Diagnostic et enjeux environnementaux de la zone

Les inventaires faune flore ont mis en évidence outre un parc arboré, des secteurs colonisés par la molinie bleue qui constituent un enjeu écologique moyen, abritant potentiellement le Fadet des laïches. Des arbres à cavités et à insectes saproxylophages représentent un enjeu écologique fort pour la faune qu'ils sont susceptibles d'accueillir.



Prise en compte des enjeux environnementaux dans le plan de zonage et le règlement

Ce secteur est exclusivement destiné aux activités de loisirs. Le règlement y prévoit la possibilité de concrétiser les projets communaux d'aménagement des abords du plan d'eau pour en améliorer l'accessibilité, et d'envisager la création d'installations sportives et d'une aire de jeux, afin de renforcer la vocation de loisirs à proximité immédiate de la polarité de Croix d'Hins.

L'emprise au sol maximale de toutes les constructions est fixée à 10% de la superficie de l'ensemble du secteur, permettant ainsi de maintenir le caractère naturel du site.



Source : rapport écologique Siméthys / septembre 2015
Inventaires faune flore menés en avril et juillet 2015

1.3.6 La création d'un terrain de camping au Nord du bourg de Marcheprime

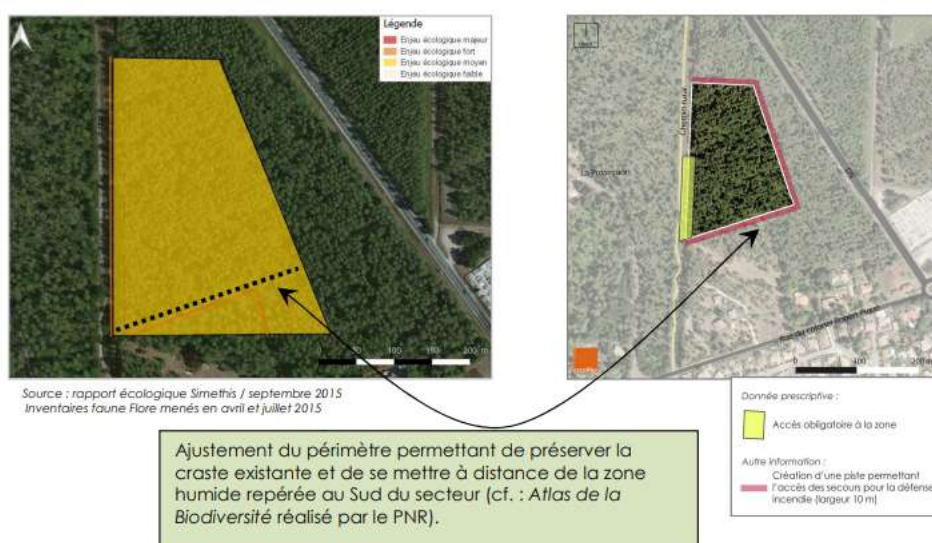
Diagnostic et enjeux environnementaux de la zone

Les inventaires faune flore ont traduit sur ce secteur une futaie de pin maritime sur lande à Fougères aigles et sur lande à Molinie bleue entretenue qui constituent un enjeu écologique moyen. Un réseau de craste bordant le terrain représente quant à lui un enjeu écologique fort.



Prise en compte des enjeux environnementaux dans le plan de zonage et le règlement.

Ce secteur est caractérisé par un zonage Nc au PLU. Situé le long de la RD5 au nord du centre, ce secteur de 3,3 ha est destiné à l'implantation d'une aire naturelle de camping (actuellement boisé). L'emprise au sol maximale de toutes les constructions est fixée à 10% de la superficie de l'ensemble du secteur, et un minimum de 60% de la surface du secteur doit être réservé aux espaces verts. Au regard des enjeux écologiques identifiés en limite Sud du secteur, la délimitation de la zone a été réduite pour tenir compte du passage d'une craste.



Le projet de camping est soumis à certaines réserves qui ont pour objectif de garantir la classification naturelle du terrain :

- de faire l'objet d'un aménagement d'ensemble,
- Accès de secours à créer sur le chemin rural bordant le secteur concerné à l'Ouest qui débouche sur la rue du Colonel Robert Picqué et un accès à créer sur la RD 5 en agglomération,
- de présenter une densité maximale de 30 emplacements à l'hectare,
- de maintenir une couverture végétale importante à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

2. Gestion des ressources naturelles

2.1 Exploitation des sols et des sous-sols

Le projet communal se positionne en faveur du maintien des espaces propices à l'exploitation des ressources naturelles locales. Cette volonté est traduite dans le règlement et son document graphique par un classement en zones agricole (A) ou naturelle et forestière (N). Les dispositions réglementaires y afférant ont pour objectif de contribuer au maintien d'activités favorables à la valorisation des ressources locales au travers d'une démarche conciliant développement local et préservation de l'environnement, de la biodiversité et des continuités écologiques.

1/ Dans un souci de pérennisation des activités sylvicoles, tout en ayant pour objectif une préservation des secteurs naturels emblématiques de la commune, l'ensemble des boisements forestiers a fait l'objet d'un classement en zone N limitant de manière significative les usages du sol et permettant cependant les constructions et installations nécessaires aux activités sylvicoles. La présence d'activités sylvicoles contribue à l'entretien du massif et à maintenir des espaces ouverts favorables à la diversité biologique communale. Les espaces ouverts au sein du massif créés par les coupes à blanc renforcent la diversité biologique de la pinède en initiant des effets de lisière.

L'importance des boisements présents au sein des coupures d'urbanisation entre d'une part Biard et le bourg de Marcheprime, et d'autre part entre le bourg de Marcheprime et Croix d'Hins, permettra de garantir une connectivité relativement élevée entre les réservoirs de biodiversité, favorable aux

déplacements des espèces ordinaires en direction du bois de Biard et des boisements alluviaux classés en zone Natura 2000.

2/ La zone A recouvre maintenant 7,5 hectares. D'une superficie très réduite, elle vise à préserver les possibilités d'extension de la seule activité agricole existant sur la commune et le développement d'activités de maraîchage et culture vertueuse. La réglementation de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les constructions à usage d'habitation et les ICPE dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation.

3/ Un secteur Ncar au sein de la zone N, d'une superficie de 67,3 ha, a été délimité pour assurer le maintien et le développement de l'activité de carrière présente au Sud du territoire communal. Il ne s'agit pas d'augmenter les possibilités d'extension foncière de ce type d'activité mais simplement de spécifier l'usage du sol en lien avec la réalité de son occupation (pas d'augmentation des nuisances). Au sein de la zone sont seulement autorisés les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux.

Les nouvelles installations industrielles sont autorisées dans la limite de 0,15% d'emprise au sol du secteur. Il est important de préciser que tout projet d'extension est soumis à une demande d'autorisation, impliquant d'une manière générale la réalisation d'une étude d'impact contribuant à la préservation de l'environnement. L'étude d'impact réalisée à l'occasion de cette demande d'autorisation permettra de définir des mesures d'évitement, d'atténuation ou de compensation sur l'environnement. De plus, le zonage N est particulièrement adapté dans la mesure où le site est destiné à être remis en état naturel à l'issue de l'exploitation de la carrière.

2.2 Alimentation en eau potable

L'objectif de population a été défini au regard des tendances passées. Aussi, les besoins engendrés par l'accueil des nouveaux habitants ont été anticipés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

En ce sens, les choix de développement retenus ont pris en considération les enjeux relatifs à la gestion durable de la ressource en eau, en accord avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et des SAGE nappes profondes et de la Leyre.

1/ Afin de prévenir de tout déficit en eau et de maîtriser de façon quantitative les consommations d'eau, le projet communal a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable. Les choix en matière de potentiel constructible ont été circonscrits au sein ou à proximité des tissus déjà urbanisés desservis par des réseaux de taille et de capacités suffisantes pour satisfaire les besoins de la commune actuels ou prévus dans l'avenir.

Afin de garantir une alimentation en eau potable à l'ensemble des populations nouvelles attendues, le règlement d'urbanisme impose le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable à toutes les nouvelles constructions qu'elles soient à usage d'habitation, économique ou commercial. Il est nécessaire de rappeler que l'architecture du réseau de la commune a été organisée afin de permettre une desserte satisfaisante de l'ensemble de la population.

La commune de Marcheprime dispose d'une ressource propre mobilisée par le biais de deux forages qui captent au sein de la nappe de l'oligocène. Le SAGE nappe profonde révisé souligne le caractère non déficitaire de cette nappe, où de nouveaux points de prélèvements pourront y être autorisés, si nécessaire, et cela sans remise en cause des objectifs globaux de gestion des nappes, permettant ainsi de garantir une alimentation en eau potable satisfaisante au regard des besoins actuels et à venir.

Toutefois, même si les ressources sont importantes, elles apparaissent vulnérables aux pollutions.

En ce sens, la commune est incluse au sein d'un périmètre de zone sensible à l'eutrophisation et vulnérable aux pollutions (nitrates) au sein du SDAGE Adour-Garonne révisé. A ce titre, les forages ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 7 mars 2000 portant détermination des périmètres de protection permettant de protéger la ressource de tout risque de pollution.

2/ Le raccordement de nouvelles constructions permettra d'augmenter les rendements des réseaux déjà présents tout en limitant les risques de perte sur l'ensemble des habitations desservies, ce qui participe à la mise en place d'une gestion raisonnée. Cette volonté d'optimiser durablement les consommations en eau tend à améliorer la performance des usages (réduire voir éliminer les pertes, utiliser moins d'eau pour un usage), maintenir son niveau de performance optimisé (opérations d'entretien) et utiliser la ressource la plus adaptée pour le ou les usages considérés. L'accroissement des rendements permettra de limiter le temps de séjour de l'eau dans les réseaux et ainsi garantir une meilleure qualité de l'eau distribuée. Par ailleurs, une sectorisation du réseau d'eau a été réalisée en 2020 pour faciliter le contrôle des fuites. De plus, les conclusions du diagnostic réseau lancé en 2013 permettront de mettre en exergue les mesures à mettre en œuvre afin de renforcer d'autant plus la performance du réseau de distribution.

3/ Dans le but de prévenir toute altération de la qualité des eaux par le développement d'activités sur des secteurs présentant une forte vulnérabilité aux pollutions (nappe sub-affleurante), des mesures spécifiques ont été retenues. En particulier sur le secteur de la future zone d'activité (zone AUI) seul à ce jour présentant une forte vulnérabilité.

Une étude hydrogéologique a été réalisée afin de quantifier l'intensité du risque en présence, le degré de vulnérabilité de la nappe aux pollutions et définir des solutions techniques adaptées au contexte dans le cadre de l'implantation de nouvelles activités artisanales ou industrielles sur ce secteur.

Les préconisations retenues visent à encadrer le développement des activités sur le site par la définition d'un règlement adapté :

- les dépôts de véhicule sont interdits sur la zone,
- l'ensemble de la zone sera desservie et raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées ; l'urbanisation de la zone étant conditionnée à la réalisation préalable des raccordements aux réseaux publics. Ces deux mesures permettant ainsi de prévenir de tout risque de pollution domestique,
- les sous-sols sont interdits.

NB : Notons qu'un suivi de la qualité des eaux de la nappe sera mis en place par la commune, impliquant la réalisation de prélèvements d'eau souterraine sur des points situés respectivement à l'amont et à l'aval (côté ouest et est) de la zone d'activités, permettant d'observer d'éventuels impacts sur la qualité de la ressource. Le suivi de la qualité des eaux de la nappe in-situ sera garant d'une forte réactivité de la municipalité afin d'identifier les potentielles sources polluantes et de mettre en place les mesures nécessaires à leur suppression en cas de survenance.

2.3 Énergie - Climat

Les orientations retenues dans le cadre du PADD, traduites dans le règlement, permettront de mettre en place des mesures favorables à la prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques.

1/ Pour prendre part au développement des énergies renouvelables, la municipalité a souhaité au travers de son projet de PLU se positionner en faveur de la présence de dispositifs d'énergie renouvelable : elle permet, via l'installation de dispositifs domestiques, le développement des énergies alternatives (sous condition d'une bonne intégration dans le paysage environnant). Aussi, la municipalité souhaite participer à la dynamique de lutte contre les changements climatiques. A ce titre, le règlement du PLU intègre des dispositions qui ont trait aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, au traitement des déchets et à son engagement en faveur du label RICE, en collaboration avec le PNR des Landes de Gascogne.

2/ Au-delà de la valorisation des énergies renouvelables sur le territoire de Marcheprime, le choix de la localisation des secteurs de développement en continuité de l'existant, au plus près du centre bourg, tend à inciter au déplacement de proximité en dehors d'un usage obligé de la voiture et à

l'utilisation privilégiée du train pour les déplacements à l'échelle du bassin de vie. Ceci contribue à limiter les émissions de substances polluantes.

Afin de proposer une réelle alternative aux déplacements automobiles, le projet communal porte l'ambition de poursuivre le développement des circulations douces sur son territoire. Le maillage retenu tend particulièrement à mettre en lien les polarités commerciales et de services, les grands équipements communaux, le centre bourg et les quartiers résidentiels périphériques, notamment le secteur de Biard, de la Vieille Possession et de Croix-d'Hins.

Les cheminements à créer desserviront également les futures zones de développement (AU et AUI). Des principes de cheminements piétons et cyclables ont ainsi été définis au travers des OAP établies sur les secteurs à urbaniser. En complément, le projet de grande traversante cyclable le long de la RD1250 et de la RD5 permettra de parachever le réseau cyclable communal. A noter que divers emplacements réservés ont été dessinés au plan de zonage afin de permettre la réalisation de nouveaux cheminements doux (emplacements réservés).

Au sein des secteurs périphériques au centre bourg ou excentrés, les activités de commerces sont interdites. Ainsi, la présence de commerces de proximité au sein des tissus déjà urbanisés, en complément d'équipements structurants (équipements scolaires, sportifs et de loisirs), contribue à limiter les distances à parcourir dans le cadre des déplacements quotidiens.

La municipalité souhaite également renforcer les possibilités de covoiturage, en mettant à disposition des espaces dédiés à cet usage. Le covoiturage permettra de mutualiser les déplacements situés dans une aire de déplacements supérieurs à celle des déplacements de proximité. A ce titre, deux parkings ont récemment été réalisés au niveau du stade et au niveau du cimetière (une vingtaine de places de stationnement pour chacun). Ces dispositions participeront à limiter les gaz à effet de serre, en réduisant les déplacements automobiles.

3/ De surcroît les choix réglementaires inscrits dans le PLU participent à la préservation de surfaces végétalisées (boisements, arbres isolés, surfaces enherbées) permettant d'une part de capter les gaz à effet de serre, de lutter contre la formation d'îlots de chaleur au sein des tissus urbanisés, mais aussi de favoriser une meilleure gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées et une plus grande qualité de la ressource en eau.

2.4 Traitement des déchets

L'accroissement de l'attractivité résidentielle conjugué à l'augmentation des activités artisanales, commerciales et de services conduira à une augmentation des besoins énergétiques, ainsi qu'un accroissement des volumes de déchets à traiter.

En parallèle des choix définis au PLU, la municipalité en lien avec la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), en charge de la collecte des déchets, valorise une politique de réduction des déchets ménagers à travers la mise en place du recyclage (tri sélectif avec collecte aux portes à portes des emballages recyclables et du verre) et de valorisation organique des déchets produits (valorisation au sein de filières spécialisées, plateforme de compostage).

3. Risques, pollutions et nuisances

Les orientations retenues dans le PADD garantissent la prise en compte des risques naturels identifiés sur le territoire. Ces orientations sont traduites au sein du plan de zonage.

3.1 Prise en compte du risque feux de forêt

L'aléa feux de forêts a été pris en compte en retenant une localisation préférentielle des secteurs de développement en continuité des tissus d'ores et déjà urbanisés. De surcroît :

1/ Différentes zones tampons non constructibles ont été localisées au pourtour de toutes les zones urbaines existantes ou projetées, pour prévenir du risque feux de forêt et mettre à distance relative

les secteurs urbanisés. Afin de maintenir des zones « pare-feu », ces espaces tampons, d'une emprise de 10 mètres font l'objet d'emplacements réservés (emplacements réservés).

2/ En outre, sur l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser, le règlement d'urbanisme impose des prescriptions particulières en matière de voirie afin de pouvoir garantir le passage aisé des engins de sécurité et de lutte contre l'incendie (art 3).

3/ Rappelons que la quasi-totalité des hydrants dernièrement contrôlés sont conformes et offrent un débit satisfaisant. Néanmoins, plusieurs secteurs géographiques restent insuffisamment desservis, en raison de l'éloignement des poteaux incendies en présence (lieux dit-Biard (en partie), Réganeau, La Renardière et Nigné, le Sud de la rue de la Source, et le Sud Est du quartier de Croix-d'Hins). Ces secteurs devront être dotés de dispositifs de lutte contre l'incendie satisfaisants avant la réalisation de toute opération.

3.2 Prise en compte du risque remontées de nappe

Afin de limiter l'exposition au risque remontée de nappe, la majeure partie des secteurs concernés a été classée en zone naturelle. En raison de l'affleurement de la nappe sur certaines parties du territoire, plusieurs secteurs d'habitations se situant notamment aux lieux-dits Croix-d'Hins, Possession, Testemaure, et Testemaure Sud resteront néanmoins particulièrement exposés. Au regard de la configuration du territoire, et de la recherche d'une gestion raisonnée et économe des sols, l'extension de l'urbanisation a été retenue au sein et en continuité des tissus existants, impliquant cependant dans le cas de la nouvelle zone d'activité économique (AUI) une exposition à cet aléa.

Les mesures mises en place pour limiter les incidences concernent :

1/ La mise en place de mesures favorables à la gestion des eaux pluviales, au plus près du cycle de l'eau, tant au sein des tissus déjà constitués que sur les secteurs d'urbanisation future : afin de réguler l'infiltration des eaux pluviales, le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, la mise en place d'une gestion individualisée à la parcelle est obligatoire. Les OAP dessinées sur les secteurs d'urbanisation future ou de comblement de dents creuses imposent selon les cas, la préservation de boisements, la création de noues, la réalisation de plantations ou l'aménagement d'espaces verts ; le réseau pluvial constitué majoritairement de fossés à ciel ouvert dessert l'ensemble du centre bourg dont le secteur de la Source ainsi que le hameau de Croix-d'Hins.

2/ Au sein de la future zone d'activité (AUI), la prise en compte du risque par remontée de nappe a conduit à formuler les mesures réductrices suivantes :

- aménagement d'une noue et maintien des fossés parallèles aux voies de circulation, en complément de la création de chaussées réservoirs, dans le but de faciliter l'écoulement et l'infiltration des eaux de ruissellement,
- mise en place d'une gestion individualisée des eaux pluviales,
- surélévation des voies de circulation (supérieure à la cote du terrain naturel initial),
- mise en place de dispositifs d'assainissement permettant un traitement et une collecte des eaux usées efficiente (assainissement collectif),
- interdiction des dépôts de véhicules pouvant être source de pollution sur la zone

L'urbanisation de la zone est par ailleurs conditionnée à la réalisation préalable des réseaux d'assainissement collectifs.

Un suivi de la qualité des eaux de la nappe sera mis en place, impliquant la réalisation de prélèvements d'eau souterraine sur des points situés respectivement à l'amont et à l'aval (côté ouest et est) de la zone d'activité, permettant d'observer d'éventuels impacts sur la qualité de la ressource. Le suivi de la qualité des eaux de la nappe in-situ sera garant d'une forte réactivité de la municipalité afin d'identifier les sources polluantes et de mettre en place les mesures nécessaires à leurs suppressions.

3.3 Prise en compte des risques technologiques

Le PLU prend en compte l'existence des risques générés par la présence de l'ICPE SAMIN sur son territoire. En ce sens, la carrière de silice et ses installations ont été classées au sein d'un secteur spécifique (Ncar), et se situent en retrait des secteurs à urbaniser. Notons que la superficie de ce secteur a nettement été réduite. Toutefois, certains secteurs urbanisés resteront exposés.

3.4 Prise en compte des risques de pollution des sols et des eaux superficielles et souterraines

En vue de réduire l'impact des activités humaines sur les milieux, d'assurer la qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des bassins de la Leyre, une attention particulière a été portée sur la gestion des eaux usées :

1/ Le développement de l'urbanisation s'est porté prioritairement sur des secteurs déjà desservis ou situés à proximité des réseaux d'assainissement collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales. En ce sens, la révision du SDA réalisée conjointement à l'élaboration du PLU a permis d'organiser le développement de l'urbanisation en adéquation avec la capacité des réseaux. Les orientations de développement ont donc été retenues en parallèle de la programmation des extensions du réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Ainsi, l'ensemble des zones urbanisées ou d'urbanisation future sont classées en zone d'assainissement collectif ou d'assainissement collectif future au zonage d'assainissement révisé de Marcheprime.

2/ Le programme des extensions du réseau collectif d'assainissement des eaux usées prend en compte l'ensemble des secteurs constructibles identifiés dans le PLU. Aussi, en anticipation, la commune a adopté un programme d'interventions portant sur la régularisation, en partie, de certains secteurs en assainissement autonome, source de pollution. C'est notamment le cas du secteur de Croix-d'Hins Sud. Ces secteurs pourront être raccordés immédiatement ou après réalisation des extensions du réseau.

De surcroît, toute nouvelle construction, au sein des zones urbanisées (UA) et à urbaniser (AU et AUI), devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement du PLU. En ce sens, la totalité des secteurs en comblement de dents creuses et à urbaniser seront raccordés aux réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées. Les effluents collectés seront traités au sein de la station d'épuration communale disposant d'une capacité suffisante à la prise en charge des effluents domestiques actuels et à venir, en raison de son extension récente à hauteur de 8000 EH.

Sur les autres secteurs (UI, UB, Nh, N et A), le règlement impose le raccordement au réseau collectif d'eaux usées, lorsqu'il existe. Les possibilités de constructions au sein des secteurs non desservis par l'assainissement collectif sont extrêmement réduites.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ces constructions doivent ainsi être raccordées à des systèmes d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur. A noter que dans les secteurs n'ayant pas fait l'objet de sondages dans le cadre de la réalisation de la carte d'aptitude des sols du SDA révisé ; ceux-ci devront être réalisés préalablement à tout aménagement. Rappelons que le respect des préconisations du SDA révisé permettra de garantir la présence de filières de traitement adaptées. De nouveaux sondages permettront d'identifier et de compléter, au cas par cas, ces filières de traitement adaptés.

Les quelques secteurs concernés par ces dispositifs sont classés en zone UN, N, en zone Nc ou Ne (dédiées à l'accueil de structures touristiques et de loisirs), ainsi que des secteurs agricoles ou naturels exploités pour la sylviculture qui pourront accueillir de nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités d'exploitation.

La zone naturelle à usage d'habitation limité qui concerne les habitations ou groupe d'habitations en zone N (Vieille Possession, Fin du Hameau de la Source, etc.), bénéficie de la proximité d'un exutoire pérenne. Cependant, les rejets de constructions étant interdits en fossés sec, en l'absence d'exutoire pérenne, il conviendra de diriger les eaux traitées vers un milieu récepteur de substitution (puits d'infiltration). Dans le cadre de ses missions de contrôle, le SPANC devra donc s'assurer de l'efficacité de ces dispositifs sur le long terme afin de garantir leur conformité, et de prévenir de tout risque de pollution des eaux superficielles et souterraines. L'appui de ce dernier permettra de veiller à la mise en place des nouveaux dispositifs conforme aux préconisations du SDA révisé, et le cas échéant, avec les dispositions de la MISEN.

Par ailleurs, deux secteurs, dont les activités et occupations des sols peuvent impliquer la présence de public, pourraient devoir admettre des dispositifs d'assainissement autonome. Il s'agit de la zone Nc réservée à l'accueil d'un camping et de la zone Ne dédiée au développement d'une activité de centre équestre. Les choix d'assainissement devront tenir compte à cette occasion de l'aptitude des sols en présence.

Ces secteurs n'ayant pas fait l'objet de sondage dans le cadre de l'actualisation de la carte d'aptitude des sols du SDA révisé et l'aptitude des sols à l'épandage souterrain de ces zones n'étant pas déterminée, il sera nécessaire le cas échéant, d'effectuer des sondages complémentaires afin de déterminer la nature des filières d'assainissement à mettre en place. Précisons que le secteur Nc se situe à proximité du réseau collectif d'assainissement des eaux usées ; son raccordement pourra donc être envisagé, si nécessaire.

3.5 Gestion des eaux pluviales

La mise en œuvre d'une meilleure gestion des eaux pluviales à travers le PLU reflète la volonté de préserver le réseau pluvial communal et la trame d'espaces naturels de la commune :

1/ Les secteurs d'urbanisation future ont été déterminés en fonction de leur proximité au réseau de collecte des eaux pluviales existant. Aussi, la majorité des surfaces concernées par le projet de PLU pourra être raccordée au réseau pluvial communal.

A noter que le raccordement au réseau collecteur d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe, de même que les aménagements nécessaires à la régulation des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sont préconisés. Cependant, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, il est exigé que les eaux de ruissellement soient gérées à la parcelle avant d'être dirigées vers leur exutoire. Les constructions nouvelles concernées par cette éventualité devront donc être en mesure d'infiltrer, de réguler et traiter les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2/ Afin de maintenir des surfaces perméables favorables à l'infiltration des eaux de pluie, tant au sein des dents creuses susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions que des nouvelles surfaces à urbaniser, le règlement d'urbanisme impose une surface d'espaces libres végétalisés et que les plantations existantes soient maintenues au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, sur toutes les zones du PLU hormis la zone A, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

Dans les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat (UA, UB, AU), lors d'une opération de plus de 3 logements, le règlement prescrit un maintien d'espaces libres d'une superficie au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. A noter que ceux-ci devront comporter pour moitié des espaces verts plantés avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain.

