

# LISTRAC-MEDOC

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
10 novembre 2010	12 avril 2017	

Vu pour être annexé le .....

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....	<b>6</b>
1. LISTRAC-MEDOC DANS LES ECHELLES SUPRA-COMMUNALES : LE SUD-MEDOC, ANCIEN CANTON DE CASTELNAU-DE-MEDOC.....	6
1.1 Périmètres administratifs, institutionnels, INSEE.....	6
1.2 Documents cadres s'appliquant à la commune.....	7
2. ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	21
2.1 Desserte de la commune.....	21
2.2 Organisation et dynamique urbaine.....	23
3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE.....	40
3.1 Population totale : une évolution démographique continue.....	41
3.2 Profil des ménages précédemment accueillis sur la Commune.....	43
3.3 Population active liée essentiellement au pôle urbain de la Métropole bordelaise.....	45
3.4 Activités présentes sur la commune.....	47
3.5 Habitat et logements.....	57
3.6 Équipements, services, associations et transports : des équipements communaux nombreux et diversifiés.....	61
4. RESEAUX.....	64
4.1 Adduction d'eau potable.....	64
4.2 Défense incendie.....	64
4.3 Assainissement des eaux usées.....	65
4.4 Eaux pluviales.....	66
4.5 Electricité.....	66
4.6 Collecte des déchets.....	67
4.7 Gaz.....	67
4.8 Desserte numérique.....	67
5. BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME MIS EN REVISION.....	69
5.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	69
5.2 Règlement défini au Plan en fonction de ces objectifs.....	69
5.3 Analyse de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.....	71
5.4 Bilan de l'espace consommé entre 2001 et 2014 pour les constructions à usage d'habitat.....	72
5.5 Bilan des espaces consommés pour de l'habitat : représentation géographique.....	72
6. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	75
6.1 Atouts et contraintes.....	75
6.2 Analyse : une mutation vers une commune péri-urbaine ?.....	75
6.3 Evaluation des besoins.....	76
<b>PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>78</b>
1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES.....	78
1.1 Climat.....	78
1.2 Aperçu sur la qualité de l'air.....	79
1.3 Topographie / relief.....	79
1.4 Sols.....	79
1.5 Sous-sol.....	80
1.6 Eaux souterraines.....	81
1.7 Réseau hydrographique.....	82
2. CARACTERISTIQUES BIOLOGIQUES.....	85

2.1	Occupation des sols.....	85
2.2	Faune.....	88
2.3	Corridors biologiques.....	88
3.	POTENTIALITES EN ENERGIE RENOUVELABLE.....	90
3.1	Potentiel solaire favorable au développement de panneaux photovoltaïques.....	90
3.2	Fort potentiel de la biomasse.....	91
3.3	Potentiel éolien à LISTRAC-MEDOC.....	91
4.	LES PAYSAGES.....	92
4.1	Grandes unités paysagères.....	92
4.2	Clairière de Listrac.....	92
4.3	Lande médocaine.....	94
4.4	Entrées de bourg et zones de contact.....	96
5.	PATRIMOINE NATUREL, HISTORIQUE ET PAYSAGER.....	97
5.1	Patrimoine naturel.....	97
5.2	Patrimoine paysager.....	97
5.3	Patrimoine historique.....	97
6.	CONTRAINTES A L'URBANISATION.....	100
6.1	Servitudes d'utilité publique.....	100
6.2	Risques.....	101
7.	ENJEUX DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL.....	110

**PARTIE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....112**

1.	OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE COMMUNALE.....	112
1.1	Motivations pour le scénario de développement communal.....	112
1.2	Mises en œuvre proposées.....	112
1.3	Objectif de consommation de l'espace.....	113
2.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	114
2.1	Orientation 1 : « mettre en valeur l'environnement naturel et agro-viticole du territoire ».....	114
2.2	Orientation 2 : « valoriser l'image de LISTRAC-MEDOC ».....	118
2.3	Orientation 3 : « la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant ».....	121
3.	EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES.....	129
3.1	Présentation et justification du règlement graphique.....	129
3.2	Zone UA.....	146
3.3	Zone UB.....	148
3.4	Zone UE.....	150
3.5	Zone UY.....	152
3.6	Zone 1AU.....	154
3.7	Zone A.....	156
3.8	Zone N.....	158
4.	SURFACES DEGAGEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	160
4.1	Tableau des surfaces.....	160
4.2	Analyse.....	160
4.3	Conclusion : analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	162
5.	EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	162
5.1	Lieu - dit « Champ de la Croix » (le Bourg).....	163
5.2	Lieu - dit « La Potence ».....	164
5.3	Lieu - dit « Libardac ».....	166
5.4	Lieu - dit « Donissan ».....	167

5.5	Lieu - dit « Loubeyre » .....	169
6.	ESPACES BOISES CLASSES.....	170
6.1	Lande médocaine .....	170
6.2	Coteaux viticoles.....	170
7.	EMPLACEMENTS RESERVES .....	173
8.	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE .....	174
9.	BATIMENTS AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION.....	175
<b>PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....</b>		<b>185</b>
1.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRES (INCIDENCES NATURA 2000).....	185
1.1	Site FR7200683 « Marais du Haut Médoc » .....	185
1.2	Site FR7200677 « Estuaire de la Gironde .....	188
1.3	Site FR7200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin » .....	188
1.4	Incidences du projet de PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire .....	189
1.5	Conclusion .....	189
2.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LES ZONES HUMIDES.....	189
3.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS ET LES CONNEXIONS BIOLOGIQUES .....	190
3.1	Protection des espaces agricoles et forestiers.....	190
3.2	Protection des boisements d'intérêt.....	190
3.3	La pérennisation des réservoirs et corridors biologiques .....	190
4.	PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES .....	190
5.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER .....	191
5.1	Structuration du tissu urbain, et par ce biais, valorisation de l'environnement urbain .....	191
5.2	Sollicitation de zones de prairies et de vignes pour la création de zones d'urbanisation future .....	191
5.3	Évaluation environnementale de ces choix .....	192
6.	CONCLUSION .....	192
<b>PARTIE V : DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES, RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>		<b>193</b>
1.	EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PRESENT P.L.U. AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS .....	193
2.	EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PRESENT P.L.U. AU REGARD, LE CAS ECHEANT, DE L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER ET DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANTS .....	194
<b>ANNEXES .....</b>		<b>196</b>
<b>ANNEXE 1 : MRAE – RESULTAT DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS .....</b>		<b>197</b>
<b>ANNEXE 2 : CARTE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION .....</b>		<b>201</b>
<b>ANNEXE 3 : EVALUATION DES BESOINS QUANTITATIFS.....</b>		<b>203</b>
<b>ANNEXE 4 : COMPTE-RENDU DE LA RENCONTRE AVEC LA PROFESSION AGRICOLE – FEVRIER 2015 .....</b>		<b>206</b>
<b>SOURCES.....</b>		<b>212</b>

## INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de LISTRAC-MEDOC a décidé la mise en œuvre d'une démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme dans sa délibération du **10 novembre 2010**. Auparavant, la commune était donc dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvée en le 21 novembre 2005.