Par ailleurs, les espaces libres de toute construction doivent comporter des plantations ou faire l'objet d'un aménagement paysager soit sur l'ensemble soit sur une superficie au moins égale à 10% en zones UA, UI et AUI et de 25% en zones UB et 30% en zone AU.

3/ Sur certaines zones, le règlement impose, selon leur vocation, le respect d'un coefficient d'emprise au sol des constructions, affirmant la volonté de préservation des surfaces perméables au sein des parcelles. Dans les zones UB, UI, AU et AUI ce coefficient est entre 35 et 50%. Ce dernier a été adapté au regard de la vocation des zones, de leur caractéristique et situation. Il est donc réduit à 10% en secteur UN, à 15% en secteur Ne, à 10% en secteurs Nc et NL, et à 0,15% en secteur Ncar, permettant ainsi de limiter leur anthropisation. En secteur UN, l'exigence d'un minimum de 75% de surface du terrain d'assiette en espaces verts plantés vient appuyer ce parti pris.

Ces dispositions permettent donc de réguler et limiter le débit d'eau de ruissellement de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée vers l'exutoire ; mais également de satisfaire à la volonté de bonne qualité physico-chimique et biologique de la masse d'eau de Biard et de Bach ainsi que celle de la craste de Tagon fixés par les objectifs des SDAGE et SAGE.

3.6 Prise en compte de la sécurité routière

Des emplacements réservés ont été instaurés afin de permettre la réalisation d'aménagements sécuritaires du réseau communal.

Des dispositions réglementaires ont aussi été retenues dans les secteurs présents à proximité des axes majeurs de déplacement. En ce sens, hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD1250 et la RD5.

En complément, sur les secteurs à urbaniser de Croix-d'Hins, de Testemaure, ou encore des dents creuses soumis à OAP, des dispositions particulières ont été retenues au sein du schéma de principe dans le but d'organiser la desserte et les principes d'accès des zones, pour une plus grande sécurité.

Il est important de souligner que d'une manière générale une attention a été portée sur la totalité des infrastructures présentant un risque. A cet effet, le règlement d'urbanisme retranscrit pour les zones concernées les préconisations du Conseil Départemental en matière de recul des constructions hors agglomération.

3.7 Les nuisances sonores

Afin de limiter l'exposition des ménages aux diverses nuisances sonores pouvant être générées par la présence de certaines activités ou infrastructures, les dispositions réglementaires du PLU tendent à limiter les conflits d'usages. Il s'agit de garantir d'une manière générale la présence de zones tampons entre les nouvelles constructions, les infrastructures classées et les secteurs d'exploitation forestière, au regard des nuisances générées.

1/ Les futurs secteurs d'habitation sont majoritairement excentrés des zones d'activités existantes et de la future zone d'activités (zone AUI). Les secteurs d'ores-et-déjà urbanisés et situés à proximité de secteurs d'exploitation sylvicole resteront soumis de façon ponctuelle à la présence de nuisances sonores. Les secteurs dédiés à une urbanisation future situés en frange du bourg et du hameau de Croix-d'Hins destinés à accueillir une densification raisonnée se situent à proximité du massif forestier.

2/ Au sein des secteurs AUS, AUI et UAc des principes d'aménagement ont été retenus au sein des OAP pour limiter les nuisances sonores induites par la présence d'infrastructures routières et ferroviaires proches. Des plantations existantes ou à créer constituent en effet des espaces tampons et permettent d'atténuer le bruit venant des infrastructures.

3/ La mise en place d'écrans végétalisés, d'espaces verts ou encore la préservation des espaces boisés le long de la route départementale est imposée dans le but de constituer des écrans sonores. En particulier, les dispositions établies au niveau de la zone d'extension économique AUI permettent de limiter l'impact visuel de l'urbanisation de la zone (intégration paysagère par la création de bandes végétales, recul des constructions, exigences sur l'aspect extérieur des futures constructions, etc.).

4. Cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural

Les orientations du PADD traduites dans le règlement et son document graphique, permettent de limiter toute atteinte à la conservation du cadre de vie, du patrimoine communal paysager naturel et bâti.

1/ Le classement en secteur Ns des éléments les plus caractéristiques du paysage communal (bords du Biard, du Bach, de la Possession, les lagunes, la craste de Tagon, le Poujoulet), permettent d'éviter toute altération des sites à fort intérêt patrimonial et le maintien d'un cadre de vie agréable.

2/ Les boisements mixtes (intégrant les ripisylves du Biard et du Bach) sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

3/ Les espaces verts en milieu urbain et l'ensemble des prairies sont préservés en les identifiant au document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

4/ Pour permettre l'intégration paysagère des nouveaux espaces de stationnement induit par le développement urbain, le règlement des zones UA, UB, et AU impose la plantation d'arbres lors de la création d'aires de stationnement au delà de 1000 m² (1 arbre de haute tige par tranche de 50 m²). Il est précisé que des bandes plantées d'arbres et arbustes devront être aménagées en leur limite. Dans le même but, au sein des zones économiques existantes ou futures (AUI), les aires de stationnement devront être plantées d'arbres (d'au moins 1 arbre par tranche de 6 emplacements). De plus, les marges des retraits en limites séparatives devront faire l'objet de plantations permettant d'assurer la constitution d'un écran végétalisé (d'une largeur d'au moins 2 mètres), visant à limiter l'impact visuel de la zone. De même, les aires de stockage ou de manutention seront localisées prioritairement à l'arrière des constructions.

5/ La pérennisation des activités agricoles et sylvicoles sur le territoire est assurée par un classement de ces espaces en zone agricole ou naturelle.

6/ Pour chaque nouveau secteur de développement les orientations d'aménagement et de programmation définissent des mesures favorables à l'intégration paysagère des futures constructions. Elles imposent selon les cas, la conservation de certains espaces boisés existants, l'aménagement d'écrans végétalisés ou encore d'espaces plantés. De plus, dans la quasi-totalité des zones (hors zone UI et AUI), le règlement impose que les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, soient intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine. De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-construction et de la maîtrise de l'énergie peut être autorisé.

7/ Les orientations retenues dans le PADD traduites réglementairement concourent également à la valorisation des activités de loisirs et du potentiel touristique dont dispose le territoire. Il est envisagé à cet effet de développer et valoriser sur le territoire divers équipements publics structurants notamment à vocation de loisirs, dont notamment l'aménagement du plan d'eau de Croix-d'Hins (secteur NL). Le renforcement de l'accueil touristique sera permis à travers l'aménagement d'un nouveau camping (secteur Nc).

PARTIE VII : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT				
Indicateurs	Unité de mesure (Écart entre T0 et T+6)	Valeur en T0	Valeur en T+6	Obtention des données
Évolution de la démographie	Nombre d'habitants sur la commune Nombre de personnes par ménage	- 4 532 habitants en 2012 ; - 1 642 ménages en 2012 ; - 2.73 personnes en moyenne par ménage en 2012.	Bilan de l'évolution démographique sur la base des unités de mesure définies	INSEE
ARTIFICIALISATION DES SOLS / CONSOMMATION DE L'ESPACE				
Évolution des superficies urbanisées	Foncier ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités Nombre de logements supplémentaires réalisés	- 74,29 ha de potentiel constructible au PLU, dont : - 20,01 ha en densification des espaces bâtis, - 54,28 ha en consommation d'espaces naturels, - 338 ha sont artificialisés en 2015; - Environ 900 nouveaux logements à l'horizon 2030 (1702 logements en 2012) - Environ 350 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 (800 emplois en 2012)	Évaluation de l'effort d'optimisation foncière au regard des objectifs de consommation d'espace, du nombre de logements réalisés et des surfaces ouvertes à l'urbanisation	INSEE Services municipaux
Évolution de la densité des constructions	Densité moyenne des logements produits : (nombre de logements par hectare)	- La densité moyenne sur laquelle sont fondées les projections du PLU est de 20 à 25 logements à l'hectare.	Bilan de l'évolution de la densité moyenne des logements/ha	Services municipaux
RESSOURCES NATURELLES / POLLUTION / QUALITÉ DES MILIEUX				
Évolution de la consommation en eau	Quantité d'eau potable consommée (à l'année et en m3/jour)	- 185789 m³ d'eau consommés en 2013 ; - 1 703 abonnés domestiques desservis en 2014 ; - Les besoins en matière d'eau potable ont été estimés à 109 m³/an/abonné.	Bilan de l'évolution de la quantité d'eau consommée au regard des besoins estimés.	Régie municipale SPANC / Lyonnaise des Eaux
Évolution de la qualité de l'eau distribuée	Qualité de l'eau distribuée	- L'eau est de bonne qualité et conforme aux normes.	Bilan de l'évolution de la qualité de l'eau distribuée.	ARS (ex D.D.A.S.S.)
Évolution des réseaux d'assainissement collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales	État de la desserte (quartiers et constructions raccordées, linéaire) Nombre de postes de refoulement	- Les réseaux d'assainissements d'eaux usées desservent le bourg de Marcheprime et ses extensions récentes ainsi que le hameau de Croix-d'Hins, les canalisations s'étendent sur 25,6 km ; - 11 postes de refoulement sont actuellement présents.	Bilan de l'évolution de la desserte par les réseaux d'assainissement collectifs face aux extensions programmées au SDA révisé	Régie municipale /Lyonnaise des eaux
Évolution de l'Assainissement Non-Collectif (ANC)	Nombre d'installations d'ANC présentes sur la commune Nombre d'installations d'ANC contrôlées (conformes et non conformes)	- 96 systèmes d'assainissement non-collectif ont été identifiés sur le territoire communal en 2014 ; - En 2012 : 51 installations sont acceptables ou acceptables sous réserve (55 %), et 38 nécessitent des travaux de réhabilitation plus ou moins urgents.	Bilan de l'évolution des dispositifs d'ANC présents sur le territoire et de leur efficacité.	Régie municipale SPANC / Lyonnaise des Eaux
Évolution de la qualité des rejets de la STEP dans son exutoire	Capacité de la STEP Nombre d'abonnés raccordés Qualité des rejets	- La capacité théorique de STEP : 8 000 EH. - En 2014, 1590 sont abonnés sont raccordés au réseau collectif d'assainissement d'eau usées, soit estimé à 4 293 habitants.	Bilan de l'évolution de la capacité et de la qualité de traitement des eaux usées.	Régie municipale/ Lyonnaise des Eaux
Contrôle périodique de la qualité des eaux de nappe sur la zone AUI	Présence de substances polluantes au sein des eaux des souterraines	- Aucune pollution constatée sur la nappe.	Bilan de l'évolution de la qualité des eaux nappes via l'analyse semestrielle des paramètres chimiques de l'eau (points de contrôle sur les côtes Ouest et Est de la zone)	Services municipaux

BIODIVERSITÉ / TRAME VERTE ET BLEUE / MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS				
Indicateurs	Unité de mesure (Écart entre T0 et T+6)	Valeur en T0	Valeur en T+6	Obtention des données
Évolution de l'état de protection des milieux naturels remarquables	Superficie des sites naturels reconnus pour leur fort intérêt écologique	- SIC FR7200721 (Natura 2000, directive habitat) « Les Vallées de la Grande et de la Petite Leyre » est d'une superficie totale de 5 686 ha. En 2015 28,47 ha sont protégés sur la commune au document d'urbanisme (secteur Ns du Bach) ; - Z.N.I.E.F.F. de type II Vallées de la Grande et de la Petite Leyre est d'un site d'une superficie de 6 529 ha. Sur la commune il se superpose en grande partie avec le périmètre du site Natura 2000.	Bilan de l'évolution des surfaces protégées Natura 2000 et Z.N.I.E.F.F.	Opérateur DOCOB Parc Naturel des Landes de Gascogne
Évolution de l'état de conservation des milieux naturels remarquables	Nombre d'habitats et d'espèces identifiés	- Habitats et espèces contactés sur la Z.N.I.E.F.F. et le SIC FR7200721 « Les Vallées de la grande et petite Leyre » sur le territoire communal ; - 2 habitats naturels d'intérêt communautaire ont été identifiés sur la commune dont un seul dispose d'un objectif de conservation jugé prioritaire, la chênaie à chêne Tauzin. - 11 espèces d'intérêt communautaire ont été identifiées sur la commune dont une seule dispose d'un objectif de conservation jugé prioritaire, le Vison d'Europe.	Bilan de l'évolution des surfaces protégées Natura 2000 et Z.N.I.E.F.F.	Opérateur DOCOB Parc Naturel des Landes de Gascogne
Évolution des surfaces naturelles et forestières conservées (trame verte)	- Superficie du territoire classée en zone naturelle et forestière - Superficie des espaces boisés protégée	- 87 % du territoire est classé en Zone N (2 154,89 ha) ; - 153,8 ha du territoire communal est classés en EBC.	Bilan de l'évolution des surfaces des zones naturelles et forestières et des EBC présents sur le territoire.	Services municipaux
Évolution de l'état écologique des ruisseaux du Biard	- État écologique et physico-chimique de la masse d'eau du Biard - Atteinte des objectifs du SDAGE Adour-Garonne	- État écologique médiocre - État biologique : non classé ; - État physico-chimique : non classé. - Objectifs DCE SDAGE - de bon état global et écologique 2027 ; - de bon état chimique 2021.	Bilan de la qualité écologique de l'eau et bilan d'atteinte des objectifs DCE	CLE Bassin Adour-Garonne
AIR - CLIMAT - ÉNERGIE - DÉPLACEMENT				
Indicateurs	Unité de mesure (Écart entre T0 et T+6)	Valeur en T0	Valeur en T+6	Obtention des données
Évolution de la production d'énergie renouvelable sur le territoire	- Nombre de bâtiments (public/privés) équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaires, éoliens) - Part de la superficie communale dédiée à la production d'énergie renouvelable	- Faible nombre de bâtiments équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelable ; - Absence de surface communale dédiée à la production d'ENR.	- Bilan de l'évolution du nombre de bâtiment équipés - Bilan de l'évolution de surface dédiée à la production d'énergie renouvelable	Services municipaux
Évolution des indices de qualité de l'air (ATMO)	Suivi des variations de l'indice ATMO (bilan trimestriel)	- Station rurale régionale de référence jusqu'en 2012 Arcachon, fermé en 2013, nouvelle station de référence : Le Temple (proximité du Porcé) ; - Qualité de l'air en 2012 : bonne	Bilan de l'évolution de l'indice ATMO	AIRAQ (site internet)
Évolution des migrations alternantes	- % de résidents occupant un emploi en dehors de la commune - % de ménages équipés de deux voitures ou plus.	- 83,9 % des actifs travaillent à l'extérieur en 2012 ; - 58,6% des ménages étaient équipés de 2 voitures ou plus en 2012.	Bilan de l'évolution de la part de résidents effectuant des migrations alternantes et de l'équipement automobile des ménages	INSEE

PARTIE VIII : RESUME NON TECHNIQUE

Le résumé non technique permet de comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation. Il s'agit de présenter ici les principales caractéristiques de Marcheprime ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet de PLU et l'évaluation environnementale.

1. Contexte du projet

La commune de Marcheprime est dotée d'un POS depuis 1982, qui a fait l'objet de deux révisions, en 1994 et en 2001 et de plusieurs modifications jusqu'en août 2015. Toutefois, le document d'urbanisme ne correspondant plus aux objectifs de développement sur la commune, la municipalité a souhaité engager sa révision, de sorte à redéfinir l'affectation des sols en lien avec le projet de la commune, tout en tenant compte de l'évolution du cadre législatif.

Par délibération en date du 9 avril 2010, le conseil municipal a prescrit la révision du POS valant élaboration du PLU, sur la base des objectifs suivants :

- mettre en conformité le document d'urbanisme avec les obligations réglementaires et législatives nouvelles ;
- adapter le règlement aux récentes réformes du code de l'urbanisme,
- mettre en œuvre un projet de développement mesuré, en adaptant les secteurs de développement aux besoins de la population (diversité de l'habitat, renforcement des zones d'activités, adaptation des équipements, etc.), tout en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

Par délibération du 3 septembre 2020, la municipalité a engagé une révision allégée pour renforcer et restructurer les secteurs de développement actés au PLU, dans le souci d'une meilleure optimisation de l'espace et de préservation de l'environnement.

Du fait de la présence d'un site Natura 2000 sur la commune, le PLU de Marcheprime est également soumis à évaluation environnementale. Celle-ci doit dresser un état des lieux de l'environnement sur l'ensemble du territoire communal. Elle doit permettre de définir quels seront les impacts potentiels de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement existant. Elle doit également préciser quelles seront les mesures envisagées pour réduire, compenser ou éviter ces impacts.

2. Diagnostic du territoire

2.1 Évolutions de la population

Située à l'interface entre l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon, Marcheprime s'inscrit depuis plus de 30 ans dans une dynamique positive d'accueil de population. Au vu de ses évolutions démographiques, la commune apparaît comme un territoire attractif : elle a connu une explosion démographique qui suit le contexte du Bassin d'Arcachon, et la population communale a été multipliée par 3 en 30 ans, pour atteindre 4 301 habitants en 2010 , 4 532 habitants en 2012 et 4 992 habitants en 2019 (source : INSEE, population municipale). La hausse démographique observée sur la commune est liée, en premier lieu, à un solde migratoire constamment positif depuis 40 ans et qui a atteint des valeurs particulièrement élevées dans les années 1980 et 90.

Contrairement aux communes littorales de la COBAN, qui attire particulièrement les personnes retraitées, Marcheprime est une commune plus attractive pour les jeunes ménages et les actifs.

Cependant, on observe une tendance de vieillissement de la population, à relier au vieillissement sur place de jeunes installés dans les années 1980 et au départ progressif des enfants devenus adultes, ainsi qu'à l'installation de ménages moins jeunes dans les années plus récentes. Au-delà du rééquilibrage générationnel en cours depuis quelques années, les tendances récemment observées posent clairement la question du renouvellement de la population, passant inévitablement par l'adaptation de l'offre en logements pour permettre une fluidité des parcours résidentiels sur la commune (logements locatifs notamment).

En parallèle, l'évolution progressive de la structure des ménages sur la commune entraîne une évolution des besoins de la population en termes de logements (petits logements notamment), mais traduit également une évolution des besoins en termes de services (personnes âgées, garde d'enfants, etc.).

2.2 Habitat et logement

Marcheprime a connu un fort développement du parc de logements, qui a accompagné la hausse démographique de la commune depuis 30 ans. En 2012, Marcheprime comptait ainsi 1702 logements pour 4532 habitants (contre 300 logements en 1968, soit quasiment une multiplication par 6 en presque 45 ans). Ce parc très récent est majoritairement constitué de résidences principales (96% du parc en 2012) en maisons individuelles, du fait du développement de nombreux logements pavillonnaires au sein de lotissements.

La diminution régulière de la taille des ménages entraîne des besoins majorés en logements, et une modification des besoins, en particulier vers des logements plus petits (personnes seules et ménages de petite taille). Cependant, les grands logements constituent l'essentiel de l'offre en logements disponible. Il s'agit de plus de la catégorie de logements qui a le plus augmenté dans la dernière décennie (+372 logements de 4 pièces ou plus entre 1999 et 2012, alors que seulement 110 logements de plus petite taille ont été créés dans la même période).

Cette relative inadéquation entre offre et besoins en termes de typologie de logements (grands logements / petits ménages), et le très faible niveau de vacance (3%) uniquement lié à un phénomène conjoncturel (pas de vacance de long terme) illustre la situation tendue du parc de logements.

La commune connaît une construction neuve très dynamique (rythme moyen de l'ordre de 38 constructions/an entre 2000 et 2013), qui alimente l'augmentation du parc et en initie la diversification. Bien que les constructions soient largement centrées vers des logements individuels de type pavillonnaire en lotissement (un peu moins des 2/3 des constructions enregistrées entre 1990 et 2013), on remarque en effet que les dernières années ont vu le développement de produits alternatifs (logements groupés et petits collectifs).

Bien qu'il ait connu une hausse significative durant les années 2000, le parc locatif reste encore relativement faible sur la commune. Bien que ce parc social soit en augmentation, il ne représente que 8,3% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales en 2012.

2.3 Économie et emploi

La commune connaît un contexte économique marqué à la fois par le poids de Bordeaux et la Métropole, et par la proximité des polarités tournées vers la façade Atlantique (la Teste, Arcachon, Gujan-Mestras et Biganos). Elle est donc sous l'influence directe des dynamiques économiques des agglomérations bordelaise et arcachonnaise, et fonctionne en interaction avec ces dernières.

Malgré une forte hausse du nombre d'emplois présents à Marcheprime (815 emplois en 2012 contre 438 en 1999), on relève sur la commune un fort déséquilibre entre emplois et actifs. On dénombre en effet 3 fois moins d'emplois que d'actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune (indicateur de concentration d'emploi de 37, alors que l'équilibre entre emploi et actifs occupés se situerait à 100).

Une majorité d'actifs (84% d'entre eux) se tourne donc vers les pôles extérieurs pour accéder à l'emploi. Globalement, les destinations principales pour les actifs de la commune sont Pessac, Bordeaux, Mérignac, puis Cestas, Biganos, le Barp et Arcachon.

Par ailleurs, Marcheprime représente également un pôle d'emploi pour des actifs installés à l'extérieur de la commune : un peu moins de la moitié des emplois situés sur la commune sont occupés par des actifs n'habitant pas sur la commune. L'essentiel des activités installées sur la commune correspond à de très petites entreprises de moins de 10 salariés (TPE). Par ailleurs, l'économie dite résidentielle est largement majoritaire (administrations, santé et action sociale, commerces et services, etc.) et Marcheprime a connu une forte augmentation des emplois de ce secteur (notamment avec l'ouverture dans les années 2000 du collège, de la crèche, de l'EHPAD et de l'école privée St-Anne).

Les principaux employeurs de la commune sont d'ailleurs la mairie (80 emplois), la maison de retraite (58 emplois) et le supermarché Intermarché. Le reste de l'activité est lié à diverses petites entreprises réparties sur l'ensemble de la commune.

2.4 Équipements et services

La commune présente une offre complète et diversifiée d'équipements pour tous. Elle est de plus desservie par le train au niveau de la gare de Marcheprime (la halte ferroviaire de Croix d'Hins est fermée depuis fin 2012). Il s'agit d'une offre de proximité satisfaisante et en évolution au regard des besoins (création d'une école privée et du collège, de la salle culturelle de la Caravelle, du multi-accueil, etc.)

Les équipements sont pour l'essentiel situés soit dans le bourg (également unique polarité commerciale répondant essentiellement à des besoins de proximité), soit au niveau du pôle d'équipements développé à l'est du bourg (en prolongement du lotissement des Jardins de Gascogne, et à proximité immédiate de la RD1250). Une adaptation de la capacité des équipements scolaires sera à envisager pour l'avenir.

2.5 Déplacements et mobilité

La commune est desservie par deux axes départementaux structurants qui se croisent et la traversent d'Est en Ouest et du Nord au Sud : la RD 1250 reliant Bordeaux à Arcachon, et la RD 5 reliant Hostens au Temple et à Castelnau-de-Médoc. Elle est également située à proximité de l'autoroute A63 Bordeaux-Hendaye (sortie située à 4 km). Marcheprime est de plus traversée et desservie par la voie ferrée Bordeaux-Irun (Bordeaux-Arcachon), qui longe la RD1250.

L'aménagement du pôle d'échanges multimodal autour de la gare de Marcheprime a permis de plus d'améliorer l'offre disponible en transports en commun, de promouvoir une plus importante multi-modalité dans les déplacements (véhicule individuel-TER, vélo-TER, etc.), et de renforcer l'offre de stationnement de manière quantitative et qualitative.

Un réseau de liaisons douces existant d'ores-et-déjà, et la commune souhaite renforcer ce maillage, en lien avec l'aménagement de nouveaux quartiers (déplacements piétons au sein des espaces habités, pistes cyclables reliant les différents quartiers).

2.6 Cadre bâti et dynamiques en cours

Lieu de passage historique, Marcheprime est à l'origine un lieu-dit rattaché à la commune de Biganos, et n'est devenue une commune à part entière qu'en 1946. Son essor date de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, période à laquelle le chemin de fer s'installe sur le territoire, et la culture agropastorale dominante cède la place à l'extension de la pinède d'exploitation, permettant le développement de l'économie liée à l'exploitation de la résine de pin (usine de distillation de la gemme sur la commune). En 1863, le bourg de Marcheprime, situé au croisement des deux actuelles routes départementales, est composé de l'église et son parc arboré, l'école, une maison d'instituteur et un presbytère. Depuis 150 ans, le développement urbain a toujours été à la fois guidé et contraint par les axes routiers et ferroviaires.

Aujourd'hui, l'urbanisation sur la commune est concentrée autour du bourg et au niveau du quartier de Croix d'Hins. Les écarts de Biard et de la Possession, ainsi que quelques constructions plus isolées (notamment l'airial de la Renardière en pointe nord de la commune) achèvent le paysage construit de Marcheprime.

2.7 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des dix années passées a démontré une consommation d'environ 56 hectares. En 2015, environ 338 hectares (soit 13,63% du territoire communal) sont artificialisés, contre environ 277 hectares en 2005 (56 hectares nouvellement consommés et 5 hectares consommés au sein des espaces bâtis existants).

Les espaces artificialisés recouvrent les zones urbanisées (tissu urbain continu ou discontinu), toutes vocations confondues, y compris les voiries ainsi que les espaces végétalisés non naturels (parcs ou espaces verts publics, équipements sportifs et de loisirs, campings, etc.).

3. État initial de l'environnement

3.1 Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique principal est constitué de quatre cours d'eau qui sont le ruisseau de Pontails, le ruisseau de la Possession, le Craste de Tagon et le ruisseau de Biard. Le réseau hydrographique principal est ainsi constitué de quelques ruisseaux dont le plus important est celui du Biard situé en limite avec la commune de Mios.

Le Biard, qui est le principal axe drainant de la commune est un affluent du Lacanau, qui lui-même est un affluent de la rive droite de la Leyre qui rejoint par la suite le bassin d'Arcachon. Il présente un intérêt écologique et paysager important (présence de tourbe, de feuillus), et introduit de ce fait, une grande diversité dans le paysage forestier dominant.