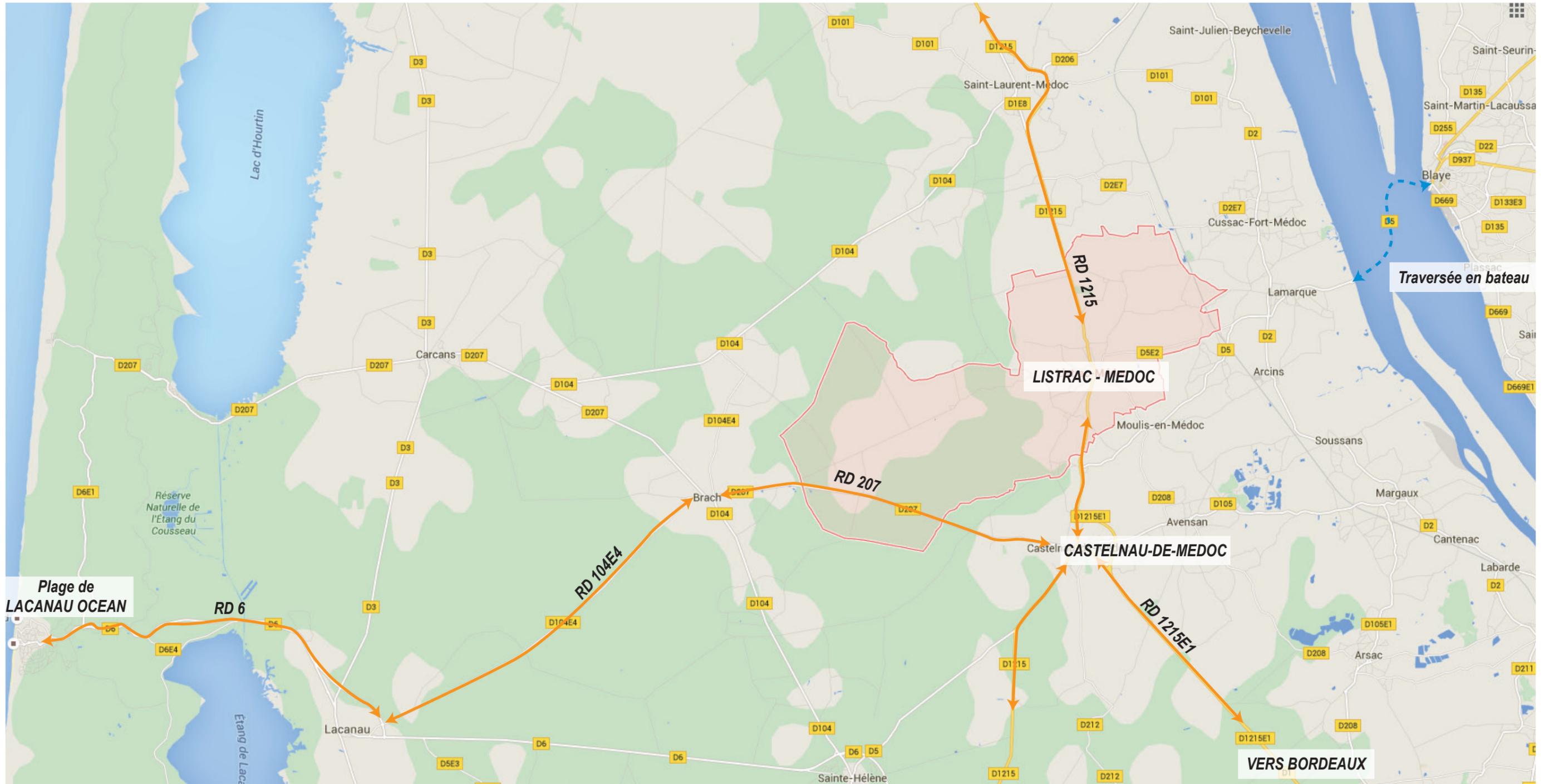
Cette élaboration s'est effectuée dans le cadre d'une commission d'urbanisme nommée par le conseil municipal, ainsi que dans le cadre d'un comité de pilotage, réunissant les différents services associés à ses études.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et au décret n°2013-142 du 14 février 2013 art.4, le présent rapport de présentation se décompose de la manière suivante :

- **Partie 1** : exposé du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- **Partie 2** : analyse de l'état initial de l'environnement, présentation de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Partie 3** : explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation et exposé des motifs de la délimitation des zones.
- **Partie 4** : évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- **Partie 5** : précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

**Le PLU de LISTRAC-MEDOC n'est pas soumis à évaluation environnementale (cf. annexe 1).**

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



- Listrac-Médoc → Castelnau-de-Médoc (via RD 1215 - 6km - 8min)
- Bordeaux (via RD 1215E1 - 36km - 54min)
- Lacanau-océan (via RD 104E4 et RD 6 - 38km - 49min)

Source : image : google.maps.fr et données : viamichelin.fr

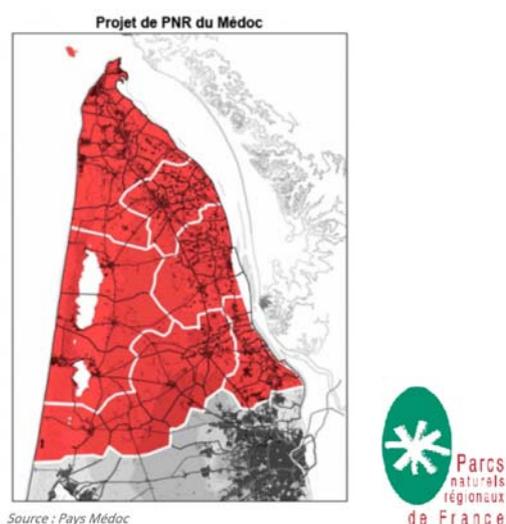
## PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 1. LISTRAC-MEDOC DANS LES ECHELLES SUPRA-COMMUNALES : LE SUD-MEDOC, ANCIEN CANTON DE CASTELNAU-DE-MEDOC

La commune de LISTRAC-MEDOC se situe dans le périmètre d'une Communauté de Communes Médullienne qui connaît des dynamiques importantes liées à une pression démographique forte, l'amenant à faire évoluer son offre de services à la personne (santé, petite enfance, enfance-jeunesse) et reconsidérer les éléments moteurs animant son tissu économique.

La commune de LISTRAC-MEDOC se trouve à la périphérie d'une métropole bordelaise qui affiche des ambitions en termes de densification de population (métropole millionnaire), d'augmentation de sa capacité d'accueil sur le cœur de métropole et ses premières et deuxième couronnes.

La commune de LISTRAC-MEDOC se situe enfin dans le périmètre du futur Parc Naturel Régional du Médoc, dont Castelnaud-de-Médoc, commune voisine, en est la Porte d'Entrée.



#### 1.1 Périmètres administratifs, institutionnels, INSEE

La commune de LISTRAC-MEDOC, est située à 36 kilomètres au Nord-Ouest de Bordeaux, à 9 kilomètres de l'Estuaire de la Gironde et à 59 kilomètres de Soulac.

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

La commune compte 2 609 habitants (source INSEE 2013 –sans double compte) et s'étend sur une superficie de 6 190 hectares (à titre de comparaison la superficie moyenne des communes françaises est de 1 500 hectares).

LISTRAC-MEDOC appartient à l'*Arrondissement de Lesparre-Médoc* et au *Canton du Sud-Médoc* depuis le **20 février 2014** et avant elle appartenait *au Canton de Castelnaud-de-Médoc*. Elle est limitrophe des communes de Castelnaud-de-Médoc, *Saint-Laurent-Médoc*, *Cussac-Fort-Médoc*, *Lamarque*, *Moulis-en-Médoc*, *Sainte-Hélène*, *Brach* et *Carcans*.

La communauté de communes constitue un échelon institutionnel récent auquel la commune adhère depuis le 28/12/2001, date de la création de la *Communauté de Communes Médullienne* créée le 4 novembre 2002 et comptant 10 communes Avensan, Brach, Castelnaud-de-Médoc, Le Porge, Le Temple, LISTRAC-MEDOC, Moulis-en-Médoc, Sainte-Hélène, Salaunes et Saumos.

*Le Pays Médoc* regroupe quant à lui 6 communautés de communes et 3 communes isolées (soit au total 57 communes). Celui-ci a été reconnu par arrêté préfectoral le 30 octobre 2003. Le Pays a validé sa charte de territoire le 12 décembre 2002.

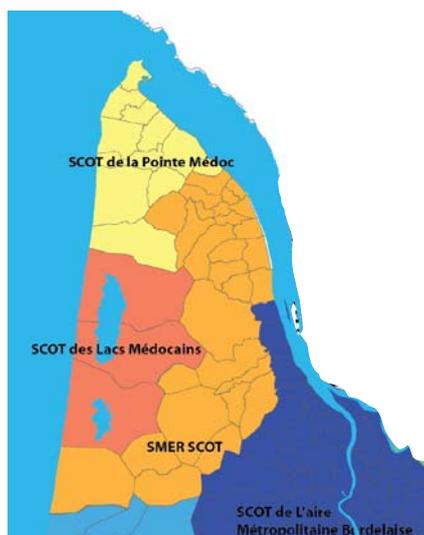
→ *Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère*

STRUCTURES INTERCOMMUNALES	COMPETENCES / ACTIONS
SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE MEDOC	La Charte de Pays présente des projets : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'identité Médocaine,</li> <li>- Développer l'attractivité du Médoc,</li> <li>- Rechercher un équilibre territorial,</li> <li>- Intégrer les problématiques environnementales dans le processus de développement.</li> </ul>
COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDULLIENNE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...),</li> <li>- Activités péri-scolaires,</li> <li>- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés,</li> <li>- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC),</li> <li>- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités portuaire ou aéroportuaire,</li> <li>- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH),</li> <li>- Programme local de l'habitat,</li> <li>- Schéma de cohérence territoriale (SCOT),</li> <li>- Tourisme,</li> <li>- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés,</li> <li>- Action sociale,</li> <li>- Schéma de secteur,</li> <li>- Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage,</li> <li>- Politique du logement social,</li> <li>- NTIC (Internet, câble...),</li> <li>- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique,</li> <li>- Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance,</li> <li>- Assainissement non collectif.</li> </ul>
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRIFICATION ET SIEM	Gestion et alimentation en électricité.
SYNDICAT DES EAUX DU BASSIN VERSANT EST	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration et entretien des cours d'eau,</li> <li>- Gestion des eaux pluviales,</li> <li>- Gestion de l'écoulement des eaux,</li> <li>- Respect de l'équilibre des milieux.</li> </ul>
REGAZ	Gestion et alimentation en gaz de ville.
SIAEPA DE CASTELNAU-DE-MEDOC	Gestion de l'alimentation en eau et de l'assainissement.
VOIRIE	Gestion de la voirie communale.
GAL « ESTUAIRE DE LA GIRONDE »	Mis en œuvre des actions favorisant la valorisation des ressources naturelles et culturelles. (programme LEADER+).

## 1.2 Documents cadres s'appliquant à la commune

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

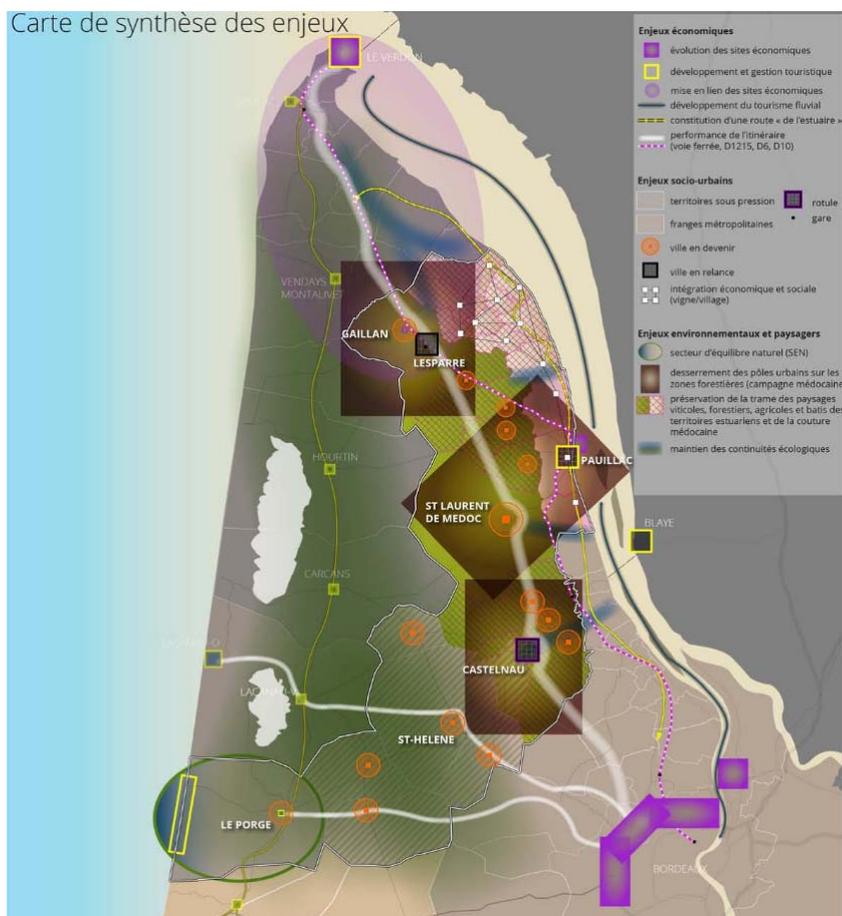
Le territoire du Pays Médoc est concerné, en partie, par trois Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) : *le SCoT de la Métropole Bordelaise* pour la partie Est, *le SCoT des Lacs Médocains* pour la partie Ouest et *le SCoT de la pointe du Médoc* pour la partie Nord-Ouest proche de l'estuaire de la Gironde.



La commune de LISTRAC-MEDOC n'est pour autant pas concernée par l'un de ces deux schémas. Cependant, elle est engagée, par son lien avec la Communauté de Communes Médullienne, dans l'élaboration d'un SCoT avec deux autres Communautés de Communes du Médoc : *SCoT 2033*. Ainsi, le périmètre du SCoT et du SMERSCOT en Médoc constitue un sous ensemble géographique du Pays Médoc. Il est composé de 3 Communautés de Communes, Médullienne, Centre Médoc et Cœur du Médoc, soit 29 communes au total.

L'étape de réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement est aujourd'hui achevée. L'étape de PADD vient d'être finalisée.