Le réseau hydrographique secondaire est quant à lui constitué de nombreux crastes et fossés qui drainent le territoire. L'aménagement de ces crastes et fossés de drainage, généralement creusés dans le sable, a permis d'aménager la lande humide. En usage depuis plusieurs siècles, l'aménagement de crastes s'est démocratisé au milieu du XIX^{ème} pour faciliter l'écoulement des eaux et permettre la mise en culture du pin maritime.

3.2 Biodiversité et milieux naturels

On observe sur le territoire de la commune de Marcheprime une diversité d'habitats qui présente une richesse patrimoniale, dues à la présence de sols sableux et de l'eau qui offrent des habitats caractéristiques des paysages des landes. La présence d'un site Natura 2000 et d'une ZNIEFF au sud de la commune attestent de la présence de milieux potentiellement riches et diversifiés.

On observe à l'échelle du territoire plusieurs grands types d'habitats naturels : la forêt de production, les boisements de feuillus, les cours d'eau et leur ripisylve, les lagunes, les prairies et les espaces ouverts des airiaux.

Les espèces patrimoniales présentes sur la commune témoignent néanmoins d'une composition de comminette méridionale en fréquence importante, le cortège intéressant de Chiroptères et d'odonates ainsi que d'oiseaux témoignent d'une réelle diversité écologique malgré l'habitat très homogène de la commune.

Certains autres espaces de nature et noyaux de biodiversité sont importants pour la préservation de la diversité écologique (boisements de feuillus, landes, prairies, lagunes, plans d'eau et bassins, espaces verts en milieu urbain).

3.3 L'occupation du sol

En termes d'occupation du sol, Marcheprime est fortement marqué par la présence de la forêt et en particulier par la pinède d'exploitation, qui couvre les $\frac{3}{4}$ de la surface communale. Les espaces naturels et forestiers représentent environ 86% de la surface communale. Ils sont constitués pour l'essentiel de boisements de pins (pinède d'exploitation représentant 74,9% de la surface du territoire), mais aussi de quelques boisements mixtes (8,4%), de milieux ouverts (prairies et landes à 2,6%), ainsi que de ruisseaux, étangs et lagunes (0,3%).

Au total, les espaces artificialisés représentent environ 12% de la surface communale. Ils sont constitués des espaces bâtis comprenant les zones d'activités, le haras, les équipements et les secteurs d'habitat, des friches urbaines à proximité du bourg et enfin de voiries (routières et ferroviaires) maillant le territoire et reliant entre eux les secteurs bâtis. Environ 2% du territoire est occupé par des espaces semi-artificialisés, composés des espaces verts intra-urbains, des équipements sportifs de plein air, des délaissés et des aires de dépôt, ainsi que par la sablière.

3.4 Les ressources naturelles

L'alimentation en eau potable est assurée par des forages qui captent l'eau au sein de la nappe aquifère de l'oligocène, située en zone LITTORAL selon le découpage du SAGE Nappes profondes de la Gironde : les ressources y sont importantes mais vulnérables, du fait de l'affleurement des masses d'eau souterraines et des connexions existantes entre la nappe et les masses d'eau superficielles, augmentant ainsi les risques de contamination polluante.

Le volume annuel d'eau produit par la commune depuis 2002 oscille entre 210 000 et 260 000 m³ par an, avec une augmentation depuis 2016. En 2014, la production d'eau de la commune s'élevait à 212 830 m³ (61% de la production réalisée par le forage du Bourg), une diminution de 7% par rapport à 2013. En 2014, les 1 703 abonnés de la commune ont consommé 185 789 m³ d'eau, soit environ 109 m³ par an et par abonné (source : RPQSAEP – Exercice 2014 – ICARE Juin 2015).

3.5 Les nuisances et risques liés à l'activité humaine

Assainissement collectif

La commune de Marcheprime dispose d'un réseau public d'assainissement de type séparatif qui couvre l'essentiel des parties agglomérées du territoire et dessert plus de 95% des habitants.

Dans le cadre de son développement, la commune de Marcheprime a procédé à la réhabilitation et l'extension de la STEP pour atteindre une capacité nominale de 8000 équivalent-habitants, pour répondre à la fois aux objectifs de qualité du SAGE de la Leyre, et aux normes de rejet (respect des valeurs maximales fixées par l'arrêté préfectoral de juin 2012 sur la qualité du rejet de la station).

Mise en service en septembre 2015 pour une phase d'observation et de tests, le nouvel équipement est maintenant opérationnel. En effet, l'autorisation de rejet dans le Bach arrivant à échéance et à l'occasion de son renouvellement, la municipalité a souhaité prévoir une augmentation de sa capacité à 8000 Equivalents Habitants (EH).

Assainissement non collectif

La commune de Marcheprime dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui définit les droits et les obligations de la collectivité, de l'exploitant du service, et du client.

La compétence a été transférée au SIBA le 1er janvier 2020. A noter que la commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) approuvée en 2001 et révisé en parallèle de l'élaboration du présent PLU. Seulement 5% de la population est concernée par ce type de dispositif (85 installations situées en dehors des principaux secteurs agglomérés en 2020 (Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif de la commune de Marcheprime. Exercice 2020).

L'état du parc d'assainissement non collectif peut-être jugé comme étant satisfaisant. De plus, l'appui des techniciens du SPANC permettra d'améliorer la qualité du parc existant et de veiller à la mise en place des nouveaux dispositifs pour qu'ils se trouvent en conformité avec le schéma directeur d'assainissement révisé, et le cas échéant, avec les dispositions de la MISEN en vigueur.

Eaux pluviales

A l'exception des principaux cours d'eau qui la traversent, Marcheprime est marquée par un réseau hydrographique en grande partie artificiel et artificialisé qui sert à drainer le territoire et à évacuer notamment les eaux pluviales ; c'est ainsi que l'on observe de nombreux crastes et/ou fossés qui, historiquement, permettant d'assainir la lande humide, autorisant ainsi la mise en culture de ces terres. Au sein des zones urbaines, des portions busées de drains et de fossés assurent la collecte et la gestion des eaux pluviales. Ils sont en partie connectés à des bassins de rétention des eaux pluviales ou directement au réseau hydrographique. Trois principaux bassins gèrent les eaux pluviales de la partie située au Nord du Bourg de Marcheprime ; deux d'entre eux sont directement liés au ruisseau du Bach et sont situés avenue Léon Delagrangue et avenue de la Possession.

3.6 Les risques naturels

Le risque feux de forêt

Un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) a été instauré sur la commune de Marcheprime par arrêté préfectoral en date du 1er octobre 2004 ; celui-ci a fait l'objet d'une abrogation par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2009. Néanmoins, les zones à risque identifiées correspondent aux secteurs suivants (périphérie du centre-bourg, lieu dit Biard, lieu dit Réganeau, lieu dit La Possession, quartier de la Source, quartier de Croix d'Hins, lieu dit La Renardière, lieu dit Nigné).

Le risque remontée de nappes

La commune de Marcheprime est également concernée par un risque localisé d'inondation par remontée de nappes. L'affleurement des masses d'eau souterraines lors d'épisodes pluvieux peut ainsi entraîner des inondations qui sont principalement dues au phénomène de remontée de nappes phréatiques, en présence de sols saturés d'eau. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés.

Nuisances et pollutions diverses

En termes de nuisances, la commune de Marcheprime est concernée par des infrastructures routières, une voie ferrée, une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE liée à la carrière de sable), et des sites et sols potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Ainsi, 4 sites et sols potentiellement pollués sont recensés sur la commune. Les sites et sols sont considérés comme potentiellement pollués, bien que tous soient à des stades avancés de dépollution et de prise en charge par l'État et les anciens exploitants.

Marcheprime est concernée par la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit qui s'applique aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures ferroviaires (ligne Bordeaux-Saint-Jean à Irun) et par deux voiries (RD 5 et RD 1250).

La gestion des déchets

Sur la commune de Marcheprime, le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine pour un tonnage de 1160 tonnes, soit en moyenne 292 kg par an et par habitant. La collecte en porte à porte a permis de récolter 333 tonnes de flux d'emballages légers et de papiers (84 kg/an/hab.) et 141 tonnes de verre (36 kg/an/hab.). Il existe de plus 7 bornes de verre (22 tonnes) et 1 borne papier (15 tonnes). Pour compléter cette gestion des déchets sur le territoire communal, il existe une déchetterie qui se situe au niveau de la Zone Artisanale de Réganeau.

La commune de Marcheprime fait partie de la communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN) qui exerce depuis 2004 la compétence relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés. La gestion collective des déchets permet de gérer conjointement la collecte et le traitement à l'échelle de l'intercommunalité. Les structures en place sont actuellement adaptées à l'évolution progressive de la population, et aux variations de flux à traiter au cours de l'année (liées au contexte touristique du bassin).

3.7 Traduction de la trame verte et bleue

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU intègre une analyse de la trame verte et bleue du territoire, rendue obligatoire par la loi Grenelle 2 de juillet 2010 et complétée par la loi ALUR de mars 2014.

Dans ce cadre, le réseau de fossés et crastes, les lagunes, l'ensemble des espaces boisés, les prairies, et aussi les espaces verts urbains ont été identifiés comme des éléments constitutifs des corridors écologiques locaux permettant de mettre en lien les réservoirs de biodiversité majeurs (cours d'eau du Bach et du Biard reconnus en site Natura 2000). En ce sens :

- 79% du territoire communal sont classés en zone N,
- les coupures d'urbanisation entre le bourg de Marcheprime et le hameau de Biard et Marcheprime et le hameau de Croix d'Hins sont préservées,
- les secteurs les plus sensibles font l'objet d'une protection renforcée :
 - le site Natura 2000 et ses abords boisés, la craste de Tagon, les lagunes, la zone humide de La Source, soit (environ 106 ha) sont intégrés dans un secteur naturel de protection stricte (Ns) où la constructibilité est extrêmement limitée,
 - des boisements mixtes ou de feuillus significatifs sont identifiés comme Espaces Boisés Classés (environ 153 ha),
 - les prairies et espaces verts urbains (environ 15 ha) sont protégés,
 - le parc de Croix-d'Hins a fait l'objet d'un classement spécifique, en zone NL, afin de permettre la prochaine mise en valeur du site et du plan d'eau.

3.8 Synthèse des principaux enjeux et besoins

La prise en considération des impératifs législatifs de maîtrise de l'urbanisation, tant qualitatifs (au regard des moyens à mettre en œuvre pour accompagner tout projet de développement démographique), que quantitatifs (par rapport aux enjeux environnementaux), ont poussé la commune à adopter un scénario démographique modéré. En conséquence, le rythme de progression démographique retenu, soit une croissance moyenne de 2,3% par an, dans le prolongement - au fil de l'eau - des tendances de la décennie passée, s'inscrit dans un objectif vertueux de développement durable et maîtrisé dans le temps.

Le scénario démographique retenu à l'horizon 2030 conduit à envisager l'accueil de 1700 habitants supplémentaires et un besoin en conséquence de 900 nouveaux logements à prévoir, dont environ 180 logements devront être construits uniquement pour maintenir le poids de la population existante (phénomène du point mort).

A l'échelle du bassin de vie, dont l'attractivité résidentielle et économique devrait être renforcée dans les années à venir, Marcheprime souhaite s'appuyer sur son positionnement géographique et la qualité de sa desserte ferroviaire et routière pour accompagner les possibilités de développer l'emploi sur la commune.

La redynamisation du centre de Marcheprime apparaît dans ce contexte primordial. Plusieurs pistes peuvent être exploitées :

- épauler le développement des commerces et des services de proximité,
- renforcer la présence et la lisibilité des espaces publics,
- structurer certains îlots bâtis existant et à venir (en songeant éventuellement à la restructuration ou à la relocalisation du supermarché existant mais excentré et dont le parking impacte visuellement le centre),
- créer les conditions favorables au développement des déplacements doux (en lien avec le pôle multimodal),
- reconquérir les bâtiments et secteurs délaissés (réinvestir la friche industrielle centrale de 5 ha notamment).

Ces axes d'intervention peuvent, dans une moindre mesure, inspirer les actions à mettre en place à Croix d'Hins. Ce quartier pâtit en effet des mêmes difficultés que le bourg et mérite, en tant que second pôle de la commune, rattaché à l'identité du site, une attention particulière.

Sur le plan de l'économie et de l'emploi, la commune souhaite renforcer la présence d'entreprises sur son territoire. Au vu du peu d'opportunités foncières existantes aujourd'hui au sein de ses secteurs dédiés à l'activité (quelques dents creuses au sein des ZA de Réganeau et Maéva), la commune a décidé, avec le soutien de la COBAN, de créer une nouvelle zone d'activités. Celle-ci est envisagée sur une parcelle communale dans le quartier de Croix d'Hins. Idéalement connectée au réseau ferroviaire et implantée en bordure de la RD1250, cette future zone d'activités représente un potentiel de 18 ha.

4. Explication du projet

Stratégiquement implantée à l'interface de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon, Marcheprime connaît un dynamisme démographique continu depuis une cinquantaine d'années. Bien que convaincue de son attractivité durable, mais également consciente des impératifs liés à la maîtrise de l'urbanisation (enjeux quantitatifs et qualitatifs), la commune s'est fixé des objectifs démographiques modérés, dans la continuité des tendances de la décennie passée. Le scénario au fil de l'eau établi vise l'accueil de 1700 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

L'attractivité démographique qu'a connu et que connaît toujours la commune s'explique par sa localisation géographique, par un coût du foncier encore soutenable dans un contexte général tendu, par les politiques urbaines qui y ont été menées et enfin par le haut niveau de desserte du territoire communal. Si le statut de Marcheprime a notoirement évolué au cours des dernières décennies, son profil apparaît aujourd'hui majoritairement résidentiel.

Au regard des choix de développement à définir dans le cadre de l'élaboration du PLU de Marcheprime, il importe de préserver la commune des risques qui pourraient découler de ses caractéristiques actuelles : le risque d'une ville majoritairement résidentielle, car trop bien connectée au reste du territoire départemental du fait de la qualité de ses infrastructures, et le risque parallèle d'une « commune-passage » au sein de laquelle on ne s'installerait pas durablement et qui serait rythmée par les allées et venues pendulaires d'un seul profil d'habitants.

Afin de contrer ces risques, et même de tirer parti de l'élaboration du PLU pour conforter les tendances urbaines positives mises en place ces dernières années (Marcheprime présente un bon niveau d'équipements de proximité, et une offre à rayonnement local qui s'est beaucoup renforcée durant les années 2000, avec l'implantation de plusieurs nouveaux équipements (collège, école supplémentaire, multi-accueil et structure d'hébergement pour personnes âgées), la commune a décidé de s'engager sur une politique de développement et de valorisation du territoire prompte à dynamiser le centre ville de Marcheprime, autorisant la réalisation du parcours résidentiel sur la commune et assurant une mixité sociale et générationnelle, incluant un réel projet de développement économique.

En marge de ces premiers choix de développement, la qualité et la diversité des milieux naturels en présence sur le territoire, de même que l'identité forestière de la commune, appellent un ensemble de protections et d'actions spécifiques.

Par conséquent, il apparaît essentiel d'intégrer la préoccupation environnementale au cœur du projet de développement urbain en plus de :

- la préservation stricte des sites les plus sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, lagunes etc.),
- la protection des éléments paysagers les plus significatifs (à l'intérieur et à l'extérieur des secteurs bâtis),
- l'amélioration de la gestion de la ressource en eau,
- la pérennisation des activités sylvicoles et agricoles traditionnelles.

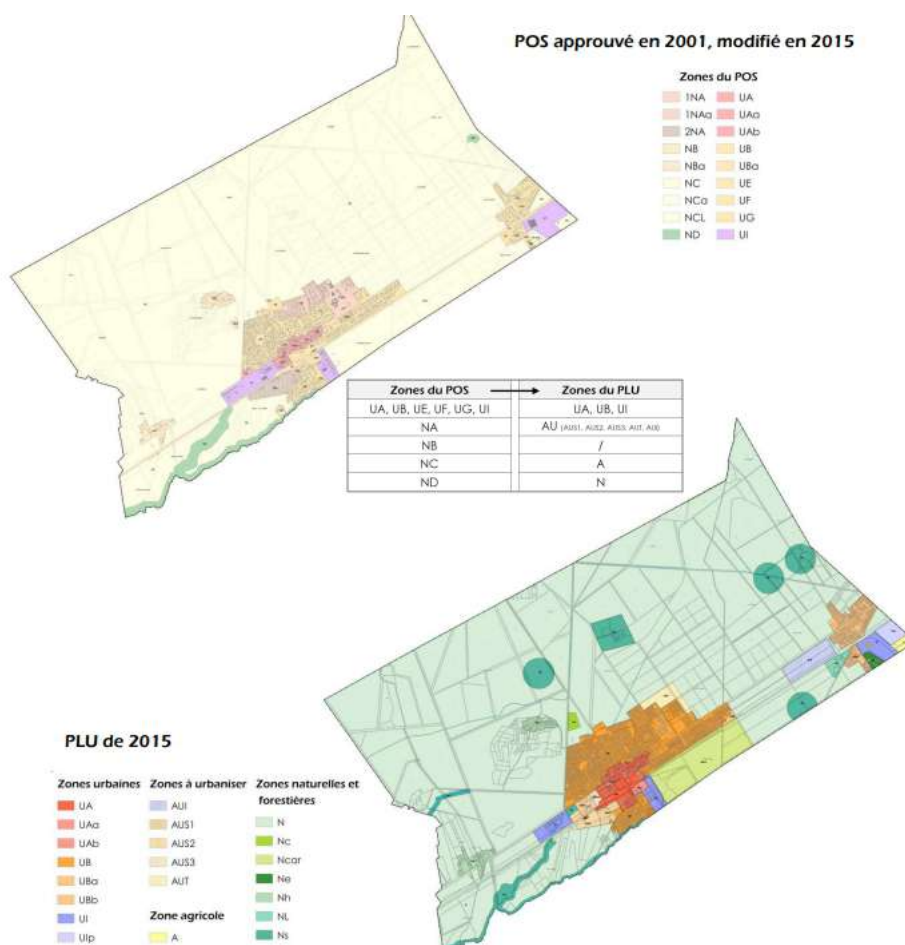
Pour ce faire, il est indispensable, après avoir considéré le potentiel constructible encore mobilisable au sein des secteurs bâtis :

- de positionner les secteurs de développement au plus près des centralités multifonctionnelles de la commune, et ceci afin de limiter les déplacements polluants,
- d'imposer une densité minimale aux secteurs d'extension, a fortiori dans les secteurs les plus centraux, ceci pour limiter la consommation des espaces naturels et forestiers,
- d'assurer la cohérence des futurs aménagements avec les milieux biologiquement riches identifiés au sein des secteurs d'extension (zones humides, fossés et crastes),
- de limiter l'artificialisation des milieux en maintenant la perméabilité des sols et en intégrant la présence d'espaces verts au sein des secteurs d'extension,
- de développer la part des déplacements doux à l'échelle de la commune, que ce soit à l'intérieur des quartiers - existants et futurs -, entre le centre et les secteurs périphériques ou encore entre le bourg de Marcheprime et Croix d'Hins.

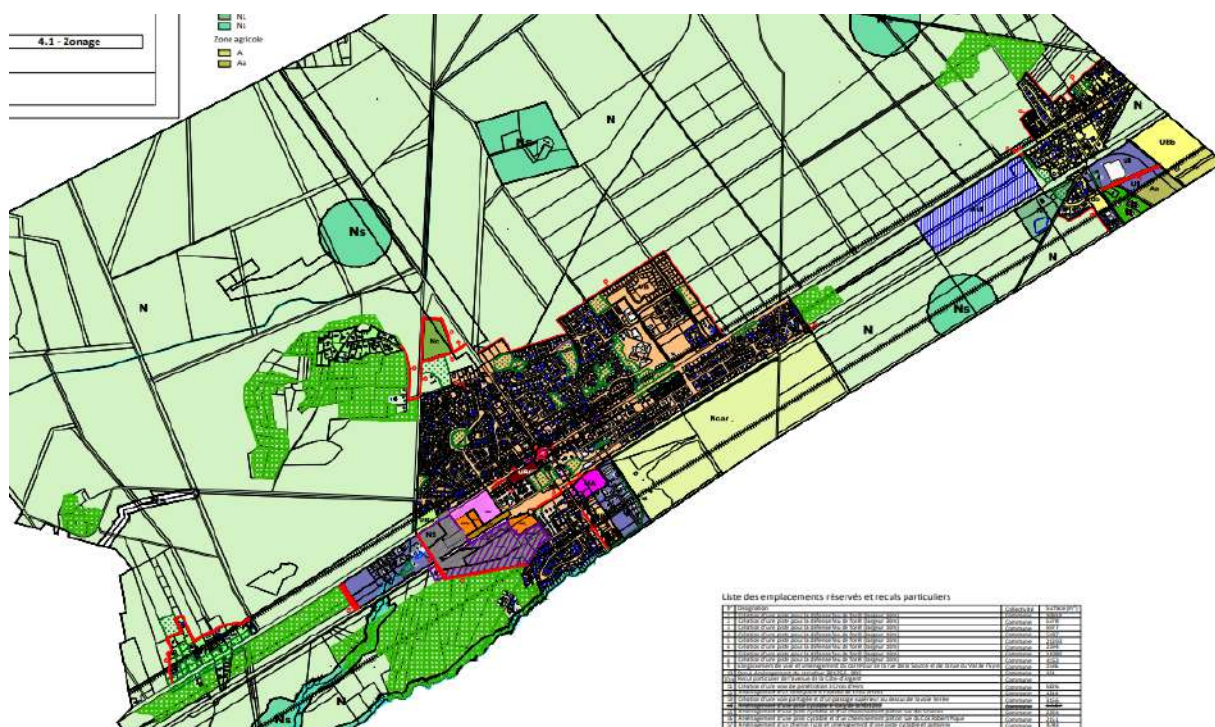
5. Présentation de l'évolution du zonage entre POS et PLU

Le POS présentait à fin 2015 un résiduel constructible (hors zone 2NA soumise à révision du document d'urbanisme) de l'ordre de 16,2 hectares à vocation d'habitat et 18 hectares à vocation économique. Ce potentiel était exclusivement disponible au sein des zones urbaines (en densification ou extension des espaces bâtis), les zones 1NA du POS ayant été construites.

Le projet de PLU conduit à une très légère augmentation des zones U et AU réunies, qui représentent aujourd'hui 13,3% du territoire communal (contre 12,2 % au précédent document d'urbanisme). Cette évolution est liée à la progression de l'urbanisation dans les dernières années et la nécessité de définir de nouveaux secteurs pour le développement urbain de demain. Cependant, cette augmentation reste peu marquée : le PLU traduit bien la volonté de maîtriser spatialement le développement communal, en lien avec un scénario de développement réaliste, et de pérenniser la vocation naturelle et sylvicole de la grande majorité des boisements existants.



PLU issu de la révision allégée du PLU (2023)



6. Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

Au regard des perspectives retenues par la collectivité et des besoins identifiés sur le territoire communal, quelques secteurs sont susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan. Compte-tenu de la physionomie de Marcheprime, commune forestière qui concentre une urbanisation compacte et resserrée autour de son centre ancien, sans mitage ni développement linéaire, toute extension de l'urbanisation est naturellement prise sur le massif forestier et est susceptible de produire des effets sur l'environnement. Toutefois, au regard des caractéristiques écologiques de la commune (très largement couverte par la forêt d'exploitation des pins des Landes), la commune de Marcheprime ne présente que peu d'enjeux écologiques majeurs, à l'exception d'un site Natura 2000, autour du ruisseau du Biard, en limite sud. Quelques secteurs à enjeux écologiques forts (notamment les lagunes, zones humides ou forêts de boisements mixtes) ont, part ailleurs, été identifiés et pris en compte, de sorte à éviter au maximum que les choix de développement ne viennent impacter l'environnement de manière notable.

Ainsi, la détermination et la prise en compte de l'ensemble des enjeux écologiques ont été appréhendés tout au long de la démarche d'élaboration du PLU, de sorte à :

- qualifier les incidences du projet au regard de la caractéristique des milieux potentiellement impactés, et éviter au maximum les impacts sur l'environnement,
- quantifier, en tant que de besoin, les mesures de réduction permettant de limiter les pressions sur les milieux.

En ce sens, une expertise écologique et une expertise complémentaire ont été menées sur l'intégralité des sites susceptibles d'accueillir le développement de demain et dont les caractéristiques initiales induisent potentiellement une incidence notable sur l'environnement. Cette expertise, basée sur des inventaires de printemps et d'été, répartis entre mars et juillet 2015 et en 2021 a permis d'évaluer, de hiérarchiser et de mettre en lumière les différents enjeux écologiques (amphibiens, oiseaux, lépidoptères, milieux humides, arbres remarquables...) sur l'ensemble des zones prospectées. La mise en place d'inventaires ciblés pour des espèces patrimoniales telles que le Fadet des Laïches, le Damier de la Succise ou encore la Fauvette Pitchou a permis par ailleurs de lever les incertitudes quant aux biotopes potentiels et d'assurer une prise en compte environnementale optimale du projet de territoire.

La démarche d'évaluation environnementale du PLU a de fait été appréhendée selon le principe « Éviter/Réduire/Compenser », de sorte à définir les mesures d'évitement, totales ou partielles, des biotopes fréquentés par les espèces protégées, présentes ou susceptibles d'être présentes sur la commune.

En conséquence, la municipalité s'est fixée pour objectif d'organiser son développement durablement et d'atteindre un bilan globalement positif sur l'environnement. En ce sens, des efforts notables sont réalisés en matière de densification des espaces bâtis et en termes de modération de la consommation de l'espace. Aussi, la collectivité s'est fixée des objectifs en matière de préservation de l'environnement qui participent à la mise en réseau des espaces naturels et à la préservation de la trame verte et bleue par une mise en valeur et une préservation des milieux à forte valeur écologique et/ou biologiquement riches.