**Éléments de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :**



Enjeux territoriaux	Descriptif
<b>COUTURE MÉDOCAINE, ÉPINE DORSALE, BANDE ACTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concevoir un projet global multidimensionnel pour la « couture médocaine »</li> <li>- Concevoir deux projets de villes globaux pour Lesparre et Pauillac</li> <li>- Repenser la trame villages / vignobles</li> <li>- Une attention prioritaire pour les zones humides</li> </ul>
<b>LITTORAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réinventer l'activité d'un SEN</li> </ul>
<b>PLATEAU LANDAIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablir la limite raisonnée entre un territoire forestier apaisé et d'éventuels points d'impact de la métropolisation</li> </ul>
<b>ESPACE METROPOLISÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire le choix d'une stratégie globale composant avec les forces de métropolisation</li> </ul>

## Éléments de synthèse du PADD :

### 1- Stratégie territoriale : Un Médoc, des « Médoc »

1.1/ Les fondements du projet de référence : un projet appuyé sur le système urbain, porteur des identités, des forces et des ambitions médocaines

- Le SMERSCoT, un territoire « pivot » pour l'ensemble du Médoc,
- Renforcer les identités territoriales aujourd'hui menacées,
- Établir dès à présent une relation de réciprocité avec la métropole.

1.2/ De forts défis pour le PADD du Médoc : au plus près du territoire, et grand ouvert aux mouvements du monde

1.3/ Un projet de référence, avec variantes, plutôt que des scénarios alternatifs

### 2 Orientations territoriales

2.1/ Les 4 MÉDOC : des territoires habités distincts à renforcer dans leurs identités et leurs spécificités

- Le Médoc Forestier, les clairières habitées au cœur de la forêt,
- Le Médoc Littoral, un territoire de Nature,
- Le Médoc viticole, un jardin au bord de l'estuaire,
- Le Médoc des Marais, des paysages reconnus.

2.2/ Affirmer une armature territoriale qui fédère les différents « Médocs » autour de valeurs communes

- La Grandeur nature : fonder le développement du SMERSCoT sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire
- Conforter la vocation des pôles urbains complémentaires
- Le projet d'accueil : faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation
- Favoriser une économie de l'innovation, en recherche d'autonomie
- Mettre en réseau : générer du brassage de biens et de personnes sur l'ensemble du Médoc, raconter le territoire dans toutes ses dimensions
- Organiser l'avenir du territoire à partir d'une approche systémique et écologiquement soutenable

Les projections démographiques et perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans le scénario « recentrage + », lequel induit un gain de 15 000 habitants d'ici 2033 principalement orienté sur l'armature territoriale des pôles structurants ou d'appui, afin qu'ils puissent capter 60 % des gains de population.

## Recentrage + : un gain de 15 000 habitants d'ici 2033

	Population 2014	Population 2033	Gains 2014-2033	Répartition des gains	Répartition 2014	Répartition 2033
<b>Pôles structurants</b>	16 711	25 711	9 000	<b>60%</b>	35%	41%
<b>Pôles d'appui</b>	9 734	12 734	3 000	<b>20%</b>	20%	20%
<b>Autres communes</b>	21 440	24 440	3 000	<b>20%</b>	45%	39%
<b>TOTAL</b>	<b>47 885</b>	<b>62 885</b>	<b>15 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Ce scénario suppose :

- d'initier une impulsion démographique volontariste sur les pôles structurants de Lesparre/Gaillan, Pauillac, et Castelnau-de-Médoc ;
- de canaliser la croissance démographique qui s'opère dans le Médoc métropolisé sur Castelnau et les pôles d'appui (Le Porge, Sainte-Hélène, Saint-Laurent-Médoc) ; ces derniers devront accueillir **20 % des nouveaux habitants** ;
- de maîtriser la croissance sur les autres communes, lesquelles bénéficieront toutefois de **20 % des gains** afin d'assurer leur renouvellement démographique.

## Affirmer une armature territoriale qui fédère les différents Médoc



Les orientations du Plan Local d'Urbanisme de LISTRAC-MEDOC devront être compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale dès lors que celui-ci sera opposable.

La commune n'appartient pas, à ce jour à un périmètre de *Parc Naturel Régional* mais celui-ci est en cours d'élaboration.

Elle n'est pas concernée par un *Plan de Déplacement Urbain (DPU)*.

Par ailleurs, une étude de faisabilité pour un Programme Local d'Habitat a été réalisée en 2005 à l'échelle des communes du Pays Médoc avec pour objectif ensuite d'être déclinée sur chacune des communautés de communes afin d'élaborer avec les élus communaux et intercommunaux un Carnet de Territoire pouvant constituer une feuille de route d'un projet de PLH à l'échelle intercommunale. Ainsi, la Communauté de Communes de la Méduillienne, à laquelle appartient LISTRAC-MEDOC, a réalisé un *Plan Local de l'Habitat (PLH)* qui a été arrêté en 2011 mais qui n'est pas approuvé à ce jour. Ce document prévoit 7% de logements sociaux à terme sur le territoire de la Communauté de Communes.

#### **Extrait de l'étude de faisabilité pour un Programme Local d'Habitat :**

*Le déficit du Pays Médoc en logement locatif est particulièrement accusé, même si la question se pose différemment selon les territoires.*

*On est ainsi face à un déficit structurel dans les territoires au contact de l'agglomération bordelaise : la Méduillienne et l'Estuaire. Il s'agit ici d'inscrire le développement du parc locatif social comme une véritable composante de la croissance du parc de logement. Si les enjeux s'énoncent en termes de rattrapage dans une Communauté, il convient de promouvoir un développement équilibré de l'habitat locatif social, à travers une programmation déclinant des schémas territoriaux de développement des logements à loyers maîtrisés dans chaque Communauté de Communes. Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLH permettent d'aller en ce sens, et il s'agit de faire avancer l'exercice de programmation pour gérer la « montée en charge attendue ». L'objectif proposé est la réalisation de 829 logements dans les six années à venir, soit près de 140 logements par an.*

#### **Les objectifs opérationnels**

##### **Organiser le développement du parc locatif public**

*Près de 90% de l'effort du développement du parc locatif à loyers maîtrisés du Pays Médoc est appelé à reposer sur l'intervention d'opérateurs publics, ce qui équivaut à un rythme de production de l'ordre de 180 logements par an. Cette programmation est à décliner par Communauté de Communes, dans un contexte où les niveaux d'opérationnalité s'avèrent variables selon les territoires. L'enjeu est d'avancer dans une cohérence d'ensemble : l'objectif de développement du parc locatif public installe le Pays dans une fonction d'impulsion, de mise en lien et de coordination de l'action des communes et des Communautés de Communes.*

##### **Soutenir le développement du parc locatif privé conventionné**

*Le PLH prévoit ici la remobilisation de 200 logements par des opérateurs privés, soit 16% de l'effort total de développement de l'offre locative nouvelle à loyers conventionnés.*

*Parmi ceux-ci, une vingtaine pourrait faire l'objet d'un conventionnement au titre de logements PST, élargissant ainsi l'offre à destination des publics du PDALPLD.*

*C'est surtout dans les communes de la bande Estuarienne, et notamment dans les Communautés de Communes de Cœur Médoc et de Centre Médoc que les potentialités sont importantes. La vacance constitue là un gisement stratégique qui peut être remobilisé au service du développement du parc locatif à loyers conventionnés. Actuellement, les collectivités sont confrontées à une pénurie d'outils comme d'opérateurs pour agir sur ce champ.*

#### **Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie et le Plan climat énergie territorial**

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) est créé par l'article 68 de la Loi Grenelle II, et est régi par les articles L.222-1,2 et 3 du Code de l'Environnement.