Seuls deux secteurs impactent réellement l'environnement :

- la reconversion de l'ancienne friche industrielle, à l'appui du développement d'un nouveau quartier, plus au sud, en continuité de celle-ci, détruira pour partie une forêt mixte de feuillus et de conifères,
- le développement d'une nouvelle zone d'activités à l'entrée du quartier de Croix d'Hins, entre la RD1250 et la voie ferrée, détruira pour partie un boisement dominé par des chênes rouges d'Amérique (présentant un intérêt écologique faible) et pour partie un espace de recrue forestière (inhérent à la repousse d'une parcelle sylvicole).

Il importe toutefois de préciser les raisons pour lesquelles les impacts sur l'environnement n'ont ici pas pu être évités :

- le développement d'un nouveau quartier dans le secteur de La Source en lien avec la reconversion de l'ancienne friche industrielle (secteur AUS), apparaît comme le seul endroit réellement judicieux au développement d'un nouveau quartier urbain mixte, multifonctionnel et dense (situation géographique en continuité immédiate du centre-ville et de la gare de Marcheprime). Sur ce secteur, de surcroît, le choix d'un développement urbain dense (40 logements à l'hectare) répond par ailleurs pleinement à l'ensemble des préceptes législatifs et aux objectifs du SCOT annulé,
- l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités sur la commune, indispensable au maintien de sa vitalité économique et sociale, doit pouvoir bénéficier d'une connexion directe sur les grandes infrastructures routières et ferroviaires de la commune ; l'emplacement retenu paraît en conséquence le plus approprié (connexion directe à la RD1250 et accroche possible sur la voie ferrée), et de surcroît propriété communale.

Plus généralement, des efforts importants sont également réalisés afin de mettre en œuvre une démarche de gestion économe de la ressource en eau. Le développement urbain est pensé au regard de l'enjeu de conservation de la qualité des eaux des cours d'eau communaux. Il est principalement circonscrit au sein et en continuité des tissus bâtis existants d'ores-et-déjà desservis par les réseaux collectifs d'assainissement ou sur des secteurs dont la desserte est prévue et programmée en cohérence avec les échéances d'ouverture à l'urbanisation.

Le projet communal est par ailleurs adapté à la capacité des réseaux collectifs à recevoir les nouveaux effluents induits par le développement, limitant ainsi les risques de dégradation de l'état de conservation des habitats et espèces identifiées présentant un intérêt écologique sur le territoire, en particulier le site Natura 2000 de la Leyre.

Afin d'éviter tout risque de pollution diffuse, l'urbanisation en secteur d'assainissement non collectif a été de surcroît fortement limitée. Enfin, le projet communal participe à son échelle à favoriser la transition énergétique, en permettant le développement de projets liés à la valorisation du potentiel énergétique solaire du territoire (secteur retenu en limite Sud-est du territoire communal en continuité de la zone d'activité existante à Croix d'Hins Sud). Ce secteur mobilise des superficies dégradées (friche de stockage de matières inertes), ce qui sera favorable à la préservation du massif exploité et des espaces naturels communaux.

Dès lors, visant un bilan global positif, la commune de Marcheprime a cherché à valoriser ses caractéristiques environnementales pour pallier aux incidences résiduelles du développement sur l'environnement.

Les incidences résiduelles concernent essentiellement les enjeux liés :

- aux milieux naturels et à la consommation de l'espace : malgré une modération de la consommation des espaces naturels et forestiers, le projet communal induira une réduction d'environ 52 hectares de ces derniers ; la réduction envisagée des espaces naturels et forestiers s'effectuant cependant pour partie sur des boisements mixtes, considérés à faibles enjeux écologiques,
- à la qualité de l'eau et à l'assainissement : l'augmentation du nombre d'habitants et d'emplois implique un risque de pression résiduelle sur le réseau d'assainissement, minimisée cependant par une gestion des eaux usées et pluviales au plus près du cycle de l'eau. La future zone d'activités peut induire une pollution potentielle des eaux souterraines,
- au climat, à la qualité de l'air et à l'émission des gaz à effet de serre : l'augmentation du nombre d'habitants et d'activités induira une augmentation résiduelle de la production de polluants et gaz à effet de serre, liés aux déplacements automobiles et au chauffage. L'impact est cependant minimisé par la recherche d'une réduction des motifs de déplacement domicile-travail (développement des emplois locaux) et une politique urbaine visant à renforcer l'utilisation des transports en commun (développement urbain concentré autour du pôle multimodal de la gare de Marcheprime)

– à l'augmentation des déchets : l'augmentation du nombre d'habitants et des activités économiques induira une augmentation résiduelle de la production de déchets, minimisée cependant par une adaptation de la gestion des déchets, du fait d'une politique de renforcement de tri et de valorisation des déchets.

Toutefois, les incidences négatives prévisibles induites par la mise en œuvre du projet de développement retenu à l'horizon 2030 seront réduites à travers l'établissement de dispositions réglementaires définies d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et d'autre part ciblées sur chaque secteur de projet.

7. Méthode d'évaluation retenue dans le cadre de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de la commune de Marcheprime a été basée à la fois sur la mise en place d'une démarche d'analyse respectueuse du cadre réglementaire et législatif en vigueur, et sur la mobilisation de moyens complémentaires pour collecter les diverses données nécessaires à l'analyse.

7.1 Démarche d'analyse mise en œuvre

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur, et s'inspire de la méthodologie appliquée par les services de l'État. Elle est fondée sur des visites de terrain et sur la consultation de divers services administratifs. Elle fait également appel au recueil de diverses données ou à la prise de contact avec des personnes-références.

Ainsi, la démarche d'analyse des incidences du PLU sur l'environnement doit répondre aux deux typologies d'analyses et d'évaluation des incidences imposées par le code de l'urbanisme :

- une évaluation des incidences basée sur une analyse « ex-ante », c'est-à-dire en amont de la mise en œuvre du plan, lors de l'élaboration du projet territorial. Cette analyse a pour objet d'aider à construire un projet de territoire intégrant l'ensemble des préoccupations environnementales identifiées sur le territoire.
- une évaluation des incidences basée sur une analyse « ex-post », après l'approbation du projet, correspondant à l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU.
- L'évaluation environnementale s'inscrit donc tout au long du processus d'élaboration du PLU et se prolonge à l'issue de sa mise en œuvre.

L'évaluation environnementale du PLU de Marcheprime s'inscrit dans cette démarche. La méthodologie employée s'est articulée autour de la réalisation de trois phases successives : la réalisation d'un état initial de l'environnement, la formulation d'un projet de territoire répondant aux enjeux de préservation de l'environnement, et l'évaluation des incidences notables prévisibles, avec le cas échéant la définition de mesures pour les éviter, les réduire, ou les compenser.

7.1.1 Phase 1 : le diagnostic environnemental communal

Cette première étape a permis de structurer l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale. Ce diagnostic environnemental est basé sur la réalisation de l'état initial de l'environnement. A ce stade, quatre démarches ont été conduites en parallèle, et ont permis de mettre en exergue pour chacune des thématiques environnementales :

- la caractérisation de l'état général de l'environnement de la commune de Marcheprime, et la mise en évidence des secteurs revêtant une importance particulière pour l'environnement, dans la perspective de définir un état « zéro » référence du territoire, pour chaque thématique environnementale ;

- la prise en considération dans la démarche, des documents et orientations formulées en matière de protection de l'environnement établis à chaque niveau territorial (intercommunal, départemental, régional, national, communautaire et international), qu'il s'agisse de conventions, directives, règlements ou plans nationaux ;
- la cartographie des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Cette phase de spatialisation s'est avérée indispensable à la formulation des enjeux environnementaux (sites susceptibles d'être touchés) ;
- l'analyse des « perspectives d'évolution » de la qualité environnementale du territoire, et la formulation d'enjeux environnementaux à l'échelle du territoire. L'objectif principal de cette étape a été d'apprécier les tendances d'évolution au travers d'un scénario « au fil de l'eau », afin de déboucher sur la caractérisation des enjeux environnementaux communaux.

7.1.2 Phase 2 : prise en compte de l'environnement dans la définition du projet de territoire

Cette deuxième étape est étroitement liée à la formulation des premiers axes de projet de développement territorial, dès lors que commence à être énoncée la stratégie de développement. Elle se poursuit tout au long de la construction du projet, de la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) jusqu'à la finalisation des prescriptions réglementaires. Ici, la démarche adoptée visait à garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux communaux, et éventuellement d'envisager au cas par cas, des solutions alternatives permettant de répondre aux besoins initialement identifiées, tout en limitant les potentielles dégradations sur l'environnement.

Ainsi, pour chaque axe de projet, les éventuels points de convergence et de conflit entre les orientations du projet, les enjeux environnementaux et les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau national, communautaire et international ont été mis en évidence. Par ailleurs les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet ont été localisés et caractérisés. Il s'agissait d'identifier les zones particulièrement concernées par des projets d'aménagement ou d'urbanisation prévus.

Cette deuxième étape a été réalisée selon une démarche itérative afin de compléter et affiner l'état initial de l'environnement sur ces sites particuliers, et de réajuster à la marge le projet de développement. Il s'est agi de formaliser les solutions alternatives éventuelles et de rationaliser les choix au regard des enjeux environnementaux.

Sur les zones susceptibles d'être touchées par le projet de territoire, il a été ainsi réalisé des inventaires écologiques, menés selon la méthode suivante :

L'étude s'appuie sur une analyse bibliographique et cartographique ainsi que sur des expertises de terrains réalisés entre les mois de Mars à Juillet 2015. Il s'agit d'apporter les éléments de caractérisation et de hiérarchisation des enjeux écologiques sur les différents secteurs de projet.

Méthodes d'inventaires

Suite à la prise de connaissance des données bibliographiques et cartographiques disponibles, des expertises écologiques sur chaque site ont été réalisées et s'attachent à fournir une vision globale et actualisée des sensibilités environnementales.

DATE DE REALISATION DES INVENTAIRES, ET EFFORT DE PROSPECTION

Date	Objectifs	Conditions météo
12 Mars 2015 1 chargé d'études	- Parcours et appropriation des secteurs de projet - Caractérisation des habitats naturels - Recherche des espèces végétales patrimoniales dite «vernales» - Recherche et identification des potentialités des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial	Journée nuageuse 17 °C
12 Mars 2015 1 chargé d'études	- Écoute nocturne amphibiens et rapace - Prospection au troubleau - Prospection oiseaux et habitats favorables à la Fauvette pitchou	Nuit douce et dégagée 10 °C
20 Avril 2015 2 chargés d'études	- Caractérisation des habitats naturels - Recherche et identification des potentialités des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial - Délimitation zone humide	Journée ensoleillée 25°C
21 Mai 2015 2 chargés d'études	- Prospection lépidoptères avec en particulier recherche du Damier de la Succise, - Prospection odonates - Prospection oiseaux et habitats favorables à la Fauvette pitchou	Journée nuageuse 24°C
28 Mai 2015 2 chargés d'études	- Prospection lépidoptères avec en particulier recherche du Damier de la Succise, - Prospection odonates	Journée ensoleillée 28°C
3 Juillet 2015 1 chargé d'études	- Prospection lépidoptères avec en particulier recherche du Fadet des Laïches, - Prospection odonates	Journée ensoleillée 32°C
6 Juillet 2015 2 chargés d'études	- Prospection lépidoptères avec en particulier recherche du Fadet des Laïches, - Prospection odonates	Journée ensoleillée 35°C

Détermination des habitats naturels

L'identification des habitats naturels est basée sur la réalisation de relevés phytosociologiques. Le protocole suivi pour la réalisation de ces relevés est celui préconisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle et la Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux :

1/ La première étape consiste à choisir le lieu du relevé ou placette d'échantillonnage. D'une surface variable en fonction des milieux, cette placette doit être homogène aux plans floristique et écologique. De ce fait, on évitera de réaliser un relevé dans des zones de transition ou de contact entre plusieurs types de communautés végétales.

2/ Une fois la zone identifiée, la deuxième étape consiste à dresser pour chaque strate, la liste exhaustive des espèces présentes dans le relevé. On distingue :

- la strate arborée (ou arborescente) : supérieure à 7 m, notée A ;
- la strate arbustive : de 7 à 1 m, notée a ;
- la strate herbacée : inférieure à 1 m, notée H.

3/ Un coefficient d'abondance/dominance est attribué à chaque espèce. Celui-ci correspond à l'espace relatif occupé par l'ensemble des individus de chaque espèce. Ce coefficient combine les notions d'abondance, qui rend compte de la densité des individus de chaque espèce dans le relevé, et de dominance (ou recouvrement) qui est une évaluation de la surface (ou du volume) relative qu'occupent les individus de chaque espèce dans le relevé.

4/ Sur la base des relevés phytosociologiques, les habitats naturels sont ensuite caractérisés et codifiés selon la nomenclature européenne Corine Biotope et le code Natura 2000, le cas échéant.

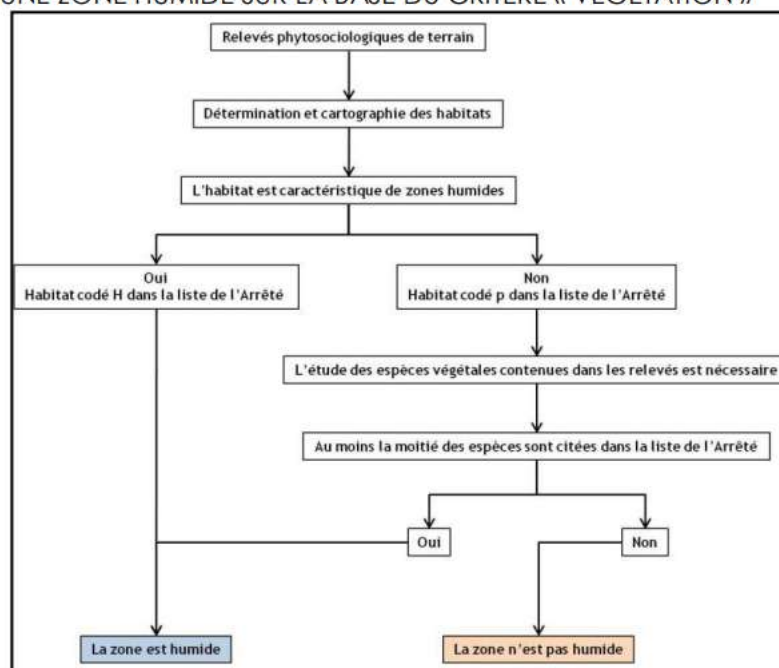
Les relevés sont donc effectués par communauté végétale homogène et rattachés à un code d'habitats selon les nomenclatures utilisées : les Cahiers d'Habitats et le Code CORINE Biotopes.

Détermination des zones humides sur la base du critère « Végétation » :

Dans le cadre de l'étude, les critères floristiques (espèces végétales et habitats naturels) ont été utilisés pour la détermination des zones humides (l'étude de sol n'a pas fait partie des critères d'étude). Conformément à l'Arrêté du 24 juin 2008, un espace peut être considéré comme humide dès que sa végétation comporte :

- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées sur la liste figurant à l'Arrêté. Dans cette liste, on distingue : - les habitats caractéristiques de zones humides, codés H, - les habitats non exclusivement rencontrés dans les zones humides, codés p, pour lesquels l'étude des espèces végétales contenues dans les relevés phytosociologiques est nécessaire pour conclure à la présence d'une zone humide.
- Soit, si le cas précédent se présente, par des espèces végétales indicatrices de zones humides, identifiées selon la liste d'espèces figurant à l'Arrêté.

DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE POUR L'IDENTIFICATION D'UNE ZONE HUMIDE SUR LA BASE DU CRITÈRE « VÉGÉTATION »



Recherche des espèces végétales patrimoniales :



Trompette de Méduse observée sur la commune de Marcheprime (hors secteur projet) - 12 mars 2015 - Simethis

Une étude bibliographique préalable a été effectuée pour cibler les espèces patrimoniales potentiellement présentes sur la zone. Ce travail s'est basé sur les données disponibles sur le site de la DREAL Aquitaine et l'Observatoire de la Flore SudAtlantique (OFSA), mais aussi, sur notre expérience de terrain, et sur les observations antérieures collectées au niveau de secteurs proches du site d'étude. Suite à ce premier travail bibliographique, l'intégrité des sites ont été parcourus pour géo-référencer, au moyen d'un GPS, puis cartographier, les stations d'espèces jugées patrimoniales (protégées et non protégées) du fait d'une aire de répartition réduite ou en voie de réduction à l'échelle européenne, nationale, régionale.

Recherche des espèces animales patrimoniales :

Les prospections de terrain sont l'occasion d'observations directes, de recherche d'indices de présence (traces, excréments etc.). Les données disponibles ainsi que l'analyse des habitats de végétation permettent de déterminer la présence potentielle d'espèces faunistiques en raison de leur prédilection écologique pour un habitat naturel particulier. Respectivement en Mai et en Juillet, le Damier de la Succise et le Fadet des Laïches, deux lépidoptères patrimoniaux, ont été recherchés. Les prospections ont été orientées de manière à rechercher ces espèces sur leurs habitats potentiels, préalablement identifiés. Les expertises de terrains ont également été orientées vers la recherche de la Fauvette pitchou, oiseau patrimonial, sur son habitat préférentiel.

Méthodologie utilisée pour l'évaluation écologique

La bioévaluation, c'est-à-dire l'évaluation de l'intérêt patrimonial, est généralement basée sur l'examen de listes de référence, établies à l'échelle internationale, nationale et locale (régionale et départementale).

Cette analyse permet toutefois de rendre compte d'une bioévaluation locale des espèces et habitats naturels. Même si elle présente certaines limites (sous-prospection notamment), cette bio-évaluation a été utilisée pour évaluer la patrimonialité des habitats naturels et des espèces observées sur la zone d'étude.

**DÉFINITION DES CLASSES D'ENJEUX UTILISÉES POUR LES
HABITATS NATURELS, LA FLORE ET LA FAUNE**

	Majeur	Fort	Moyen	Faible
Habitats naturels	Zone humide Habitat d'intérêt communautaire en bon état de conservation	Zone humide résiduelle Habitat d'intérêt communautaire dégradé	Formation végétale naturelle commune peu perturbée	Formation végétale anthropisée et/ou perturbée
Flore	Espèce protégée d'intérêt communautaire et national avérée	Espèce protégée au niveau régionale et départementale avérée	Espèces rares non protégées Habitat d'espèces protégées potentiel	-
Faune	Biotope avéré d'espèce d'intérêt communautaire et/ou protégée nationale rare	Biotope avéré d'espèce d'intérêt communautaire et/ou protégée nationale abondante localement	Biotope potentiel d'espèce protégée	-

Limites de l'inventaire naturaliste et analyse des difficultés rencontrées

L'expertise écologique s'est effectuée dans de bonnes conditions et a fait l'objet de 7 passages :

- trois passages en période précoce permettant d'évaluer les potentialités de présences d'espèces patrimoniales : amphibiens, flore vernal et oiseaux (Fauvette pitchou ...),
- quatre passages, faisant office de prospections complémentaires sur les espèces à enjeux, en période favorable (Mai à Juillet) et venant confirmer ou infirmer les potentialités de présence (flore des zones humides, oiseaux nicheurs et lépidoptères patrimoniaux [Damier de Succise et Fadet des Laïches]).

7.1.3 Phase 3 : évaluation des incidences notables prévisibles, et mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser

Cette troisième phase a été amorcée une fois le projet consolidé. Il s'agissait de prévoir et d'évaluer les pressions additionnelles sur les milieux liées à la mise en œuvre du PLU de Marcheprime, mais également de préciser les incidences positives du projet sur l'environnement.

L'analyse des incidences potentielles du plan a été formulée au travers de la quantification des impacts du projet sur l'environnement :



L'effet correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par le plan sur l'environnement. L'enjeu, quant à lui, est lié à l'importance que revêt la conservation de l'entité considérée. Par exemple, la préservation d'un site Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort. L'analyse des incidences est basée sur l'utilisation d'une grille de critères permettant de mesurer et de hiérarchiser les incidences. Cette grille de critères est inspirée des annexes de la directive européenne 2001-42 du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la quantification de l'impact a été restituée au moyen de tableaux synthétiques (selon 4 thématiques : milieux naturels, biodiversité et fonctionnement biologique / gestion des ressources naturelles / risques, pollutions et nuisances / cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural) mettant en évidence :

- la nature des incidences : positive/négative/neutre et directe/indirecte,
- leur temporalité : temporaire/permanente,
- leur réversibilité dans le temps : réversible/irréversible.

L'analyse des incidences est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Un bilan des incidences a été établi au regard des thématiques présentées, selon l'estimation d'un degré d'impact de l'incidence (positive, négative ou neutre allant de nulle à forte).

En cohérence avec l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, il a été retenu de décliner les mesures envisagées pour réduire les incidences mises préalablement en évidence par thématiques regroupée en 4 groupes :

- Milieux naturels et biodiversité,
- Gestion des ressources naturelles,
- Risques, pollutions et nuisances,
- Cadre de vie, loisirs, tourisme et patrimoine naturel paysager, culturel et architectural.

7.2 Moyens complémentaires mobilisés

En complément de la démarche d'évaluation mise en œuvre et décrite ci-dessus, l'analyse des incidences a nécessité la mobilisation de moyens complémentaires, afin de collecter différentes études ou données.

Ces moyens sont les suivants :

Réactualisation des données et compléments au diagnostic

Au cours de l'élaboration du PLU, plusieurs évolutions ont affecté le contexte communal en matière de réseaux et de protections environnementales.

Les démarches et réalisations suivantes ont en particulier été prises en compte :

- évolution en cours du périmètre de la ZNIEFF des vallées de la grande et de la petite Leyre,
- la révision en cours du Schéma Directeur d'Assainissement,
- la réfection et l'extension prévue de la station d'épuration (début des travaux au 2ème semestre 2014).

Ouvrages et sites consultés :

- Porter à Connaissance de l'État, juin 2011,
- Projet de Charte du 2013-2014 du Parc Naturel des Landes de Gascogne,
- SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé le 24 juin 2013 et modifié en décembre 2013,
- SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre en cours d'élaboration,
- SDAGE « Adour-Garonne 2010-2015 » approuvé en 2009, - SAGE « Nappes profondes de Gironde » approuvé le 13 février 2013,- SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » approuvé le 18 mars 2013,
- SRADDET,
- DOCOB du site Natura 2000 « Les vallées de la Leyre », 2003,
- Étude de préfiguration Trame Verte et Bleue, SRCE Aquitaine, 2011,
- Étude hydrogéologique sur la zone AUI de Croix d'Hins, novembre 2013,
- Rapport technique de la révision du zonage d'assainissement, janvier 2014,
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement, Exercice 2014 – ICARE Juin 2015,
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement, Exercice 2020 (COBAN-SIBA).

Organismes consultés :

- Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
- Inventaire National du Patrimoine Naturel,
- Conservatoire Régional des Espaces Naturels Aquitaine,
- SYBARVAL (SCOT),
- COBAN Atlantique (gestion des déchets et eau potable),
- SIBA (gestion assainissement et eaux pluviales),
- ARTELIA, bureau d'études en charge de la révision du SDA



VILLE DE MARCHEPRIME

REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION DE LA REVISION

Élaboration et évolution du document d'urbanisme (PLU) :

Prescription le 9 avril 2010

Arrêt du projet le 10 décembre 2015

Approbation le 8 septembre 2016

Modification n° 1 approuvée le 22 juin 2017

Modification n° 2 approuvée le 11 décembre 2019 et abrogée le 23 juin 2021

Modification n° 3 approuvée le 23 juin 2021

La commune de Marcheprime dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 8 septembre 2016.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de 2 modifications les 26 juin 2017 et 11 décembre 2019. Puis d'une 3^{ème} modification en date du 23 juin 2021 ayant notamment abrogé la modification du 11 décembre 2019.

La commune, par délibération du 3 septembre 2020, a prescrit une révision allégée de son PLU en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de son environnement, dans un contexte juridique et urbanistique qui a changé depuis 2016.

Il est précisé que les objectifs de la présente révision allégée, compatible avec le PADD du PLU de 2016 et justifiant le recours à une procédure allégée, ont été fixés par la délibération précitée comme suit :

- Valoriser le cadre de vie des Marcheprimais
- Définir une identité architecturale au Cœur de ville,
- Dynamiser l'hyper centre et favoriser les liaisons douces en harmonie avec l'environnement dans le contexte du pôle d'échanges intermodal de Marcheprime (allées cyclo piétonnes, passerelle au-dessus de la voie ferrée, ...),
- En corollaire, freiner le développement urbain et résidentiel à l'extérieur du centre et en périphérie,
- Dimensionner les zones d'urbanisation de manière à conserver l'environnement naturel (85,5 %) et l'esprit village de la Commune,
- Inciter et favoriser, dans une démarche d'amélioration du cadre de vie, les constructions HQE, les systèmes permettant la réalisation d'économies d'énergie et développer les énergies renouvelables,
- Favoriser le parcours résidentiel des habitants et les mixités sociales et générationnelles,
- Renforcer les fonctions de services administratifs, éducatifs, économiques et sociaux pour la meilleure adéquation aux besoins de la population,
- Dynamiser l'attractivité économique de la Ville et en premier lieu du centre-ville, dont le tissu commercial de proximité,
- Mettre en valeur les entrées de ville en les requalifiant,
- Organiser une gestion rationnelle de la consommation d'espace et préserver les spécificités urbanistiques de chaque quartier,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer les déplacements doux urbains et intercommunaux,
- Préserver le capital « nature » et valoriser le patrimoine,
- Organiser et permettre la diversification des filières touristiques en adéquation avec les acteurs du Territoire (camping, aire de camping-car, valorisation de l'histoire de la Commune, ...),
- Réaliser un développement urbain durable et des aménagements d'infrastructure cohérents et adaptés aux besoins d'une population croissante,
- Renforcer les zones artisanales et commerciales existantes, et les requalifier,
- Effectuer un bilan des règles actuelles du PLU et de les adapter.