Le schéma régional d'Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, est un document stratégique qui définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs sont les suivants :

- une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008 ;
- une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020 ;
- une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990 ;
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

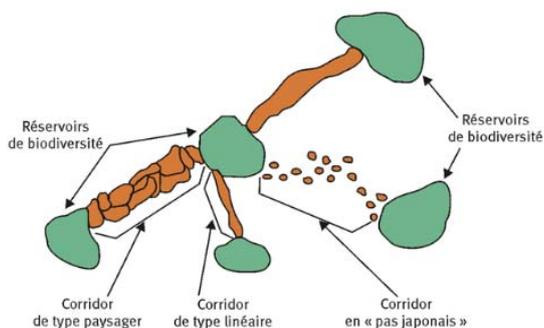
Le SRCAE est un document stratégique. Il n'a donc pas vocation à comporter des mesures ou des actions. Les mesures ou actions conséquentes relèvent des collectivités territoriales via notamment les Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui doivent être compatibles avec le SRCAE.

Les orientations économiques du Plan Local d'Urbanisme de LISTRAC-MEDOC devront être compatibles avec les orientations du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie et le Plan Climat Energie Territorial de la Gironde.

### Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine

(Sources : <http://aquitaine-pqa.fr> et <http://www.aquitaine.pref.gouv.fr>)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, copiloté par l'Etat et la Région constitue un document cadre régional qui identifie et met en œuvre la Trame verte et bleue.



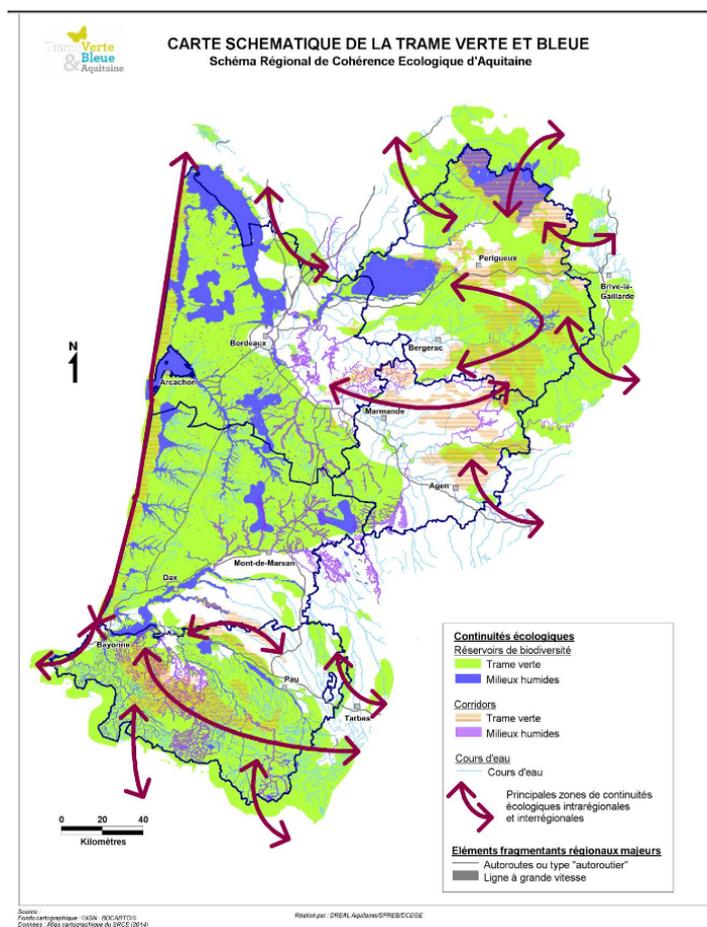
*Exemple d'éléments de la Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres, Cemagref, d'après Bennett 1991*

Afin d'assurer à l'échelle nationale une cohérence écologique de la trame verte et bleue, des orientations nationales ont été définies et doivent être pris en compte par chaque SRCE. A son tour, le SRCE doit être pris en compte dans les documents de planification (SCoT, PLU-I...) et les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'Etat et des collectivités locales. Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adoptant au contexte local mais aussi de s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

Après avoir été présenté le 31 janvier 2014 au comité régional Trame verte et bleue, instance de concertation pour l'élaboration et la mise en œuvre du SRCE, le projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine a été arrêté conjointement par le président du Conseil régional et par le préfet de région. Ce projet est issu d'un travail technique et scientifique ainsi que d'une co-construction réalisée en association avec de nombreux acteurs du territoire régional. Ces derniers ont été réunis notamment lors d'ateliers départementaux et thématiques (en 2012 et 2013).

Le projet de schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Aquitaine a été soumis aux formalités d'une enquête publique dite environnementale

Il a été adopté par arrêté du 24 décembre 2015.



Les orientations du Plan Local d'Urbanisme de LISTRAC-MEDOC prennent en compte les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

## Le Schéma de Développement Commercial

(Source : <http://www.gironde.pref.gouv.fr>)

Le Schéma de Développement Commercial (sur le territoire girondin) a été adopté, pour une durée de 6 ans par l'Observatoire départemental d'équipement commercial (O.D.E.C.) lors de sa réunion du 29 mars 2006, et a fait l'objet d'une décision d'approbation par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2006.

Elaboré dans le but d'éclairer la décision des instances élues, consulaires et administratives, notamment de la Commission départementale d'équipement commercial, ce document à caractère économique comprend deux parties :

- un état des lieux qui a pour objet de rassembler l'ensemble des informations disponibles sur l'activité commerciale de la Gironde. Cet état des lieux comprend un inventaire de l'existant (commerces de plus de 300m<sup>2</sup>, complexes cinématographiques, hôtels de plus de 30 chambres) et une analyse de l'évolution de l'équipement commercial du département depuis 5 ans,
- une analyse prospective indiquant les orientations prises en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier.

Les orientations économiques du Plan Local d'Urbanisme de LISTRAC-MEDOC devront être compatibles avec les dispositions du Schéma de Développement Commercial.

## Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique

Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) est un document opérationnel de moyen/long terme établi par une collectivité sur son territoire :

- décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique du territoire considéré,

- analysant le chemin à parcourir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés,
- arrêtant des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour accélérer l'atteinte de ces objectifs, ou simplement permettre de les atteindre.

Le schéma directeur constitue un outil de cadrage de la montée en débit des territoires, fixe et mobile, - au moyen essentiellement d'une densification de la capillarité des réseaux en fibre optique - et de leur évolution vers le très haut débit. Il favorise la cohérence des actions menées par les différents acteurs ainsi qu'une meilleure prise en compte du long terme.

Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde a ainsi défini un ensemble d'actions sur le territoire girondin hors CUB dont la commune de LISTRAC-MEDOC fait partie ;

- améliorer la situation en matière de service haut débit fixes disponibles
  - assurer l'extension du groupage,
  - procéder à une montée en débit ciblée : modernisation du réseau cuivre de l'opérateur historique ;
- Positionner le territoire dans une démarche vers la fibre optique jusqu'à l'abonné ;
- Favoriser le développement du haut et très haut débit mobile.

La communauté de communes Médullienne, à laquelle appartient la commune de LISTRAC-MEDOC, a adhéré au Syndicat Gironde Numérique afin de résorber les zones « blanches », où l'accès à l'internet haut débit est impossible. De plus, les zones d'activités économiques seront à terme équipées en très haut débit. Le syndicat Gironde Numérique a ainsi lancé en 2009 les travaux de déploiement des infrastructures haut débit sur tout le département, hors Métropole bordelaise.

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux 2016 - 2021**

Le SDAGE 2016 – 2021, approuvé en décembre 2015, constitue un document politique d'orientation, servant à la planification des usages de l'eau pour sa période de validité. Dans le domaine de l'eau, le SDAGE :

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

Le SDAGE 2016-2021 est présenté selon 4 axes majeurs, chacun de ces derniers constituant la réponse à plusieurs questions importantes :

- A- créer les conditions de gouvernance favorables en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle,
- B : réduire les pollutions qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages,
- C : améliorer la gestion quantitative en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques,
- D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières...).

Toutes ces dispositions plus ou moins opérationnelles visent une meilleure connaissance et une meilleure gestion des ressources en eau et des milieux aquatiques au sein d'une collectivité dans le but de préserver l'environnement.

Conformément à la législation, le SIAEPA de Castelnau-de-Médoc a élaboré un schéma directeur d'assainissement approuvé en 1998 révisé en 2009. La commune de LISTRAC-MEDOC est équipée d'un assainissement collectif pour son centre bourg depuis janvier 1990. Le réseau est de type séparatif.

La station d'épuration communale d'une capacité de 1 350 EH est actuellement à saturation. **La municipalité a donc engagé les démarches pour la réhabilitation et l'extension de sa station d'épuration et porter sa capacité à 2 300 EH.** Le dossier de déclaration a été instruit, le maître d'ouvrage désigné pour la réalisation des travaux. Cette nouvelle capacité permettra de raccorder les nouvelles zones urbaines au réseau et d'assurer le traitement des effluents dans le respect des objectifs de qualité du milieu récepteur, le ruisseau de Gayon. Selon le dossier de déclaration de rejet déposé auprès des services de la Police de l'Eau en juin 2013, « *L'impact de la station d'épuration sur les milieux récepteurs est conforme aux objectifs du SDAGE* ».

A noter que la commune compte aussi neuf châteaux recensés comme établissements émettant des rejets à caractère industriel :

- Cave coopérative vinification de LISTRAC-MEDOC,
- S.A.R.L. Hostein et Laval,
- Compagnie vinicole E&B de Rothschild,
- Château Peyre-Lebade,
- Château Lestage,
- Château Fourcas Dupré,
- Château Fourcas Hostein,
- Château Fonreaud,
- S.C.E.A. Fourcas Loubaney.

La CUMA de LISTRAC-MEDOC possède une station d'épuration pour ses effluents viticoles, les autres châteaux traitent directement leurs eaux usées.

### Le SAGE « Nappes profondes de Gironde »

Le SAGE Nappes profondes de Gironde a été approuvé le 25/11/2003 et mis en révision le 09/10/2008 et approuvé le 18 juin 2013.

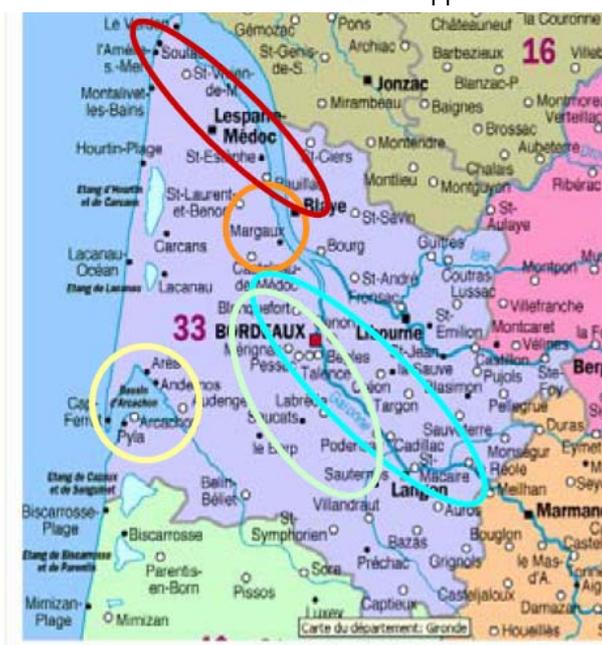
Le SMEGREG (Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource en eau du département de la Gironde) assure la maîtrise d'ouvrage des études se rapportant au SAGE ainsi que son animation.

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

Les thèmes majeurs sur le territoire:

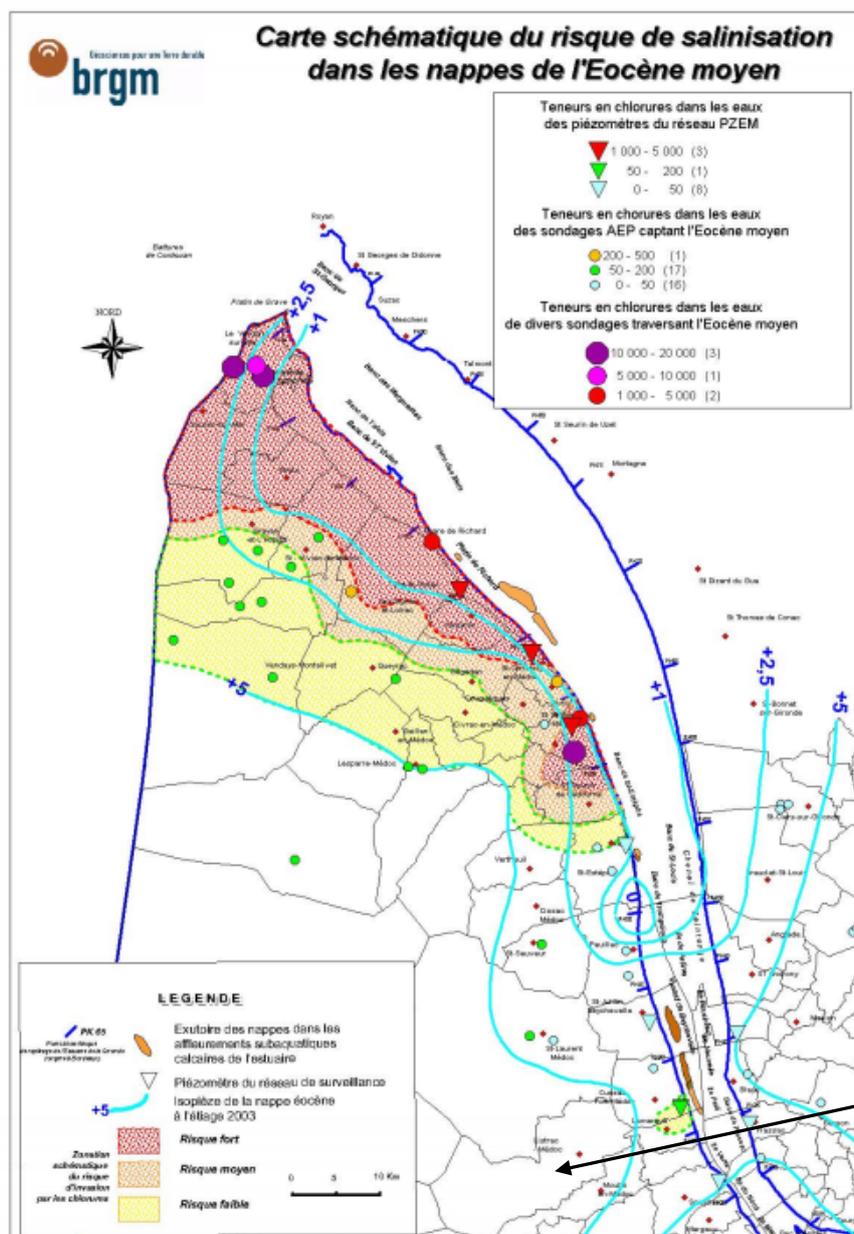
- Surexploitation de l'Eocène : creux piézométrique, début d'intrusion saline,
- Surexploitation du Crétacé,
- Dénoyage localisé de la nappe de l'Oligocène.