Dans le cadre de la présente révision allégée, en considération des évolutions du territoire, le rapport de présentation du PLU a été complété et actualisé, sans être modifié substantiellement.

I – INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (P.A.P.A.G)

I-1) Rappel législatif

Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est un outil issu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme qui prévoit que : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.* »

Il s'agit ainsi d'une exception à la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser, via l'institution d'une servitude qui va venir interdire la réalisation de projets de constructions dans un secteur donné pendant la durée nécessaire, sans toutefois excéder cinq ans, pour élaborer un projet d'aménagement global.

Si la servitude est prévue pour 5 ans, il est possible de la lever avant l'expiration de sa durée prévue, telle qu'inscrite dans le PLU, par procédure de modification du PLU.

Pour être régulière, la servitude de PAPAG doit être retranscrite dans les documents du PLU modifié, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme.

I-2) Description du projet global d'aménagement

L'équipe municipale a la volonté de recomposer le centre-ville de Marcheprime sur un large territoire d'études de 54,8 hectares, comportant un projet d'aménagement, intégrant la maîtrise de l'emprise commerciale de 1,5 hectares, la reconquête d'une friche industrielle de 11 hectares et l'ouverture à la construction d'une zone de 10 hectares (Source Sud) au pied de la gare de TER reliant Bordeaux. Le projet prévoit la création de nouveaux logements répondant aux besoins des populations historiques, et à venir, grâce à une mixité des produits immobiliers produits, dont 40% de logements locatifs sociaux.

Les enjeux principaux pour la ville sont d'accompagner le développement de la ville, tout en respectant son identité, les besoins des populations historiques et sa cohérence, en particulier en préservant le patrimoine naturel existant et en renforçant la continuité nord-sud du Parc Naturel Régional Landes de Gascogne. Le projet sera alors l'occasion de recréer une identité de ville, notamment au travers de l'écriture d'une charte paysagère et de circulation douces qui viendra (re-)créer du lien entre les quartiers et les équipements, et encourager des déplacements doux sur la ville par des parcours sécurisés et cohérents.

Dans ce cadre, la zone dite de la "Source Sud", bien que découlant des autres opérations (Source Nord et centre bourg), doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, en cohérence par les accès et l'identité avec le cœur de ville.

Ce site est actuellement occupé par quelques maisons individuelles avec jardins sur la rue Lalande du Phys, en bordure de voie ferrée, de maisons sur l'allée de la Source et par des terrains boisés, actuellement zonés en AUS 2. Il s'agit de diverses propriétés privées qui pourraient donner lieu à des demandes d'autorisations de construire disparates qui seraient susceptibles d'entraver la cohérence de l'aménagement global.

Des études ont été menées pour permettre aux élus, en concertation avec la population, de questionner la Ville et d'imaginer son futur. Pour la Source Sud, il a été relevé la présence de boisements naturels et de qualité, des situations d'interaction avec l'eau dont il faudra tirer parti dans le futur projet d'aménagement. A également été noté que le site est enclavé et difficile d'accès avec une topographie en creux qui rend le site facilement inondable. Tous ces éléments renforcent la nécessité de penser l'aménagement de la zone, en fonction des autres plans d'aménagement depuis le centre bourg, en intégrant à la fois les contraintes et les éléments favorables propres au site.

Afin de maîtriser et organiser la restructuration urbaine de qualité de ce secteur, il est nécessaire que la Municipalité prenne en considération les réflexions en cours pour le projet d'aménagement d'ensemble et mette en place une servitude par le biais de l'instauration d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur la zone Source.

Il s'agit d'une mesure à caractère conservatoire destinée à refuser les autorisations d'urbanisme.

I-3) Instauration du PAPAG sur Marcheprime

Dans le cadre de la présente procédure de révision allégée du PLU, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est donc instauré sur le territoire communal de part et d'autre de la voie ferrée dans le quartier de la Source pour permettre le développement d'un programme d'aménagement d'ensemble sur les sous-secteurs AUS1, AUS2 et AUS3 du PLU révisé, dans la logique du phasage d'aménagement prévu par la nouvelle OAP n° 8.

a) Durée et condition de la servitude de Marcheprime

La présente servitude a vocation à durer 3 **ans** si aucun plan d'aménagement global n'est approuvé avant.

Approbation de la servitude : date de l'approbation de la révision allégée du PLU.

Caractère exécutoire de la servitude : 1 mois après la transmission au contrôle de légalité de la délibération d'approbation de la révision allégée du PLU.

Date prévisionnelle de la fin de la servitude : **Mars 2026**.

Le présente servitude aura pour effet, sur le périmètre concerné, d'interdire toutes les constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 30 m². Il est rappelé qu'en application de l'article L.151-41 précité, que la servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

PERIMETRE PAPAG SOURCE



Parcelles concernées :

SECTION	N° PARCELLE	SUPERFICIE CADASTRE
		En m ²
AH	1	837
AH	2	2554
AH	3	655
AH	4	257
AH	5	198
AH	8p	6515
AH	9	11988
AH	10	4237
AH	172	72
AH	183	663
AH	184	119
AH	203	230
AH	204	170
AH	205	180
AH	206	35
AH	207	60
AH	208p	290
AH	401	1679
AH	402	339
AH	403	327
AH	407	825
AH	408	210
AH	409	2752
AH	410	8197
AW	17	23315
AW	18	14027
AW	19	4075
AW	20	6557
AW	31	6945
AW	32	1401
AW	33	1435
AW	34	57841
AW	35	11285
AW	36	11961
AW	37	1771
AW	111p	2700

Soit une superficie totale d'environ 186 702 m².

b) Effets sur le PLU dans le cadre de la révision allégée

Ainsi, sont modifiés pour faire figurer la servitude du PAPAG :

- ✓ Le rapport de présentation, en ce qu'il décrit la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser de la Commune,
- ✓ Le plan de zonage et sa légende, pour instauration du périmètre du PAPAG et du délai de celui-ci,
- ✓ Le règlement écrit de la zone concernée, pour préciser le seuil à partir duquel les constructions sont interdites, l'interdiction ne portant que sur les constructions nouvelles.

II – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I-1) Cadre réglementaire

L'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 dite "ASAP" (pour loi "d'accélération et de simplification de l'action publique") a clarifié le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment pour les évolutions du PLU.

Par décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, les modalités de la loi précitée ont été précisées.

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est étendu à de nombreux cas de modification et de mise en compatibilité (MEC), notamment des SCOT et des PLU, parachevant ainsi la transposition dans le code de l'urbanisme de la directive 2001/42 du 27 juin 2001.

Ainsi, les articles L.104-3 et R.104-2 du Code de l'urbanisme, issus de la loi ASAP et du décret du 13 octobre 2021, étendent le champ d'application de l'évaluation environnementale, à toutes les modifications ou révisions du PLU. Cette évaluation environnementale se fait soit sous la forme d'une actualisation, soit sous la forme d'une nouvelle évaluation environnementale.

En application de l'article R.104-33, lorsqu'elle estime que l'évolution du plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 et R.104-20 du Code de l'urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Toutefois, il est précisé que, conformément à la loi ASAP, les textes précités s'appliquent uniquement aux évolutions des PLU engagés après le 8 décembre 2020. Par conséquent, la présente révision allégée, prescrite le 3 septembre 2020, est soumise à la réglementation précédente pour laquelle les évolutions des PLU n'étaient pas soumises à évaluation environnementale sauf si elles étaient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au titre de la directive 2001/42 du 27 juin 2001.

Ainsi, considérant les incidences limitées mais apparentes du projet de révision allégée du PLU de Marcheprie sur l'environnement, la Commune a décidé de réaliser une actualisation de l'évaluation environnementale effectuée en 2015. Cette évaluation environnementale sur 4 saisons, a été lancée au printemps 2021 pendant 1 an, pour un relevé des zones humides et des investigations faunistiques et floristiques sur les zones naturelles impactées par la révision allégée.

Vu la réalisation d'une nouvelle évaluation environnementale, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n'est pas sollicité préalablement à l'arrêt du projet dans le cadre de la présente procédure, conformément à la réglementation en vigueur.

I-2) Évaluation environnementale 2021-2022

Le diagnostic écologique a été réalisé sur un cycle biologique complet, à la fois sur la base :

- De données bibliographiques existantes,
- De campagne de terrain faune / flore / habitat.

Plusieurs sites du territoire communal ont été analysé lors de ce diagnostic.

Le diagnostic écologique a pour objectif d'apprécier, sur la base des données recueillies, le fonctionnement écologique de chaque site de projet, et de caractériser les enjeux et sensibilités écologiques avérés et potentiels (présence d'espèces protégées, zones humides...).

Le diagnostic a été réalisé par le bureau d'études THEMA Environnement 1, Cours du Maréchal de Lattre de Tassigny 33210 LANGON.

Suite à la prise de connaissance des données bibliographiques et cartographiques disponibles, des expertises écologiques sur chaque site ont été réalisées et s'attachent à fournir une vision globale et actualisée des sensibilités environnementales.

Le diagnostic faune-flore-milieux naturels et zones humides a été mené à partir de plusieurs campagnes de terrain échelonnées aux périodes les plus favorables pour l'observation des différentes espèces, c'est à dire de Mars 2021 à Janvier 2022. 6 campagnes de terrain faune et 6 campagnes de terrain flore ont été menées.

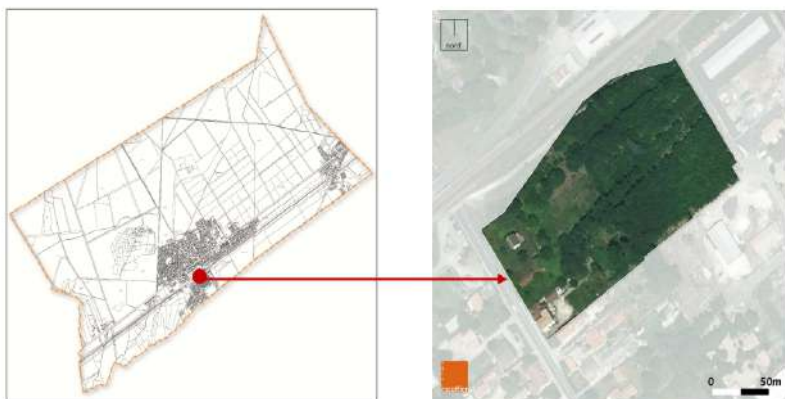
Des secteurs de la zone N avait été retenus dans le cadre du projet arrêté de révision allégée.

Suite à ce diagnostic, à la consultation des PPA et à l'enquête publique, il a été décidé de ne pas créer de secteur Nsel et d'annuler les extensions de la zone NL.

III - Modifications apportées aux OAP du PLU

Les OAP n° 1, 3 et 6 sont supprimées car elles ont été réalisées (ci-dessous photos aériennes 2020).

1. Le secteur UAa



3. Le secteur UBb



6. Le secteur AU_T



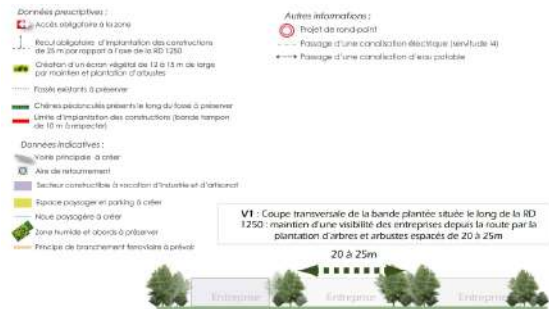
Les sous-secteurs UAa, UBb et AUT sont versés au zonage correspondant à leur localisation.

MODIFICATION DE L'OAP N° 4

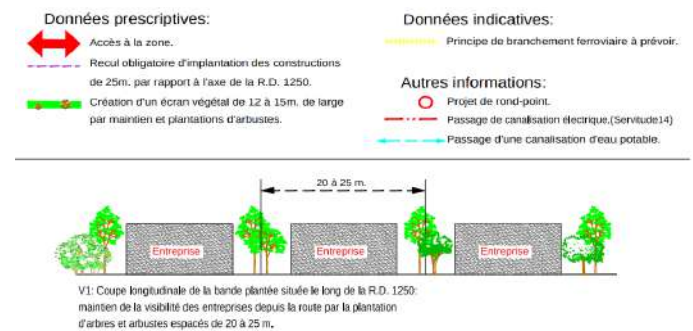
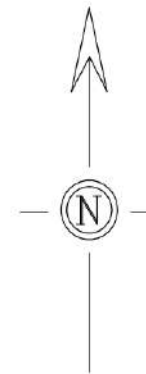
Vu la surface de la zone et le type d'activités qui peut s'y implanter, les accès doivent être structurés de façon à répondre aux problématiques de sécurité et de fluidité du trafic.

Les conditions d'accès de la zone doivent donc être dimensionnées en fonction. L'OAP n° 4 est donc modifiée pour étendre la possibilité d'accès sur la RD 1250 en agglomération.

Avant Révision



Après révision



SUPPRESSION DES OAP N° 2 ET 5 : CREATION DE L'OAP N° 8

L'OAP n° 2 est précisée et son périmètre agrandi pour un aménagement d'ensemble plus cohérent. L'OAP n° 5 est modifiée pour renforcer la cohérence d'aménagement global à proximité du centre bourg et en lien avec les quartiers périphériques, en lien avec le sous-secteur UBs. Une nouvelle OAP n° 8 est créée pour développer un schéma d'aménagement global.

Avant Révision

SCHEMA DE PRINCIPE



Données prescriptives :

- Accès obligatoire à la zone
- Ouverture à l'urbanisation (différencie dans le temps (protéger par zone))
- Renforcement à créer au dessus de la voie ferrée
- Travaux réalisés à conserver
- Implantation d'aires d'alignement en accompagnement de la voie
- Implantation de commerces
- Marge de recul, en fonction des normes RTE à respecter par rapport aux lignes électriques, respectivement au nord et au sud de la voie ferrée

Données indicatives :

- Intention de répartition des logements : 30% de T2 ou moins, 40% de T3, 30% de T4 ou plus
- Valorisation des usages piétons et cycles : maillage en liaison douce et cyclables
- Traitement de l'interface avec le bâti pour limiter le risque feu de forêt
- Aménagement d'un espace vert public
- Aménagement d'un parc botte de proximité
- Traitement végétal des fonds de parcelles
- Secteurs préférentiels d'habitat individuel (objectif de densité : 10 logements/ha)
- Secteurs préférentiels d'habitat individuel groupé et collectif (objectif de densité : 40 logements/ha)
- Voie prioritaire
- Liaison douce à prévoir
- Périmètre d'élaboration de plans

Autre information :

- Création d'une piste permettant l'accès des secours pour la défense incendie (largeur 10 m)

V2 : Coupe de principe de la voie principale



SCHEMA DE PRINCIPE



Données indicatives :

- Densité nette de l'ordre de 50 logements/ha
- Intention de répartition des logements : 30% de T2 ou moins, 40% de T3, 30% de T4 ou plus
- Création d'un espace public fédérateur
- Restructuration de la voie de desserte
- Aménager des connexions inter-quartiers routières et piétonnes
- Implantation minimale de commerces ou bureaux sur 60% de la surface de plancher en rez-de-chaussée

Données prescriptives :

- Proportion minimale de 35% de logements sociaux pour toutes opérations de plus de 15 logements

Après Révision



01.03.2023

LEGENDE

- Périmètre de l'O.A.P. N°8.
 - Fossé.
 - Patrimoine bâti à protéger (au titre de l'art L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- Habitat individuel: zones AUS1i, AUS2i et AUS3i.
- Habitat collectif: zones AUS1b, AUS1c, AUS2c, AUS3c.
- Zone mixte habitat et/ou commerces et/ou services: AUS1a.

OAP N° 7 : secteur du camping

Tout en respectant l'engagement de la collectivité pour le développement d'une activité de camping vert, dont l'accès unique sur un chemin non carrossable doit être étudié afin de ne pas entraver le développement de l'activité dans le respect de l'environnement et des riverains. Ainsi, un emplacement réservé est créé afin de permettre la création d'un accès principal sur la RD 5, en concertation avec les services du Département.

Il est rappelé les réserves auxquelles sera soumise l'aménagement d'un camping sur le présent secteur d'OAP :

- de faire l'objet d'un aménagement d'ensemble,
- Accès de secours à créer sur le chemin rural bordant le secteur concerné à l'Ouest qui débouche sur la rue du Colonel Robert Picqué et un accès à créer sur la RD 5 en agglomération,
- de présenter une densité maximale de 30 emplacements à l'hectare,
- de maintenir une couverture végétale importante à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Avant Révision

SCHEMA DE PRINCIPE



Donnée prescriptive :



Accès obligatoire à la zone

Autre information :

Création d'une place prioritaire :
l'accès des secours pour la défense incendie (largeur : 10 m)

Après révision



Données prescriptives:

Accès à la zone

Données indicatives:

Obligation de 10% en minimum d'espaces en plantation
30 emplacements maximum à l'hectare

Autres informations:

Création d'une place prioritaire permettant l'accès des secours pour la défense incendie
(largeur : 10m)

01.03.2023

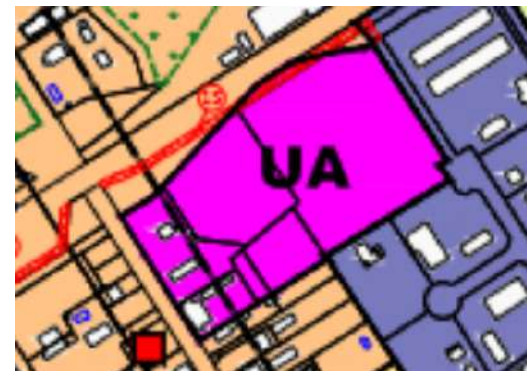
IV - Modifications apportées au plan de zonage du PLU

Suite à la suppression des OAP n° 1, 3 et 6, les sous-secteurs UAa, UBb et AUT sont classés respectivement en zone UA et UB, en fonction de leur localisation par rapport au centre ville.

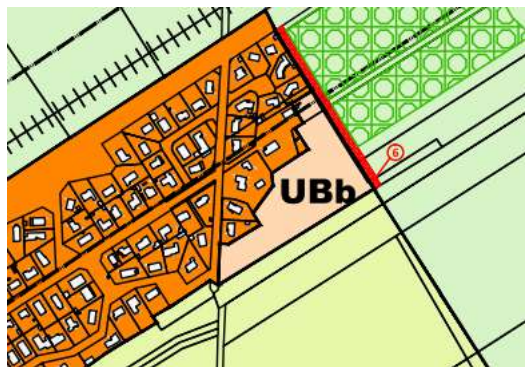
Avant Révision



Après révision



Avant Révision



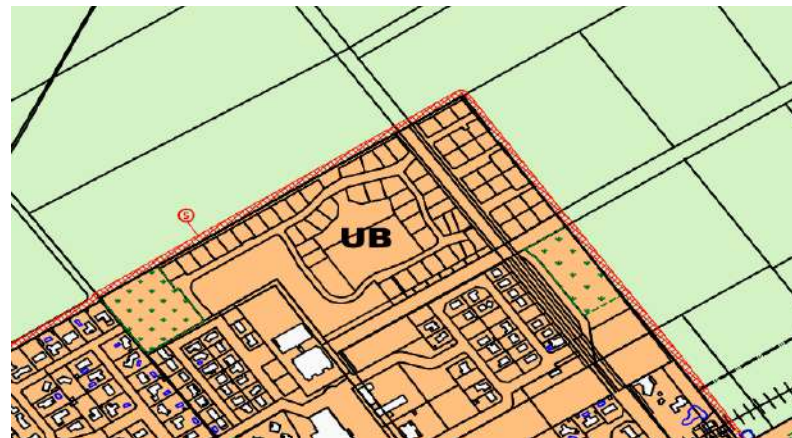
Après révision



Avant Révision



Après révision



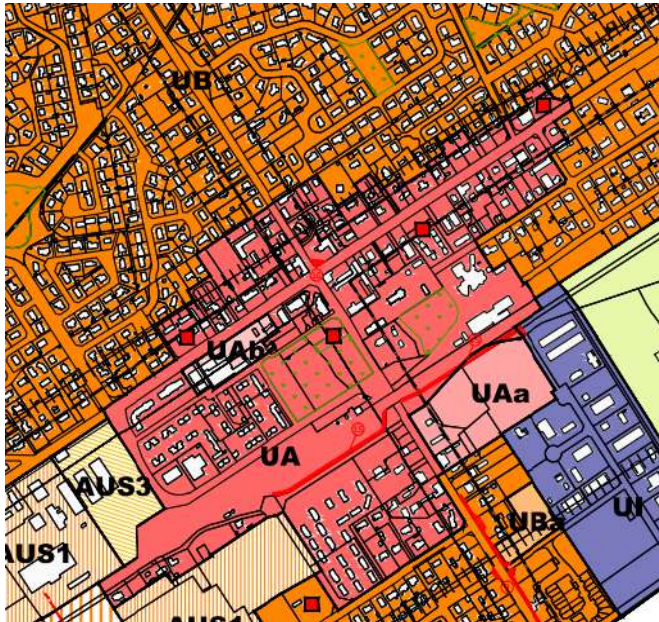
Il s'agit de prendre en compte l'existant et la réalisation des secteurs dont l'aménagement et l'urbanisation sont achevés.

ZONAGE UA

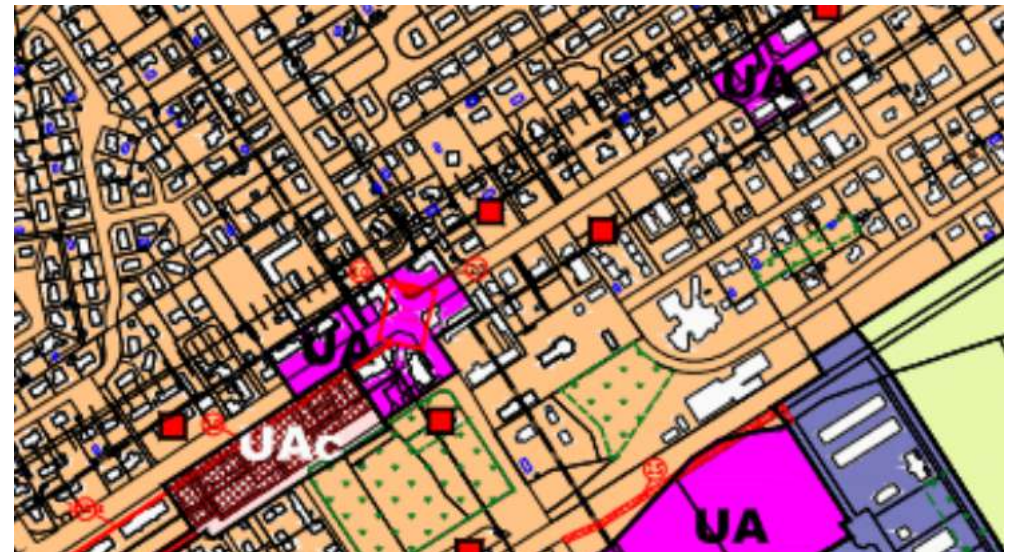
La zone UA est étendue sur une vaste zone le long de la route départementale n° 1250. Ce zonage permet de densifier et impose la création de commerces, y compris dans des zones à caractère résidentiel. Outre les interactions difficiles entre activité économique et habitat, le zonage n'est pas propice à la dynamisation du centre bourg sur l'avenue de la Côte d'Argent et à la préservation du patrimoine bâti de la Commune.

La zone UA est réduite. Une zone UAc est créée sur le site de l'actuel supermarché pour la création du cœur de ville avec une identité forte. A cet effet, l'emplacement réservé n° 10 est modifié pour améliorer les perspectives à l'entrée sur le carrefour central.

Avant Révision



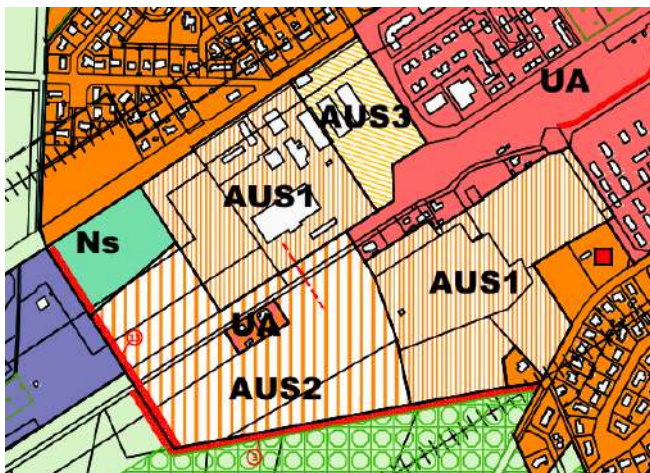
Après révision



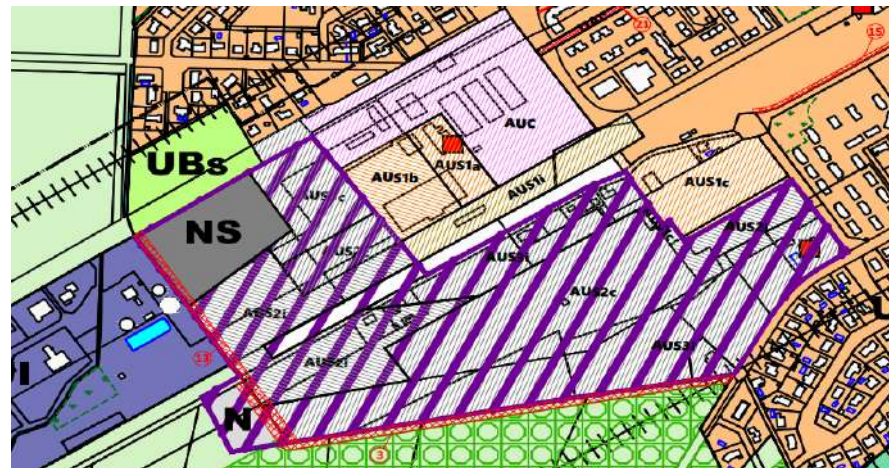
MODIFICATION DU ZONAGE AUS

En application de l'OAP n° 8, le secteur AUS est modifié, en lien avec les secteurs UAc et UBs. Ce secteur initialement divisé en AUS1, AUS2 et AUS3 est maintenant affiné et divisé en 4 secteurs : AUC, AUS1 avec AUS1a (commerces autorisés), AUS1b (commerces interdits), AUS1c (logements collectifs) et AUS1i (logements individuels), AUS2 avec AUS2c (logements collectifs) et AUS2i (logements individuels) et AUS3 avec AUS3c (logements collectifs) et AUS3i (logements individuels).

Avant Révision



Après révision

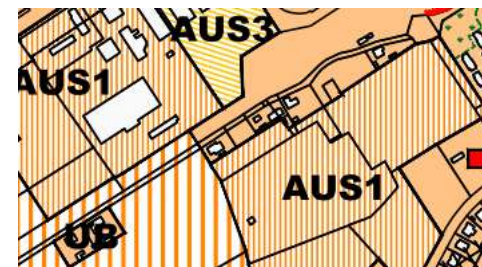


Au sein du secteur AUS, les maisons individuelles existantes ont été classées en UA en vu de l'aménagement futur du secteur. Vu les modifications ci-dessus, le phasage différencié prévu et la typologie de constructions de ce sous-secteur, le zonage UB est plus adapté.

Avant Révision

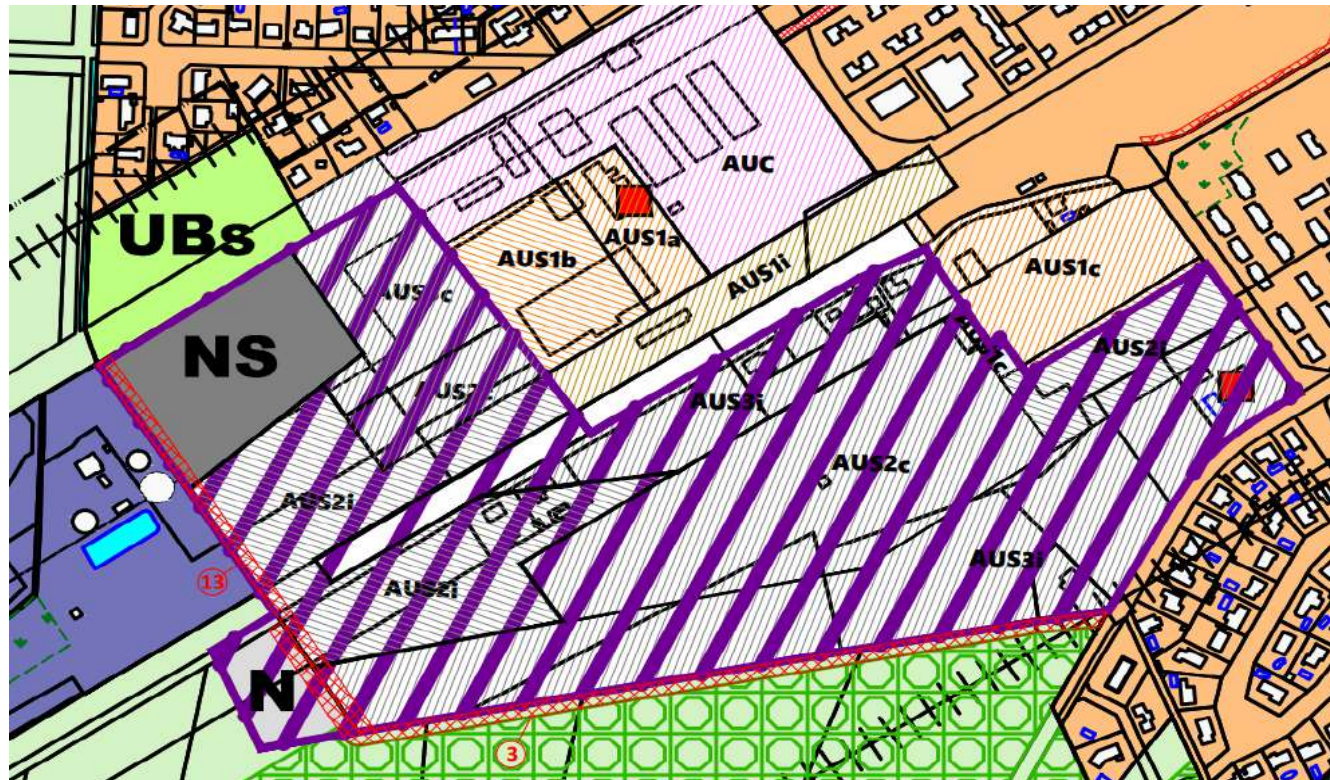


Après révision



PERIMETRE DU PAPAG

L'instauration d'un PAPAG sur le secteur dit de la Source Sud suppose l'intégration de son périmètre sur le plan de zonage et l'inscription de ce dispositif aux servitudes.



 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
(au titre de l'art L.151-41 du Code de l'urbanisme) pour une durée de 3 ans.

ZONE UB : CREATION DE SECTEURS UBc ET UBs

Un secteur Ubc est créé pour tenir compte de la densité préexistante dans la résidence Brettes.

Avant Révision



Après révision

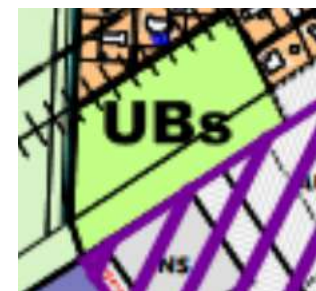


En entrée de Ville en venant de Biganos, une réserve foncière de la Commune d'environ un hectare est classée en UB. Ce classement qui correspond à l'habitat de la zone doit permettre l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif en bordure de route départementale (accessibilité et proximité). La création d'un secteur UBs permettra d'intégrer cette possibilité.

Avant Révision



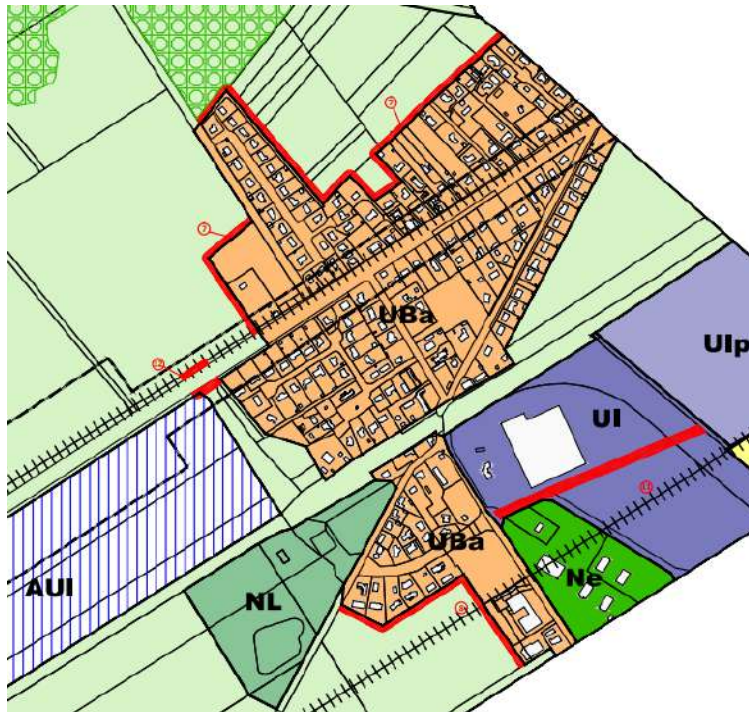
Après révision



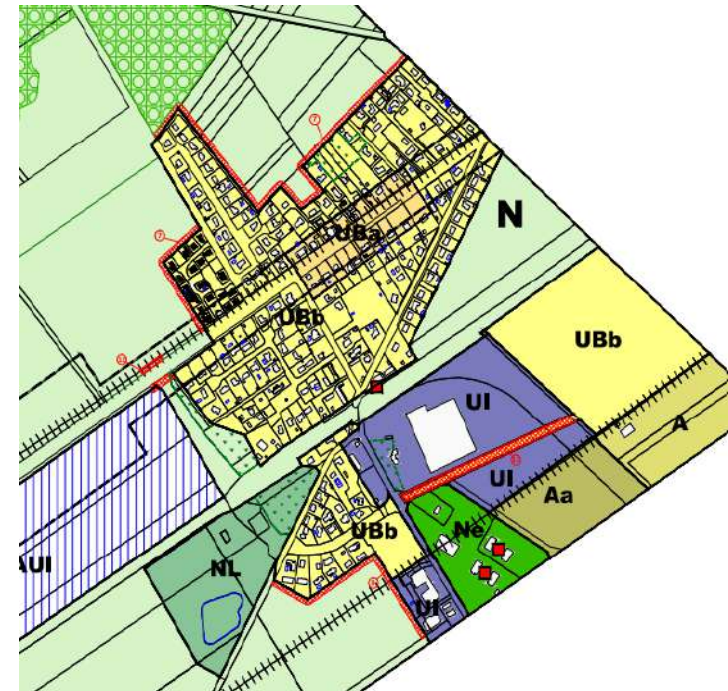
CROIX D'HINS

Le zonage de Croix d'Hins est modifié comme suit pour prendre en considération la qualité de hameau résidentiel, tout en tenant compte des activités économiques existantes et de leur éventuel développement.

Avant Révision



Après révision



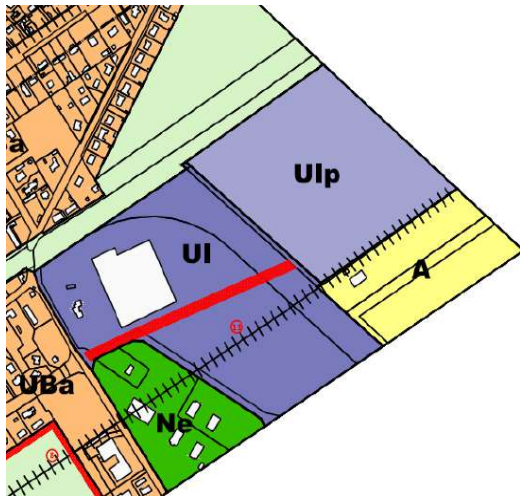
La zone UBa, qui permet les constructions nécessaires au commerce sans les imposer, est concentrée sur la route départementale 1250, au cœur de Croix d'Hins. Le reste de la zone résidentielle de Croix d'Hins est classée en UBb, dans le respect des caractéristiques du quartier (habitat de type individuel). Les activités économiques existantes ont réintégré le zonage UI pour permettre à ces activités de réaliser les constructions et installations adaptées ou nécessaires à leur développement.

SUPPRESSION DU SECTEUR UIp ET PROLONGEMENT DU SECTEUR UBb DE CROIX D'HINS

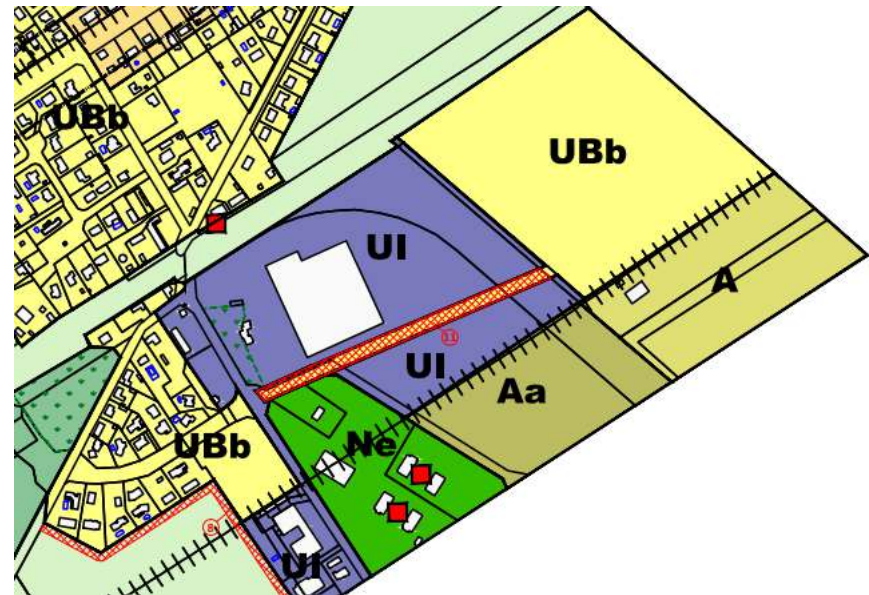
Considérant que les installations nécessaires aux énergies renouvelables peuvent être implantées sur toutes les zones UI et AUI de la Commune, en fonction des opportunités et des conditions techniques favorables, il n'apparaît pas nécessaire de flécher un secteur d'implantation particulier. Aussi, il est décidé de supprimer le secteur UIp, initialement prévu à cet effet. La zone libérée, en interface avec un quartier résidentiel de Croix d'Hins, où sont présentes quelques unités d'activité économique de petite dimension.

La zone UIp deviendrait donc un secteur UBb relié au secteur résidentiel de la Pignada par un nouvel accès qui traverse la zone UI (ER n°11).

Avant révision



Après révision



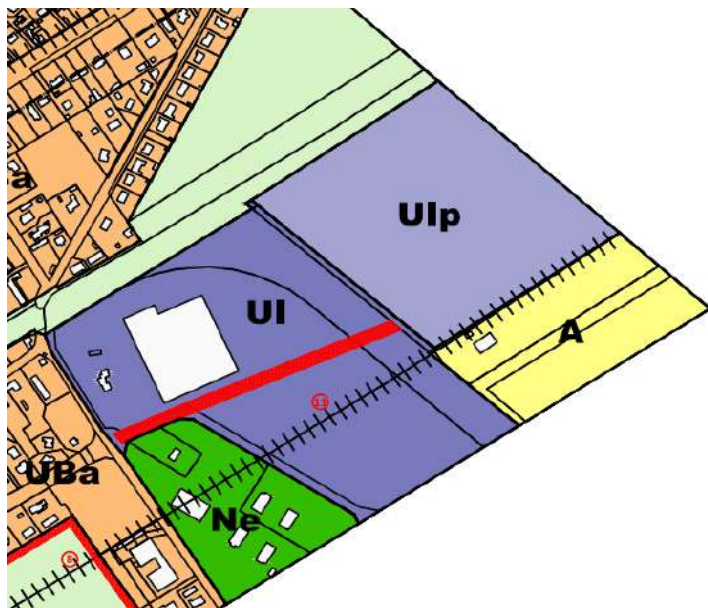
CREATION D'UNE ZONE Aa

Le PLU ne comporte qu'une zone classée en A.

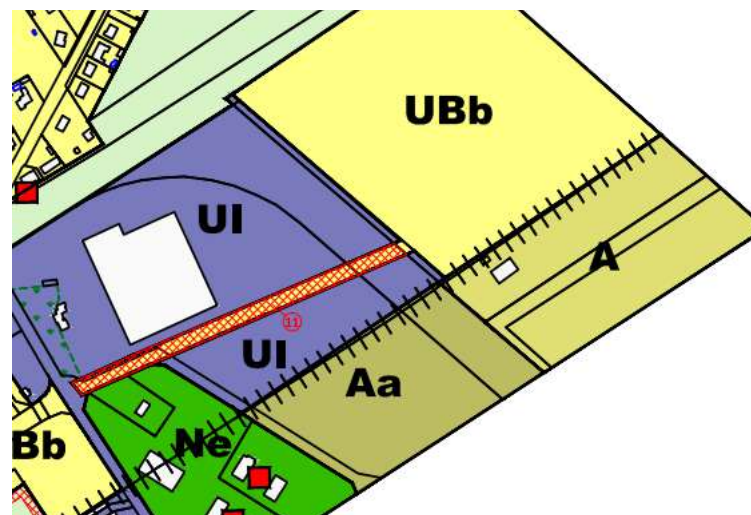
La volonté est de permettre le développement de projets de petite ampleur, pour des cultures maraîchères, de la permaculture, et de la micro agriculture. Ce sous-secteur de la zone A permet d'augmenter sa surface en empiétant sur la partie boisée de la zone UI de Croix d'Hins.

Sur la zone Aa, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités précitées. Ainsi, cette zone ne constitue pas une STECAL, aucun accueil de population n'étant possible, que ce soit de manière permanente ou de manière saisonnière.

Avant révision



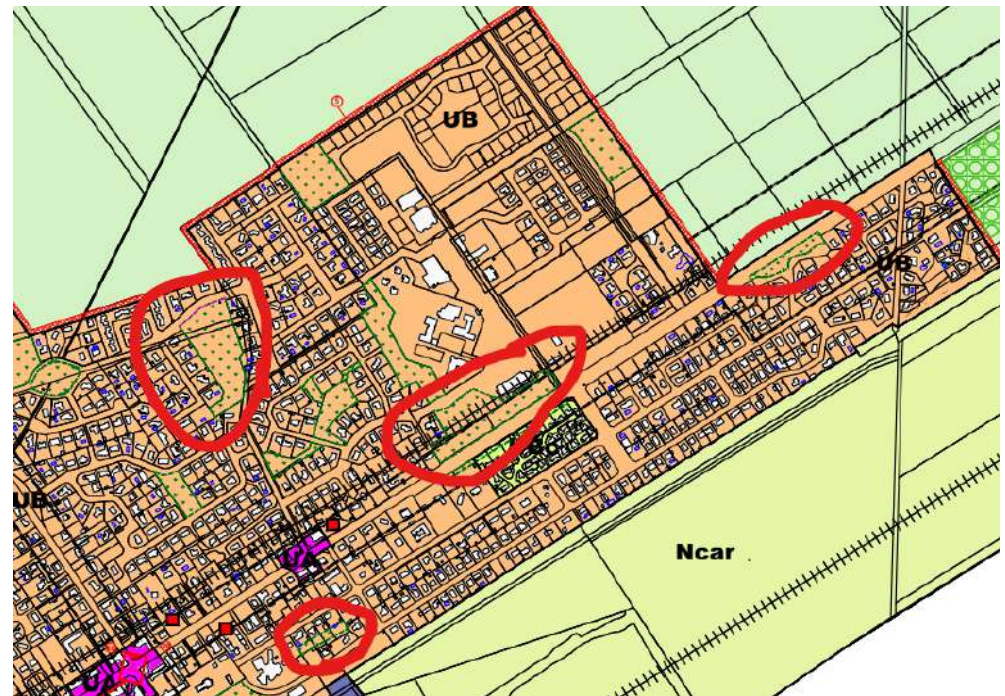
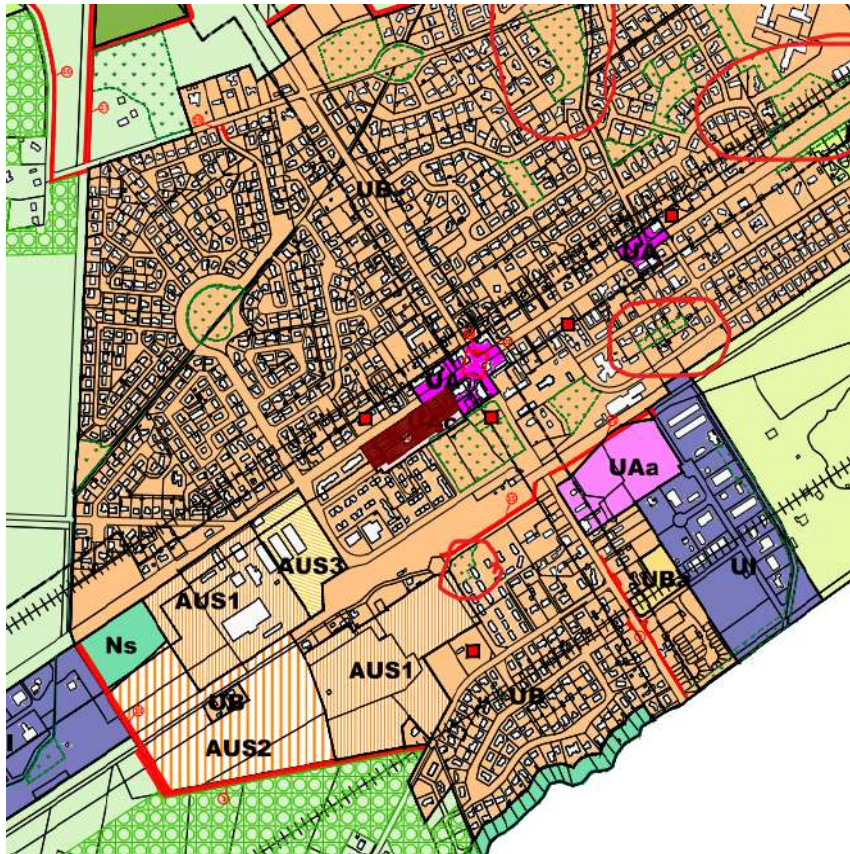
Après révision



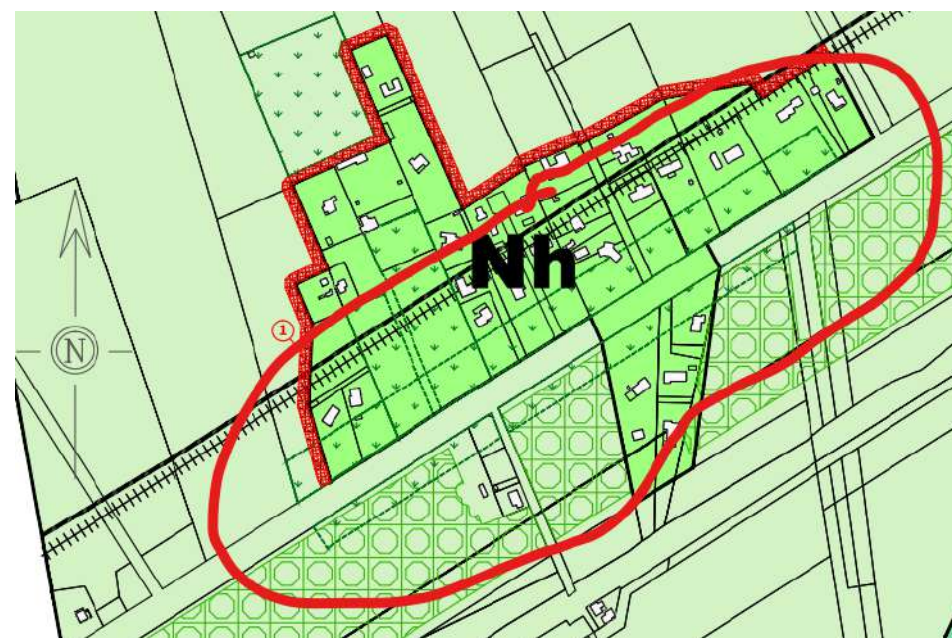
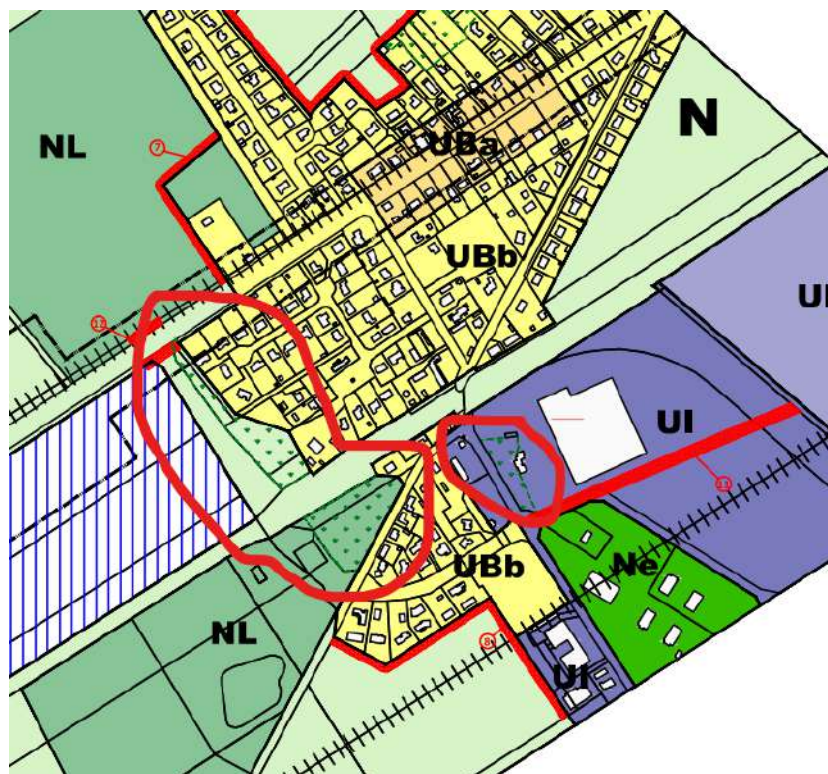
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BATI
Articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans un souci de définition de l'identité de la Commune, tant dans son caractère forestier qu'humain, la Commune souhaite renforcer la protection des éléments de paysage et du bâti pour préservation de l'histoire de la Ville. La protection est donc apposée sur de nouveaux espaces verts et bâtis de la Commune.