Le SAGE dans sa mesure 3.10 a élaboré un atlas des zones à risques. La commune de LISTRAC-MEDOC se situe dans une des zones à risques définies par l'atlas : « Estuaire de la Gironde, anticlinal de Blaye à Listrac ». Le risque identifié dans ce secteur concerne l'intrusion d'eaux salées dans la nappe éocène.



Source : [http://gesteau.eaufrance.fr/sites/default/files/doc\\_SAGE05003-1207126975.pdf](http://gesteau.eaufrance.fr/sites/default/files/doc_SAGE05003-1207126975.pdf)

LISTRAC-MEDOC n'est pas dans une zone à aléa fort ou moyen, néanmoins la nappe étant affleurante sur la commune les risques de contamination par des pollutions accidentelles ou diffuses sont importants.



LISTRAC-MEDOC

Carte schématique du risque de salinisation dans les nappes de l'Eocène moyen (d'après rapport BRGM RP-53756-FR)

### Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

Le SAGE Estuaire a été approuvé le 30 août 2013.

Il définit 3 enjeux majeurs :

- Amélioration de la qualité des eaux et des écosystèmes,
- Sécurisation des biens et des personnes,
- Gestion durable des milieux naturels.

Et 9 enjeux prioritaires :

- Le bouchon vaseux : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant,
- Les pollutions chimiques : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème,

- La préservation des habitats benthiques : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable,
- La navigation : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes,
- La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique,
- Les zones humides : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains,
- L'écosystème estuarien et la ressource halieutique : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne,
- Le risque d'inondation : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations,
- L'organisation des acteurs : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité.

Parmi les différents objectifs du SAGE « Estuaire et milieux associés » deux intéressent plus particulièrement le PLU de LISTRAC-MEDOC :

- Disposition BV 8 : Réduire les rejets de matières organiques

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

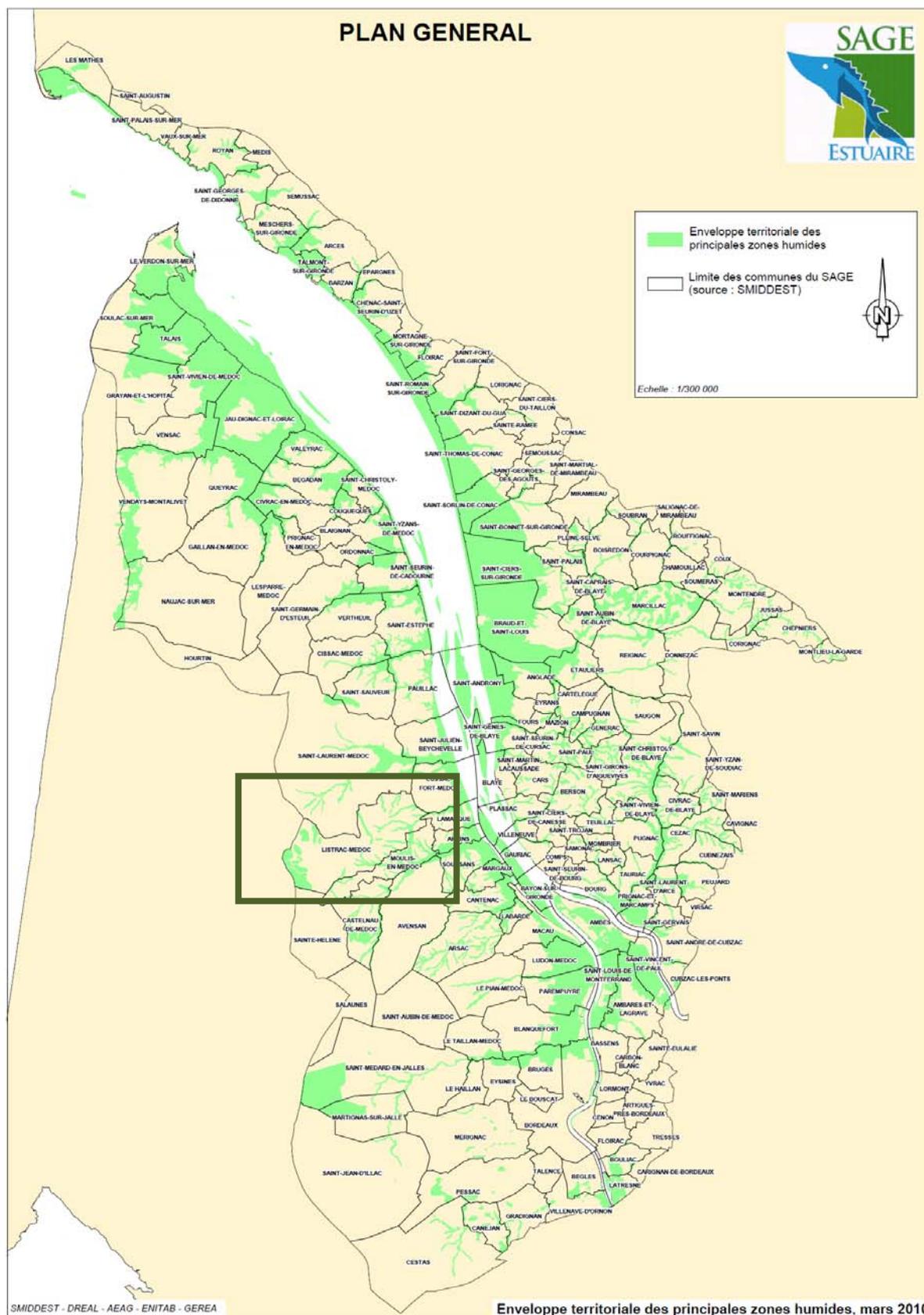
La mesure BV8 spécifie que « Les structures référentes (définies dans la disposition Oa5) pourront réaliser, en concertation avec l'ONEMA et la MISE, un diagnostic de la qualité de l'eau, de l'origine des rejets et pourront définir, le cas échéant, un programme d'actions complémentaire aux actions d'ores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

Dans le cadre de ce diagnostic :