Protection espaces verts dans le centre Bourg

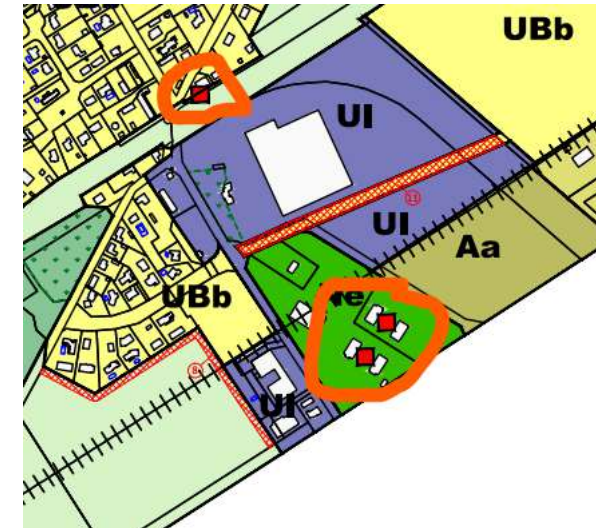
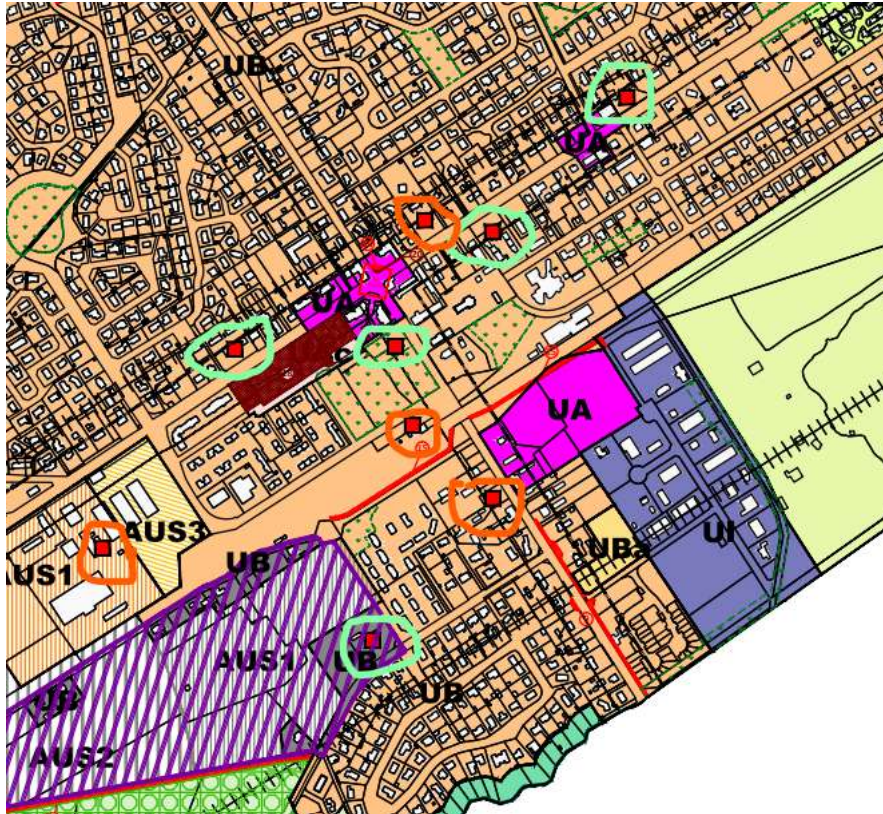


Protection des espaces verts à Croix d'Hins et Biard



Protection du patrimoine bâti

Dans le cadre des objectifs de la présente révision, afin de valoriser le cadre de vie et le patrimoine de la Commune, 6 nouveaux bâtiments représentatifs de l'histoire de la Commune sont ajoutés sur le plan de zonage, non seulement au centre-bourg mais également à Croix d'Hins. Pour plus de lisibilité, la liste des bâtiments protégés est annexée au PLU.



Entouré de vert = les bâtis déjà protégés

Entouré de rouge = les nouveaux bâtis à protéger

EMPLACEMENTS RESERVES

Articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec le projet de révision allégée et le développement d'un centre-ville accessible aux quartiers périphériques, le périmètre du recul 10 et 10 bis est modifié et 5 nouveaux ER sont créés.

Avant révision

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Collectivité	Surface (m²)
1	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	10814
2	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 30m)	Commune	5378
3	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5977
4	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5197
5	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	21393
6	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	2294
7	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	11090
8	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	4153
9	Elargissement de voie et aménagement du carrefour de la rue de la Source et de la rue du Val de l'Eyre	Commune	1536
10	Aménagement du carrefour RD1250 - RD5	Commune	151
11	Création d'une voie de pénétration à Croix d'Hins	Commune	5826
12	Aménagement d'un rond-point à l'entrée de Croix d'Hins	Commune	1214
13	Création d'une voie partagée et d'un passage supérieur au dessus de la voie ferrée	Commune	3156
14	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD1250	Commune	17687
15	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue des Scieries	Commune	2364
16	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue du Col.Robert Piqué	Commune	2151
17	Aménagement d'un chemin rural et aménagement d'une piste cyclable et piétonne	Commune	4721

* ER14 supprimé dans le cadre de la modification simplifiée n°2

Après révision

Liste des emplacements réservés et reculs particuliers

N°	Désignation	Collectivité	Surface (m²)
1	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	10814
2	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 30m)	Commune	5378
3	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5977
4	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5197
5	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	21393
6	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	2294
7	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	11090
8	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	4153
9	Elargissement de voie et aménagement du carrefour de la rue de la Source et de la rue du Val de l'Eyre	Commune	1536
10	Recul-Aménagement du carrefour RD1250 - RD5	Commune	151
10bis	Recul particulier de l'avenue de la Côte-d'Argent	Commune	
11	Création d'une voie de pénétration à Croix d'Hins	Commune	5826
12	Aménagement d'un rond-point à l'entrée de Croix d'Hins	Commune	1214
13	Création d'une voie partagée et d'un passage supérieur au dessus de la voie ferrée	Commune	3156
14	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD1250	Commune	17687
15	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue des Scieries	Commune	2364
16	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue du Col.Robert Piqué	Commune	2151
17	Aménagement d'un chemin rural et aménagement d'une piste cyclable et piétonne	Commune	4783
18	Aménagement de quartier: "Coeur de ville".	Commune	9662
19	Aménagement piste cyclable (largeur 3.50m) de l'avenue de la Possession	Commune	96
20	Aménagement piste cyclable de l'avenue d'Aquitaine	Commune	42
21	Restructuration d'une liaison cyclo-piétonne	Commune	1130
22	Aménagement d'un accès	Commune	925

* ER14 supprimé dans le cadre de la modification simplifiée n°3

V - Modifications apportées au règlement du PLU

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Dispositions générales	Article 7	ACROTÈRE : Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.	ACROTÈRE : Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie. La ligne de l'acrotère correspond à sa partie haute sans garde-corps ou autre élément supérieur.	Précision concernant la définition des acrotères et leur hauteur pour éviter les interprétations.
	Article 7	ANNEXE (ou construction annexe) : L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. Elle est considérée avoir la même destination que la construction principale à laquelle elle se rapporte. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole, ni à l'activité. Elle peut être à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines et les constructions d'une surface supérieure à 30 m2 ne constituent pas des annexes à l'habitation : elles sont considérées comme des constructions à part entière.	ANNEXE (ou construction annexe) : L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. Elle est considérée avoir la même destination que la construction principale à laquelle elle se rapporte. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole, ni à l'activité. Elle peut être à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines et les constructions d'une surface supérieure à 30 m² ne constituent pas des constructions annexes à l'habitation au sens du présent règlement : elles sont considérées comme des constructions à part entière.	Précision sur les annexes qui sont des constructions pour lesquelles les règles sont moins contraignantes.
	Article 7	Les bassins de piscine et les bassins de rétention maçonnés.	Les bassins de rétention maçonnés et les bassins de piscine.	Précision de la définition de l'emprise au sol afin d'éviter les interprétations : toutes les piscines, maçonnées ou non sont comprises dans l'emprise au sol
	Article 7	ESPACES LIBRES : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent notamment les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses non comprises dans l'emprise au sol).	Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non . Ils comprennent notamment les espaces aménagés (aire de jeux, allées, stationnements ou terrasses non couverts, espaces boisés...).	Précision de la définition
	Article 7	EXISTANTE : (construction ou installation) : Est réputée existante à la date d'approbation du PLU une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existent à la date d'approbation du PLU	EXISTANTE : (construction ou installation) : Est réputée existante une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existent à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article 7		OUVRAGES TECHNICO-FONCTIONNELS : Ouvrages liés techniquement au fonctionnement d'une structure industrielle ou commerciale.	Introduction d'une nouvelle définition pour les zones UI et AUI

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Dispositions générales	Article 7	RECU : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique ou privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.	RECU : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique ou privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte <u>s'ils sont inférieurs ou égal à 0,50 mètre.</u>	Précision d'une définition pour éviter les malentendus sur la mesure des éléments de modénature et architecturaux
	Article 7	RETRAIT : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.	RETRAIT : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons ne sont pas pris en compte <u>s'ils sont inférieurs ou égal à 0,50 mètre.</u>	Précision d'une définition pour éviter les malentendus sur la mesure des éléments de modénature et architecturaux
	Article 9		Article 9 : Label RICE (Réserve Internationale de Ciel Étoilé) Afin de lutter contre la pollution lumineuse, réduire les consommations énergétiques et protéger la biodiversité, la ville de Marcheprime s'est engagée dans le but d'obtenir le label RICE (Réserve Internationale de Ciel Étoilé) en partenariat avec le Parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNRLG) Les objectifs de ce label sont :Réduire la pollution lumineuse, Diminuer la consommation énergétique, Préserver la biodiversité nocturne (trame noire), Préserver les paysages nocturnes, Sensibiliser les publics à l'environnement nocturne, Développer une offre astro-touristique. Par la mise en place d'un éclairage économe et sobre, Il est proposé à ses habitants un cadre de vie naturel et préservé et, avec le label RICE , conforter le développement de l'écotourisme, d'animations d'éducation à l'environnement et d'astronomie. Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs critères techniques ont été définis en fonction de la nature des routes à éclairer : Le label RICE est porté par le PNRLG : la ville de Marcheprime est située dans la RICE et dans la zone appelée "zone périphérique" qui est autour de la "zone cœur".	Création d'un nouvel article en cohérence avec l'engagement de la Commune pour le respect du label RICE
	Article 10		Article 10 : Règlement local de publicité (RLP) Le conseil municipal en date du 3 février 2022 a approuvé la mise en place du Règlement local de Publicité (RLP) sur le territoire communal afin de garantir la protection et la valorisation du cadre de vie. Ce document est annexé au présent PLU. Ce document définit les caractéristiques réglementaires (dimension, surface, nombre, implantation) que devront respecter les dispositifs publicitaires.	Création d'un nouvel article en cohérence avec l'adoption du RLP de Marcheprime et le fait que ce document est annexé au PLU925813

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone UA	Article UA-2 a	a) Dans l'ensemble de la zone :	a) Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UA_c :	Définition de règles spécifiques pour l'hyper centre, secteur UA _c
	Article UA-2 a	les opérations de plus de 15 logements sous réserve de comporter un minimum de 35% de logements sociaux.	les opérations de 3 à 15 logements devront comporter un minimum de 25 % de logements sociaux et les opérations de plus de 15 logements devront comporter un minimum de 35% de logements sociaux. Le nombre ainsi calculé sera arrondi à l'unité supérieure.	Dans le cadre du ScoT en cours d'élaboration, renforcement de la construction de logements sociaux souhaité par la Commune
	Article UA-2 c	les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.	les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UA-2 e	e) au sein des secteurs UA _a et UA _b , les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) définie.	b) En secteur UA_c : - les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) définie. - les opérations d'ensemble devront comporter un minimum de logements sociaux, qui permettront de respecter l'objectif de 37% sur l'ensemble des secteurs AUS de l'OAP n° 8.	Suppression du e du fait de la suppression des secteurs UA _a et UA _b Dans la continuité de la ligne ci-dessus, Insertion d'un b pour la prise en compte de la création du secteur UA _c pour la centralité
	Article UA-3.1-2	En secteur UA _a , conformément au schéma de l'O.A.P., la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par : - Un accès sur la rue du Val de L'Eyre (RD5), à l'ouest de la zone, - Un accès sur la rue de la Silice, à l'est de la zone, - Un accès sur la rue de l'Olivine.	En secteur UA_c , un nouvel accès sera créé au nord sur la RD 1250. Les accès donnant sur la rue de la gare et la départementale D5 seront conservés.	Suppression de la disposition du fait de la suppression du secteur UA _a Dispositions pour le secteur UA _c en centralité
	Article UA-6.1 a	La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.	La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantées : - soit à l'alignement, - soit avec un recul de 3m de la voie ou de l'emprise publique. <i>Les constructions annexes seront implantées <u>uniquement</u> à l'arrière de la construction principale.</i>	S'agissant d'une zone de densité et de densification nécessaire aux objectifs du PLU, le recul minimal ne peut pas être un frein à la construction

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone UA	Article UA-6.2 a	La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.	Le recul imposé à l'article 6.1 n'est requis qu'en dehors des cas particuliers où des reculs spécifiques sont précisés sur les documents graphiques du PLU.	Pour cohérence avec le plan de zonage et la densification de la zone
	Article UA-6.2 a	Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.		Cette disposition doit être supprimée du fait que les constructions annexes sont implantées à l'arrière du terrain en application du nouvel article UA-6.1 a
	Article UA-6.2 d	Une implantation différente de celle visée au paragraphe UA-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.	Une implantation différente de celle visée au paragraphe UA-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UA-7.1 e	e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.	d) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra être implantée à l'arrière de la parcelle.	Cette disposition doit être modifiée du fait que les constructions annexes sont implantées à l'arrière du terrain en application du nouvel article UA-6.1 a
	Article UA-7.2 a	L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UA-10.1 a	Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 12 mètres au faîtage.	Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 10,60 mètres au faîtage. En secteur UA c, les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 13,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 15,60 mètres au faîtage.	Pour cohérence avec le plan de zonage, les OAP et la densification de la zone Densification en hauteur pour une consommation optimale du foncier
	Article UA-10.2	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone UA	Article UA-11.3-2	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.	Dans un souci esthétique et paysager, précision pour l'intégration des équipements nécessaires aux énergies renouvelables, notamment les panneaux solaires, sur les toits terrasse
	Article UA-11.3-3	Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.	Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants : ... - Uniquement en fond de parcelle, les panneaux en bois. Sont interdites les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdites les clôtures en panneaux de bois en bordure des voies de circulation.	Précision pour les clôtures en bois toujours limitées sur le territoire communal, mais tolérée en fond de parcelle
	Article UA-12.1	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UA-12.2-1 a	a) Constructions destinées à l'habitation : o Studio et T1 : 1 place de stationnement, o T2 et plus : 2 places de stationnement, o Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement.	a) Constructions destinées à l'habitat collectif : o Studio et T1 : 1 place de stationnement, o T2 à T4 : 2 places de stationnement, o T5 et plus : 3 places de stationnement, o Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement minimum b) Constructions destinées à l'habitat individuel : o Maison individuelle jusqu'à 150 m² d'emprise: 2 places de stationnement, o Maison individuelle au-delà de 150 m² d'emprise : 3 places de stationnement.	Vu le nombre de voitures par ménage et les difficultés engendrées par la gestion du stationnement, l'ajout d'un palier est nécessaire.
	Article UA-12.2-1	Intégration de la destination « services » Modification de la rédaction de l'article faisant apparaître les 7 paragraphes pour toutes les situations du PLU	Règles de création de stationnement pour les véhicules motorisés	Précisions utiles concernant les constructions dédiées aux services et harmonisation des règles entre toutes les zones du PLU. Rappel de l'article L.151-30 concernant le stationnement des vélos et de l'article L.151-31 concernant les véhicules électriques.
	Article UA-12.2-2	Règles de création de stationnement pour les véhicules motorisés	Intégration de la destination « services » Modification de la rédaction de l'article faisant apparaître les 7 paragraphes pour toutes les situations du PLU	

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone UA	Article UA-12.2-2 a	Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : o 1 place pour 5 employés o A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m2 de plancher entamée. o Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.	<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u> – 1 place pour 5 employés, – A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 200 m² de plancher entamée. – Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.	Vu le nombre de voitures par ménage et les difficultés engendrées par la gestion du stationnement, l'ajout d'un palier est nécessaire.
	Article UA-13	En secteur UAa, conformément au schéma de l'O.A.P., la voie de desserte principale devra être bordée d'un alignement d'arbres.		Suppression du fait de la suppression du secteur UAa
	Article UA-15	Non réglementé.	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public	En application de la réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU
	Article UA-16	Non réglementé.	Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Pour les opérations d'ensemble, notamment celles de plus de 5 logements, il doit être intégré un raccordement souterrain entre le réseau principal et le pied de la ou des constructions du projet. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de l'aménageur.	Pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone UB	Article UB-1	En secteur UBa (Croix d'Hins)	En secteur UBa	Rectification d'une erreur matérielle car le secteur UBa existe en dehors de Croix d'Hins (rue du Val de l'Eyre)
	Article UB-2 a	les opérations de plus de 15 logements sous réserve de comporter un minimum de 35% de logements sociaux.	les opérations de 3 à 15 logements devront comporter un minimum de 25 % de logements sociaux et les opérations de plus de 15 logements devront comporter un minimum de 35% de logements sociaux. Le nombre ainsi calculé sera arrondi à l'unité supérieure.	Dans le cadre du ScoT en cours d'élaboration, renforcement de la construction de logements sociaux souhaité par la Commune
	Article UB-2 b	les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.	les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UB-2 d	au sein du secteur UBb, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définie sur le secteur.		Suppression du fait de la suppression du secteur UBb
	Article UB-2 d		au sein du secteur UBa , le long de la RD 1250, les constructions et installations en R+1 sont autorisées à condition qu'un minimum de 60 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée soit affecté à un usage commercial ou de bureaux.	Disposition particulière du UBa pour incitation à l'installation de services au sein du quartier résidentiel de Croix d'Hins
	Article UB-3.1-2	En secteur UBb, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par un accès sur le chemin rural de la Massère.	En secteur UBs , conformément au schéma de l'OAP n° 8, la desserte du secteur se fera par la création de 2 accès sur la RD 1250.	Suppression du fait de la suppression de l'OAP n° 3 Dans le cadre de l'OAP n° 8, il convient de réglementer les accès au secteur UBs
	Article UB-6.2 a	Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.	Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres.	Garantie du respect de l'aspect de quartier résidentiel, y compris pour les annexes visibles de la voie publique

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone UB	Article UB-6.2 d	Une implantation différente de celle visée au paragraphe UB6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.	Une implantation différente de celle visée au paragraphe UB6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UB-7.1 a	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées : - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, - soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) au moins égal à 5 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 5 mètres.	Pour assurer le respect du caractère résidentiel de la zone UB
	Article UB-7.1 d	La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m ² , n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.	La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m ² , n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e. Seuls des murs pignons sans ouverture peuvent être implantés en limite séparative.	Précision nécessaire concernant les murs aveugles des annexes placés sur limite séparative pour éviter les nuisances de voisinage
	Article UB-7.1 e	Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.	Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain conformément à l'article 6-2 a ci-dessus.	Pour la préservation de la qualité paysagère des quartiers résidentiels, nécessité de restreindre les annexes à l'avant du terrain
	Article UB-7.2 a	L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UB-9.1 a	L'emprise au sol maximale des constructions fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.	L'emprise au sol maximale des constructions fixée à 35 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. En secteur UBc et UBs , l'emprise au sol maximale des constructions fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.	Dans le respect de la densité existante, règle modifiée pour la préservation de la qualité paysagère des quartiers résidentiels et des quartiers où la densité est existante ou souhaitée.

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone UB	Article UB-10.1 a	Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 8,50 mètres au faîtage.	Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 7,60mètres au faîtage. En secteur UBb , les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 5,50 mètres au faîtage. Sur l'ensemble du secteur UBs , la hauteur moyenne maximale des constructions est de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 10,60mètres au faîtage. Il est précisé qu'en façade du secteur UBs, sur la RD 1250, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 11,10 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 13,10 mètres au faîtage.	Dans le souci de préserver la qualité de vie dans les quartiers résidentiels, il paraît nécessaire de moduler les hauteurs en fonction des secteurs et de l'existant A cet effet, la réglementation du secteur UBs prévoit en fonction de la proximité avec la route départementale une modulation des hauteurs.
	Article UB-10.2	Toutes les constructions édifiées en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres, sur une largeur minimale de 5 mètres. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants sous réserve de respecter une hauteur maximale de 3,50 m dans la bande des 5 m et sur une longueur maximale de 5m (V. croquis ci-dessous).	Des croquis explicatifs sont insérés dans le règlement. Il s'agit d'adapter le règlement de la zone UB qui ne permettra plus les constructions autres que les annexes en limite séparative
	Article UB-11.3-2	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.	Dans un souci esthétique et paysager, précision pour l'intégration des équipements nécessaires aux énergies renouvelables, notamment les panneaux solaires, sur les toits terrasse
	Article UB-11.3-3	Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.	Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants : ... - Uniquement en fond de parcelle, les panneaux en bois. Sont interdites les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdites les clôtures en panneaux de bois en bordure des voies de circulation.	Précision pour les clôtures en bois toujours limitées sur le territoire communal, mais tolérée en fond de parcelle
	Article UB-12.1	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone UB	Article UB-12.2-1 a	a) Constructions destinées à l'habitation : o Studio et T1 : 1 place de stationnement, o T2 et plus : 2 places de stationnement, o Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement.	a) Constructions destinées à l'habitat collectif : o Studio et T1 : 1 place de stationnement, o T2 à T4 : 2 places de stationnement, o T5 et plus : 3 places de stationnement, o Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement minimum. b) Constructions destinées à l'habitat individuel : o Maison individuelle jusqu'à 150 m ² d'emprise: 2 places de stationnement, o Maison individuelle au-delà de 150 m ² d'emprise : 3 places de stationnement.	Vu le nombre de voitures par ménage et les difficultés engendrées par la gestion du stationnement, l'ajout d'un palier est nécessaire.
	Article UB-12.2-1	Règles de création de stationnement pour les véhicules motorisés	Intégration de la destination « services » Modification de la rédaction de l'article faisant apparaître les 7 paragraphes pour toutes les situations du PLU	Précisions utiles concernant les constructions dédiées aux services et harmonisation des règles entre toutes les zones du PLU. Rappel de l'article L.151-30 concernant le stationnement des vélos et de l'article L.151-31 concernant les véhicules électriques.
	Article UB-12.2-2	Règles de création de stationnement pour les vélos	Intégration de la destination « services »	
	Article UB-15	Non réglementé.	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public	En application de la réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU
	Article UB-16	Non réglementé.	Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Pour les opérations d'ensemble, notamment celles de plus de 5 logements, il doit être intégré un raccordement souterrain entre le réseau principal et le pied de la ou des constructions du projet. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de l'aménageur.	Pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone UI	Article UI-1 a	Ainsi que : - les constructions en sous-sol,	Ainsi que : - les constructions en sous-sol, à l'exception des éléments technico-fonctionnels tels que précisés ci-dessous,	Mesure en faveur du développement économique, pour permettre à certaines activités artisanales ou industrielles de construire des installations nécessaires à leur activité
	Article UI-1 b	b) En secteur Ulp, sont également interdites les constructions ou installations destinées : ➤ à l'artisanat, ➤ à la fonction d'entrepôt, ➤ aux bureaux, ➤ au commerce		Suppression du sous-secteur Ulp Les énergies renouvelables doivent intégrer tous les projets sur le territoire communal
	Articles UI-1 et UI-2 b	la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2. sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage	Suppression de mentions inutiles	Mise en cohérence du règlement avec la liste du bâti protégé inexistant en zone UI
	Article UI-2 b	les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage	les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sont autorisées.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UI-2 a		Les éléments et ouvrages technico-fonctionnels en sous-sol, sous réserve d'être nécessaire à l'exécution des travaux, installations ou aménagements d'une occupation autorisée dans la zone.	Ajout de la notion d'ouvrages technico-fonctionnels Mesure en faveur du développement économique
	Article UI-2 d	au sein du secteur Ulp, sont autorisées les constructions et installations sous réserve de permettre le développement d'énergies renouvelables, plus particulièrement l'énergie solaire.		Suppression du sous-secteur Ulp Les énergies renouvelables doivent intégrer tous les projets sur le territoire communal
	Article UI-6.2 c	Une implantation différente de celle visée au paragraphe UI-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.	Une implantation différente de celle visée au paragraphe UI-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone UI	Article UI-8	Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit.	Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Précision de la règle en cas d'acrotère
	Article UI-10.1	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UI-11.2-1	L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser de l'égout du toit ou l'acrotère.		Suppression d'une disposition qui figure dans le RLP de Marcheprime, adopté en février 2022 (cf. article 10 des dispositions générales)
	Article UI-11.2-3	Les clôtures ont une hauteur maximale : - De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel	Les clôtures ont une hauteur maximale : - De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel, - La hauteur maximale des clôtures en bordure des RD 5 et 1250 et en limites séparatives peut-être portées à 2,20 m pour des raisons de sécurité.	Mesure en faveur du développement économique : les activités n'ont pas les mêmes besoins et les mêmes obligations de paysage que les quartiers résidentiels, notamment pour les clôtures
	Article UI-12.1	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article UI-12.1	Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau. En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées. Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée		Suppression d'une disposition inutile pour la zone UI dans laquelle la construction de logements est interdite

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone UI	Article UI-12.2-1 et UI-12.2-2	Règles de création de stationnement pour les véhicules motorisés	Intégration de la destination « services » Modification de la rédaction de l'article faisant apparaître les 7 paragraphes pour toutes les situations du PLU Précisions sur les stationnements des vélos	Précisions utiles concernant les constructions dédiées aux services et harmonisation des règles entre toutes les zones du PLU. Rappel de l'article L.151-30 concernant le stationnement des vélos et de l'article L.151-31 concernant les véhicules électriques.
	Article UI-12.2-1 e	Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.	Constructions destinées à l'industrie : - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher inférieure à 2 000 m², - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher de 2 000 m² à 5 000 m², - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m².	Mesure en faveur du développement de l'industrie Dégressivité en fonction de la surface utile
	Article UI-15	Non réglementé.	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public	En application de la réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU
	Article UI-16	Non réglementé.	Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.	Pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone AU	Article AU-1	a) Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le sous-secteur AUS3, sont interdites les constructions ou installations destinées : à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, -à la fonction d'entrepôt. b) En sous-secteur AUS3, sont interdites les constructions ou installations destinées : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.a)	a) Dans les sous-secteurs AUS1b, AUS2 et AUS3, sont interdites les constructions ou installations destinées : à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à la fonction d'entrepôt. b) En sous-secteur AUC, sont interdites les constructions ou installations destinées : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt. c) En sous-secteur AUS1a, sont interdites les constructions ou installations destinées : à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.	Suite à la création de l'OAP n° 8 et à la modification du secteur AUS, il convient de réglementer les constructions interdites dans les sous-secteurs en fonction de leur destination
	Article AU-1		En sous secteur sous servitude de PAPAG, sont interdites : - les constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 30 m². En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la présente interdiction ne concerne pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. - les constructions ou installations destinées à l'industrie, - les constructions ou installations destinées à l'artisanat, - les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions ou installations destinées au commerce, - les constructions ou installations destinées à la fonction d'entrepôt.	Suite à l'instauration d'un PAPAG sur le secteur de la zone sud, instauration d'une servitude d'inconstructibilité limitée dans le temps pour permettre à la Commune de mettre en oeuvre un programme d'aménagement global
	Article AU-2 a	Dans l'ensemble de la zone : les opérations de plus de 15 logements sous réserve de comporter un minimum de 35% de logements sociaux.	Dans l'ensemble de la zone, sauf sous-secteurs AUC, AUS1, AUS2 et AUS3 : les opérations de 3 à 15 logements devront comporter un minimum de 25 % de logements sociaux et les opérations de plus de 15 logements devront comporter un minimum de 35% de logements sociaux. Le nombre ainsi calculé sera arrondi à l'unité supérieure.	Dans le cadre du ScoT en cours d'élaboration, renforcement de la construction de logements sociaux souhaité par la Commune. Exclusion des sous-secteurs AUS et AUC dont les règles de logements sociaux sont fixées au niveau de l'OAP n° 8

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone AU	Article AU-2 c et d	c) En secteur AUT, les constructions et installations sont autorisées sous réserve : - de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur, - de respecter le schéma de l'Orientation de d'Aménagement et de Programmation (OAP). d) En secteur AUS, les constructions et installations sont autorisées sous réserve : - de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées), valant aménagement de l'ensemble de chaque sous-secteur (AUS1, AUS2 et AUS3) et du respect du schéma de l'O.A.P élaborée pour l'ensemble de la zone. De surcroît, l'urbanisation du sous-secteur AUS2 est autorisée dès lors qu'au moins 70 % du programme de logements prévu dans le sous-secteur AUS1 sera réalisé.	c) En secteur AUS et AUC, les constructions et installations sont autorisées sous réserve : - de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées), valant aménagement de l'ensemble de chaque sous-secteur (AUS1, AUS2 et AUS3) et du respect du schéma de l'O.A.P élaborée pour l'ensemble de la zone. - les opérations d'ensemble devront comporter un minimum de logements sociaux, qui permettront de respecter l'objectif de 37% sur l'ensemble des secteurs AUS de l'OAP n° 8. De surcroît, l'urbanisation du sous-secteur AUS2 est autorisée dès lors qu'au moins 70 % du programme de constructions prévu dans le sous-secteur AUS1 sera réalisé. De même, l'urbanisation du sous-secteur AUS3 n'est autorisée qu'après la réalisation d'au moins 70 % du programme prévu dans le sous-secteur AUS2.	Cohérence avec les modifications opérées sur les OAP (suppression du secteur AUT et modification du secteur AUS) Mise en oeuvre de l'OAP n° 8 et augmentation du pourcentage de logements sociaux sur les zones d'habitat dense
	Article AU-3.1-2	a) En secteur AUT, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par : - un accès sur la rue Pierre de Coubertin, - un accès sur la rue des Sittelles, - un accès sur la rue Elise Deroche. b) En secteur AUS, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par : - un accès sur l'avenue de la Côte d'Argent, - un accès sur la rue de la Gare, - un accès sur la rue des Scieries, - un accès sur l'allée de la Source.	En secteur AUS et AUC, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par : - trois accès sur l'avenue de la Côte d'Argent, - un accès sur la rue Francis Chevalier (anciennement rue de la Gare), - un accès sur la rue des Scieries, - un accès sur l'allée de la Source. Ces accès sont nécessaires à l'aménagement global de la zone.	Cohérence avec les modifications opérées sur les OAP (suppression du secteur AUT et modification du secteur AUS)
	Article AU-3.2-2	Au sein du secteur AUS, et conformément au schéma de l'O.A.P, la création d'une voirie de desserte interne à l'opération devra être créée et devra assurer le franchissement de la voie ferrée, obligatoirement par un passage routier au-dessous de la ligne SNCF.	Au sein des secteurs AUC et AUS, et conformément au schéma de l'O.A.P, la création d'une voirie de desserte interne à l'opération devra être créée et devra assurer le franchissement de la voie ferrée, obligatoirement par un passage routier au-dessus de la ligne SNCF.	Cohérence avec les modifications opérées sur les OAP (modification du secteur AUS et création du secteur AUC)

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone AU	Article AU-6.2	a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement. Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique. En secteur AUS : b) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la limite extérieure de la voie. c) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.	a) Le recul de 8 mètres imposé à de l'article 6.1 n'est requis qu'en dehors des cas particuliers où les reculs différents sont précisés sur les documents graphiques du PLU. b) Pour les constructions individuelles, la construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement. c) Pour les constructions collectives, la construction d'une piscine doit être implantée à l'arrière de la construction principale. d) Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres. e) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.	En application de l'OAP n° 8, précision sur l'application de la règle de recul de la zone AU. Cohérence avec les modifications opérées sur les OAP (modification du secteur AUS et création du secteur AUC)
	Article AU-7.1 a	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées : - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, - soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à 5 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limités en limite séparative.	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 5 mètres.	Pour assurer le respect du caractère résidentiel des quartiers qui vont être construits sur les zones AU
	Article AU-7.1 d	La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m², n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.	La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m², n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e. Seuls des murs pignons sans ouverture peuvent être implantés en limite séparative.	Précision nécessaire concernant les murs aveugles des annexes placés sur limite séparative pour éviter les nuisances de voisinage
	Article AU-7.1 e	Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.	Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain conformément à l'article 6-2 a ci-dessus.	Pour la préservation de la qualité paysagère des quartiers résidentiels, nécessité de restreindre les annexes à l'avant du terrain

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone AU	Article AU-9.1	L'emprise au sol maximale des constructions fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de la zone AUS. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de la zone AUC.	Dans le respect de la densité souhaitée et des activités ou destination des zones, la règle est adaptée pour la préservation de la qualité paysagère des nouveaux quartiers
	Article AU-10.1	Dans le sous-secteur AUS1 : a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit à l'acrotère, et de 12 mètres au faîtage. b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage. Dans le sous-secteur AUS2 : a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, et de 8,5 mètres au faîtage. b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage. Dans le sous-secteur AUS3 : Toute construction, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage. Dans le sous-secteur AUT : a) Les constructions principales, autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 8,50 mètres au faîtage. b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère et 4,50 mètres au faîtage.	Dans le sous-secteur AUC : Toute construction, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 10,60 mètres au faîtage. Dans les sous-secteurs AUS1a et AUS1b : Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 11,10 mètres mesurée à l'égout du toit à l'acrotère, et de 13,10 mètres au faîtage. Dans les sous-secteurs AUS1c, AUS2c et AUS3c (à vocation d'habitat collectif) : a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, et de 10,60 mètres au faîtage. b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage. Dans les sous-secteurs AUS1i, AUS2i et AUS3i (à vocation d'habitat individuel) : a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, et de 7,60 mètres au faîtage. b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.	Cohérence avec les modifications opérées sur les OAP (suppression du secteur AUT et modification du secteur AUS) Cohérence avec les hauteurs inscrites en prescription pour l'OAP n° 8 et les obligations de densité en fonction des secteurs
	Article AU-10.2	Dans tous les secteurs : Toutes les constructions édifiées en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres, sur une largeur minimale de 5 mètres. SCHEMA	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants sous réserve de respecter une hauteur maximale de 3,50m dans la bande des 5 m et sur une longueur maximale de 5m (V. croquis ci-dessous).	Des croquis explicatifs sont insérés dans le règlement. Il s'agit d'adapter le règlement de la zone AU qui ne permettra plus les constructions autres que les annexes en limite séparative

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone AU	Article AU-11.2		La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.	Mise en cohérence du règlement avec la liste du bâti protégé dans la zone AU (cheminée de l'ancienne usine)
	Article AU-11.3-2	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.	Dans un souci esthétique et paysager, précision pour l'intégration des équipements nécessaires aux énergies renouvelables, notamment les panneaux solaires, sur les toits terrasse
	Article AU-11.3-3	Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.	Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants : ... - Uniquement en fond de parcelle, panneaux en bois. Sont interdites les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdites les clôtures en panneaux de bois en bordure des voies de circulation.	Précision pour les clôtures en bois toujours limitées sur le territoire communal, mais tolérée en fond de parcelle
	Article AU-12.1	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article AU-12.2-1 a	a) Constructions destinées à l'habitation : o Studio et T1 : 1 place de stationnement, o T2 et plus : 2 places de stationnement, o Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement.	a) Constructions destinées à l'habitat collectif : o Studio et T1 : 1 place de stationnement, o T2 à T4 : 2 places de stationnement, o T5 et plus : 3 places de stationnement, o Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement minimum. b) Constructions destinées à l'habitat individuel : o Maison individuelle jusqu'à 150 m ² d'emprise: 2 places de stationnement, o Maison individuelle au-delà de 150 m ² d'emprise : 3 places de stationnement.	Vu le nombre de voitures par ménage et les difficultés engendrées par la gestion du stationnement, l'ajout d'un palier est nécessaire. Précisions utiles concernant les constructions dédiées aux services et harmonisation des règles entre toutes les zones du PLU. Rappel de l'article L.151-30 concernant le stationnement des vélos et de l'article L.151-31 concernant les véhicules électriques.

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone AU	Article AU-12.2-1	Règles de création de stationnement pour les véhicules motorisés	Intégration de la destination « services » Modification de la rédaction de l'article faisant apparaître les 7 paragraphes pour toutes les situations du PLU	Rectification d'une erreur matérielle : suppression du d qui est une répétition des dispositions sur l'artisanat et harmonisation des dispositions sur toutes les zones
	Article AU-12.2-2	Règles de création de stationnement pour les vélos	Intégration de la destination « services »	
	Article AU-13.2	a) En secteur AUT, conformément au schéma de l'O.A.P. : ➤ Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres, ➤ Les crastes et les fossés existants devront être préservés. b) En secteur AUS, conformément au schéma de l'O.A.P. : ➤ Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres, ➤ Le fossé existant devra être préservé.	En secteurs AUC et AUS , conformément au schéma de l'O.A.P. : ➤ Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres, ➤ Le fossé existant devra être préservé.	Cohérence avec les modifications opérées sur les OAP (modification du secteur AUS et création du secteur AUC)
	Article AU-15	Non réglementé.	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public	En application de la réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU
	Article AU-16	Non réglementé.	Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Pour les opérations d'ensemble, notamment celles de plus de 5 logements, il doit être intégré un raccordement souterrain entre le réseau principal et le pied de la ou des constructions du projet. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de l'aménageur.	Pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone AUI	Article AUI-1	Sont interdites les constructions ou installations destinées : - au commerce, - à l'habitation, - à l'hébergement hôtelier, - à l'exploitation agricole ou forestière.	Sont interdites les constructions ou installations destinées : - à l'habitation, - à l'hébergement hôtelier, - à l'exploitation agricole ou forestière.	Dans le but de privilégier le fonctionnement de la zone, il paraît opportun de permettre l'installation de commerces et de services
	Article AUI-1	Ainsi que : - les constructions en sous-sol,	Ainsi que : - les constructions en sous-sol, à l'exception des éléments technico-fonctionnels tels que précisés ci-dessous,	Mesure en faveur du développement économique, pour permettre à certaines activités artisanales ou industrielles de construire des installations nécessaires à leur activité
	Article AUI-2 a		Les éléments et ouvrages technico-fonctionnels en sous-sol, sous réserve d'être nécessaire à l'exécution des travaux, installations ou aménagements d'une occupation autorisée dans la zone.	Ajout de la notion d'ouvrages technico-fonctionnels Mesure en faveur du développement économique
	Article AUI-3.1-2	Conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement à l'Est par un accès sur la rue de la Station.	La desserte de la zone se fera à l'Est par un accès sur la rue de la Station et/ou par un accès aménagé sur la RD 1250 en agglomération.	Adaptation de la disposition en vue d'assurer la sécurité routière et la fluidité du trafic
	Article AUI-8	Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit	Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Précision de la règle en cas d'acrotère
	Article AUI-11.2-1	L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser de l'égout du toit ou l'acrotère.		Suppression d'une disposition qui figure dans le RLP de Marcheprime, adopté en février 2022 (cf. article 10 des dispositions générales).
	Article AUI-11.2-3	Les clôtures ont une hauteur maximale : - De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel	Les clôtures ont une hauteur maximale : - De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée, - De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel, - La hauteur maximale des clôtures en bordure des RD 5 et 1250 et en limites séparatives peut-être portées à 2,20 m pour des raisons de sécurité.	Mesure en faveur du développement économique : les activités n'ont pas les mêmes besoins et les mêmes obligations de paysage que les quartiers résidentiels, notamment pour les clôtures

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone AUI	Article AUI-12.1	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article AUI-12.1	Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau. En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées. Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée		Suppression d'une disposition inutile pour la zone UI dans laquelle la construction de logements est interdite
	Article AUI-12.2-1	Règles de création de stationnement pour les véhicules motorisés	Intégration de la destination « services » Modification de la rédaction de l'article faisant apparaître les 7 paragraphes pour toutes les situations du PLU	Précisions utiles concernant les constructions dédiées aux services et harmonisation des règles entre toutes les zones du PLU
	Article AUI-12.2-1 e	Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.	Constructions destinées à l'industrie : - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher inférieure à 2 000 m², - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher de 2 000 m² à 5 000 m², - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m².	Mesure en faveur du développement de l'industrie Dégressivité en fonction de la surface utile
	Articles AUI-12.2-1 et AUI-12.2-2	Règles de création de stationnement pour les vélos	Intégration de la destination « services »	Précisions utiles concernant les constructions dédiées aux services et harmonisation des règles entre toutes les zones du PLU Rappel de l'article L.151-30 concernant le stationnement des vélos et de l'article L.151-31 concernant les véhicules électriques.
	Article AUI-15	Non réglementé.	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public	En application de la réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU
	Article AUI-16	Non réglementé.	Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.	Pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone A	Article A-2		En secteur Aa , les constructions et installations nécessaires aux cultures maraîchères, aux activités de permaculture, et à la micro agriculture sont autorisées.	Du fait de la création du secteur Aa, il est nécessaire de réglementer les possibilités de constructions ou aménagements
	Article A-6.2	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article A-7.2 a	L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article A-10.2	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et le gabarit des volumes existants.	Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et le gabarit des volumes existants.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article A-15	Non réglementé.	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public	En application de la réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU
	Article A-16	Non réglementé.	Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.	Pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision allégée n° 1	Justification des modifications
Zone N	Article N-2	Constructions existantes à la date de l'approbation du PLU	Constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article N-2	En zone N et Nh : -l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 50 m ² et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.	En zone N et Nh: - l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 30 m ² et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.	Limitation de la taille des bassins de piscine en zone N dans le respect des caractéristiques de la zone
	Article N-2	Uniquement au sein du secteur Ne : Les constructions, installations et aménagements légers, à condition d'être nécessaires aux activités équestres présentes sur la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.	Uniquement au sein du secteur Ne : – les constructions, installations et aménagements légers, à condition d'être nécessaires aux activités équestres présentes sur la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages, – les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, – l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 30 m² et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.	Considérant l'existence de logements sur la zone Ne, il est apparu opportun de permettre l'évolution limitée des habitations existantes

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone N	Article N-3.2	En secteur Nc, conformément au schéma de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (O.A.P), l’accès à la zone se fera obligatoirement par le chemin rural bordant le secteur concerné à l’Ouest et qui débouche sur la rue du Colonel Robert Picqué.	En secteur Nc , l’accès à la zone se fera par le chemin rural bordant le secteur concerné à l’Ouest qui débouche sur la rue du Colonel Robert Picqué, et/ou par un accès aménagé sur la RD 5 en agglomération.	Adaptation de la disposition en vue d'assurer la sécurité routière et la fluidité du trafic
	Article N-6.1 a	Dans l’ensemble de la zone, hors secteur Nh, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la voie d’emprise publique, avec un minimum de 50 mètres à partir de l’alignement.	Dans l’ensemble de la zone, hors secteurs Nh et Nc , les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la voie d’emprise publique, avec un minimum de 50 mètres à partir de l’alignement.	Cohérence avec l'utilisation prévue pour le ssecteurs Nh et Nc
	Article N-6.2 b	Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension d’une construction existante à la date d’approbation du PLU, l’extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction, existante.	Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension d’une construction existante à la date d’approbation de la modification n° 3 du PLU, l’extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction, existante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article N-7.2 a	L’extension d’une construction existante à la date d’approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	L’extension d’une construction existante à la date d’approbation de la modification n° 3 du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU
	Article N-10.1 a	Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, et autres que celles nécessaires à l’exploitation forestière, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l’égout du toit ou à acrotère, et 8,50 mètres au faîtage.	Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, et autres que celles nécessaires à l’exploitation forestière, doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère, et de 5,50 mètres au faîtage.	Au vu de la destination naturelle de la zone et de l'aspect des constructions existantes, il apparait opportun de limiter la hauteur des constructions
	Article N-10.1 b	La hauteur maximale des constructions nécessaires à l’exploitation forestière est fixée à 12 mètres mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère.	La hauteur maximale des constructions nécessaires à l’exploitation forestière est fixée à 8,50 mètres mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère.	Au vu de la destination naturelle de la zone et de l'aspect des constructions existantes, il apparait opportun de limiter la hauteur des constructions, y compris pour l'exploitation forestière dans une moindre mesure (prise en compte de la hauteur des engins)
	Article N-10.1 c	Les constructions d’annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l’égout du toit ou acrotère, et 4,50 m au faîtage.	Les constructions d’annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.	Au vu de la destination naturelle de la zone et de l'aspect des constructions existantes, il apparait opportun de limiter la hauteur des constructions
	Article N-10.2	Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, l’extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.	Lorsqu’il s’agit de travaux d’extension de constructions existantes à la date d’approbation de la modification n° 3 du PLU, l’extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.	Mise à jour de la référence à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU

Partie du Règlement du PLU concernée par la révision	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la révision alléguée n° 1	Justification des modifications
Zone N	Article N-11.2		La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.	Mise en cohérence du règlement avec la liste du bâti protégé dans la zone N (bâtiments de la station Lafayette – Croix d'Hins)
	Article N-11.3-2	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.	Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.	Dans un souci esthétique et paysager, précision pour l'intégration des équipements nécessaires aux énergies renouvelables, notamment les panneaux solaires, sur les toits terrasse
	Article N-11.3-3		Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants : ... - Uniquement en fond de parcelle, panneaux en bois.	Précision pour les clôtures en bois toujours limitées sur le territoire communal, mais tolérée en fond de parcelle
	Article N-12	Non réglementé.	Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.	Obligation mise en place pour préservation de la qualité de vie dans la zone
	Article N-13.2	En secteur Nc , un minimum de 60 % de la superficie de l'ensemble du secteur devra être planté.	En secteur Nc , l'ensemble de l'opération projetée devra comporter une proportion minimale de 60% d'espaces en pleine terre.	Précision de la règle en cohérence avec l'actualisation de la modification n° 3 sur les espaces de pleine terre non imperméabilisés
	Article N-15	Non réglementé.	Intégration de dispositions ayant trait à la gestion des déchets, aux performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'éclairage public	En application de la réglementation en vigueur pour la prise en compte des considérations environnementales dans le PLU
	Article N-16	Non réglementé.	Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.	Pour garantir le respect des paysages de la Commune et le maillage télécom pour les habitants

VI - Modifications apportées aux annexes du PLU

Les annexes du PLU sont complétées avec les documents suivants :

- ✓ Liste des bâtiments et constructions qualifiés d'éléments de patrimoine bénéficiant d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, conformément au plan de zonage. Ce document est annexé au PLU pour une meilleure lisibilité.

Conclusion

1. Constructibilité des zones urbanisées ou urbanisables

Il est précisé que la modification n° 3 a été justifiée en ce qu'elle permettait de favoriser la perméabilité et la non artificialisation des sols, non pas de limiter la constructibilité. Il s'agissait de lutter contre le réchauffement climatique, notamment en facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Dans la continuité de la modification n° 3 et en cohérence avec le schéma de l'OAP n° 8, la présente révision allégée a des effets limités sur le règlement dans les zones UB et AU dans le but d'affiner le plan d'aménagement d'ensemble et les formes urbaines en gradation en fonction des zones et des secteurs du PLU :

	Zone concernée	PLU adopté en 2016	Modification n° 3 (2021)	Révision allégée n° 1 (2023)	Effets de la révision n° 1 sur la constructibilité
Emprise au sol	UB	50 %	50 %	35 % sauf UBc et UBs maintien 50 %	Harmonisation des règles en cohérence avec les formes urbaines existantes
	AU	50 %	50 %	35 % en AUS 50 % en AUC	
Hauteur maximale	UB	8,50m au faîtage et 6m à l'égout	8,50m au faîtage et 6m à l'égout	7,60m au faîtage et 6m à l'égout	Harmonisation des règles en cohérence avec les formes urbaines existantes
	AU	8,50m au faîtage et 6m à l'égout pour les secteurs d'habitat individuel	8,50m au faîtage et 6m à l'égout pour les secteurs d'habitat individuel	7,60m au faîtage et 6m à l'égout pour les secteurs d'habitat individuel	
Règles d'implantation	UB	4m par rapport aux voies 4m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	8m par rapport aux voies 5m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	8m par rapport aux voies 5m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	Règlement modifié par la modification n° 3, donc la révision allégée n° 1 n'a pas d'effets supplémentaires. Le but de cette réglementation était de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la lutte contre les changements climatiques
	AU	4m minimum et 10m maximum par rapport aux voies 4m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	8m par rapport aux voies 5m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	8m par rapport aux voies 5m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	
Obligation d'espaces libres ou de pleine terre	UB	25 % espaces libres	50 % espaces de pleine terre	50 % espaces de pleine terre	Règlement modifié par la modification n° 3, donc la révision allégée n° 1 n'a pas d'effets supplémentaires.
	AU	30 % espaces libres	30 % espaces de pleine terre	30 % espaces de pleine terre	

Les zones concernées par la révision sont constituées de secteurs moyennement denses et desservis par l'assainissement collectif, situés notamment autour du centre. Ces extensions pavillonnaires à vocation quasi-exclusive d'habitat constituent aujourd'hui l'essentiel des secteurs habités sur la commune.

Les objectifs des règles des zones UB et AU, tels que définis par le rapport de présentation du PLU approuvé le 8 septembre 2016 sont les suivants :

- Assurer une maîtrise du développement urbain tout en permettant l'évolution des constructions existantes, le comblement des dents creuses, et en conservant une maîtrise générale de la densité.
- Confirmer la multifonctionnalité du tissu urbain en extension du centre (vocation principale d'habitat, mais aussi notamment d'équipements et de services) en y permettant les activités compatibles avec la proximité de l'habitat (équipements, services, artisanat, hébergement hôtelier).
- Renforcer la polarité du quartier de Croix d'Hins, en y permettant une plus grande mixité fonctionnelle (possibilité de commerces de proximité au cœur du quartier).

Dans ce cadre, les droits à construire n'évoluent pas de façon substantielle du fait de la présente révision.

En effet, même si l'emprise au sol est diminuée sur certains secteurs des zones UB et AU, les règles des zones UA et AUS permettent une densité plus importante (notamment du fait des règles de hauteur).

Par conséquent, la constructibilité est globalement stable par rapport à la modification n° 3 sur l'intégralité des zones du PLU.

2. Effets de la révision allégée n° 1 du PLU

Les principales modifications de la présente révision allégée ont pour but de renforcer l'urbanisation du centre-ville en lien et en conversation avec les quartiers périphériques. Les déplacements au sein de la Ville doivent être facilités pour que la Ville puisse se pratiquer en mode de transport doux.

Les surfaces issues de la révision allégée n° 1 du PLU sont les suivantes (en ha) :

	Surfaces PLU 2016	Surfaces Révision allégée du PLU
Zone N	2 154 ha	2 154 ha
Dont secteur Nh	18 ha	18 ha
Dont Secteur N	1 950 ha	1 950 ha
Dont secteur NL	5 ha	5 ha
Dont secteur Nc	3,5 ha	3,5 ha
Zone A	4 ha	7 ha
Dont Aa	0	3 ha
Zone AU	50 ha	38 ha
Dont secteur AUT	12 ha	0
Dont secteur AUS	20 ha	20 ha
Dont secteur AUI	18 ha	18 ha
Zone U	268 ha	275 ha
Dont zone UA	34 ha	4 ha
Dont zone UB	194 ha	236 ha
Dont zone UI	38 ha	35 ha

Les zones naturelles et forestières (N) restent largement majoritaires, avec environ 86 % du territoire communal.

La révision n'aboutit donc pas à la réduction, ni à la consommation des espaces naturels. De surcroît, suite à l'enquête publique et aux avis des PPA, le projet arrêté a été ajusté (le secteur Nsel est ainsi supprimé et les extensions des secteurs Nc et NL sont abandonnées). Les secteurs de Biard et la Vieille Possession conservent le zonage Nh. Dès lors, les zones N conservent leur intégrité et leur règlement.

Le projet de révision allégée mis à l'approbation du Conseil municipal est donc axé sur une restructuration au sein des zones urbaines et à urbaniser, afin de renforcer la cohérence de l'aménagement urbain de Marcheprime.