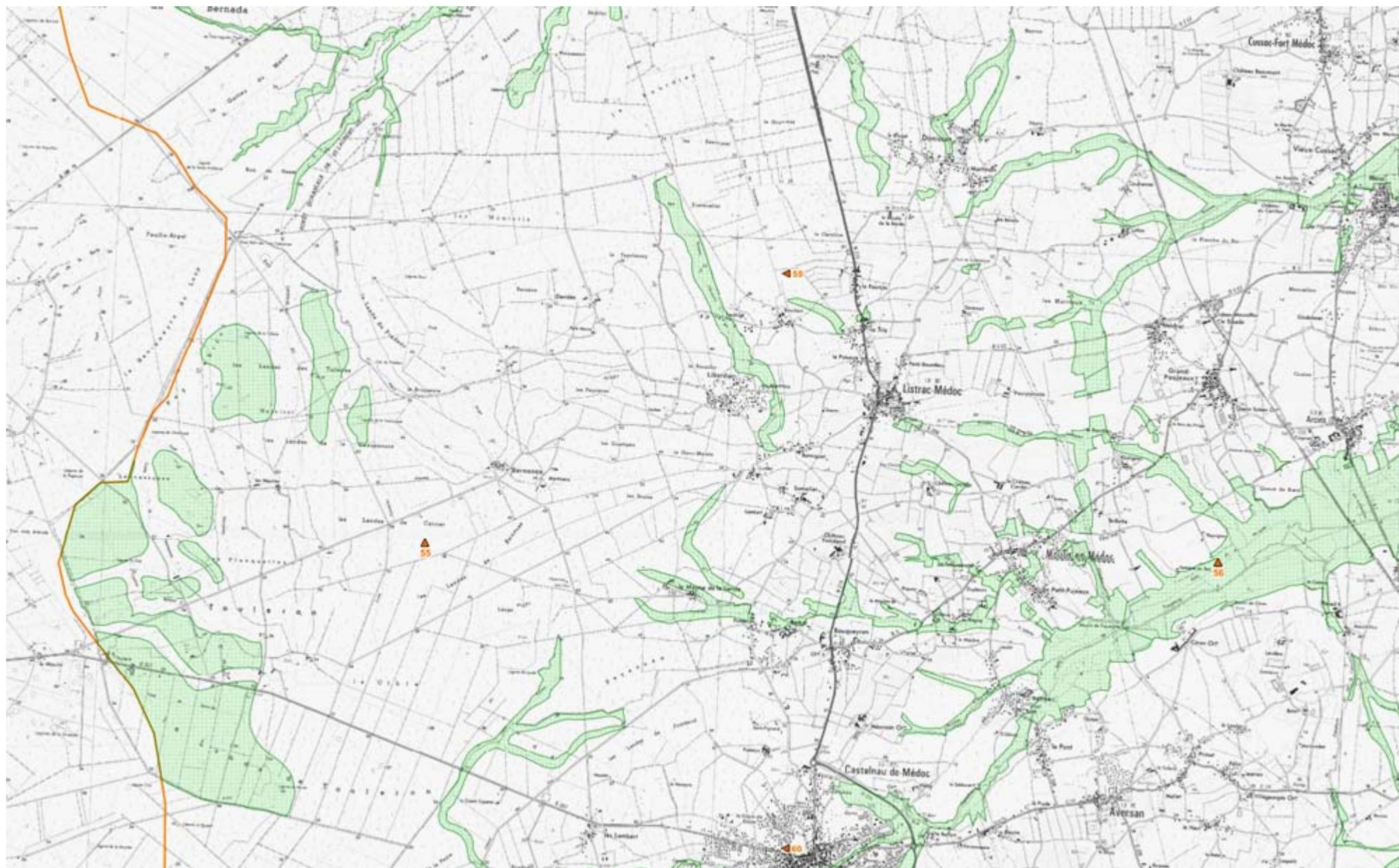
- des solutions alternatives de non-rejet ou de réutilisation des eaux traitées seront étudiées pour les stations d'épuration pouvant impacter des milieux sensibles (eaux de baignade, zones de frayères, ...),
- concernant l'assainissement non collectif, les collectivités compétentes identifieront les dispositifs « points noirs », à savoir les installations représentant un risque environnemental et sanitaire dûment constaté.
- concernant les contaminations en nitrates et phosphates, un diagnostic de la sensibilité des milieux (affluents et marais) pourra être réalisé. »
- Disposition ZH 3 : Compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de préservation figurant dans le SAGE

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

→ cf. cartes suivantes (proposées à titre informatif)



Sur la commune de LISTRAC-MEDOC, les zones humides définies au SAGE sont représentées sur la carte ci-dessous :



Enfin, le SAGE estuaire et milieux associés a posé 5 articles dans son règlement

- Les zones humides
  - Règle R 1 : Protéger les Zone Humides Intérêt Environnemental Particulier et les Zone Stratégiques pour la Gestion de l'Eau
  - Règle R 2 : Atténuer, ou à défaut, compenser l'atteinte grave aux zones humide
  - Règle R 3 : Veiller à l'impact du cumul des projets individuels
  - Règle R 4 : Élaborer des plans d'actions sur les Zone Humides Intérêt Environnemental Particulier et les Zone Stratégiques pour la Gestion de l'Eau
- Ecosystème estuarien et ressource halieutique
  - Règle R 5 : Prise en compte des impacts sur la faune piscicole et zooplanctonique des prélèvements ou rejets d'eau dans l'estuaire

Le PLU de la commune de LISTRAC-MEDOC propose un règlement écrit et graphique naturel ou agricole pour les zones humides recensées.

### **Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés**

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

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

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

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

La commune de LISTRAC-MEDOC, par le biais de la Communauté de Communes, répond aux objectifs fixés par le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés mais n'est pas concernée par la présence d'un site de collecte et de traitement des déchets (en dehors des bacs de collecte sélective).

### **Le Schéma régional de gestion sylvicole**

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

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

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

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

## Analyse et enjeux

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

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

## 2. ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 2.1 Desserte de la commune

La commune de LISTRAC-MEDOC est desservie par la route départementale principale **RD 1215 (ancienne RN 215)** reliant Bordeaux à Lesparre, sous-préfecture, puis Soulac et la pointe de Grave qui permet d'accéder à Royan par bac. Cet axe est inscrit dans l'histoire de la commune puisqu'il fut établi vers 56 avant JC et a défini le site d'implantation de la commune. Aujourd'hui la route départementale 1215 est classée en catégorie 3 et 4 au classement sonore des voies interurbaine et axe à grande circulation (cf. Partie II, § 5.2.7).

La commune est traversée par trois autres routes départementales :

- **La RD 208** Le Pian- LISTRAC-MEDOC met en relation sur le territoire de la commune le bourg de LISTRAC-MEDOC avec celui de Moulis-en-Médoc selon une orientation NO/SE. Cette route est classée en 2<sup>ème</sup> catégorie et appartient au réseau structurant ;
- **La RD 5 E 2** Moulis-en-Médoc-LISTRAC-MEDOC permet de rejoindre depuis le bourg de LISTRAC-MEDOC la RD 5 au niveau de Maucaillou en direction de Lamarque. Cette route est classée en 4<sup>ème</sup> catégorie et appartient au réseau d'intérêt local ;
- **La RD 207** qui relie Castelnau-de-Médoc à Carcans possède un petit tronçon au sud-ouest de la commune de LISTRAC-MEDOC. Cette route est classée en 2<sup>ème</sup> catégorie et fait partie de l'itinéraire n°2 « Bordeaux-Médoc- Plages océanes » du schéma directeur du réseau Routier Départemental.

Par ailleurs la partie ouest de la commune est mal desservie en voirie. L'axe routier principal de transit vers l'ouest (vers Brach, Lacanau et Carcans) passe en effet à la marge de la commune de LISTRAC-MEDOC.

La route communale reliant le bourg à la RD 207 via *Libardac* et *Bernones* pose d'ailleurs des problèmes d'entretien et de gabarit compte tenu du trafic de transit qui s'y développe (transit intercommunal ouest).

Le reste du réseau communal n'a qu'une fonction de desserte localisée des hameaux et des habitations et châteaux isolés.

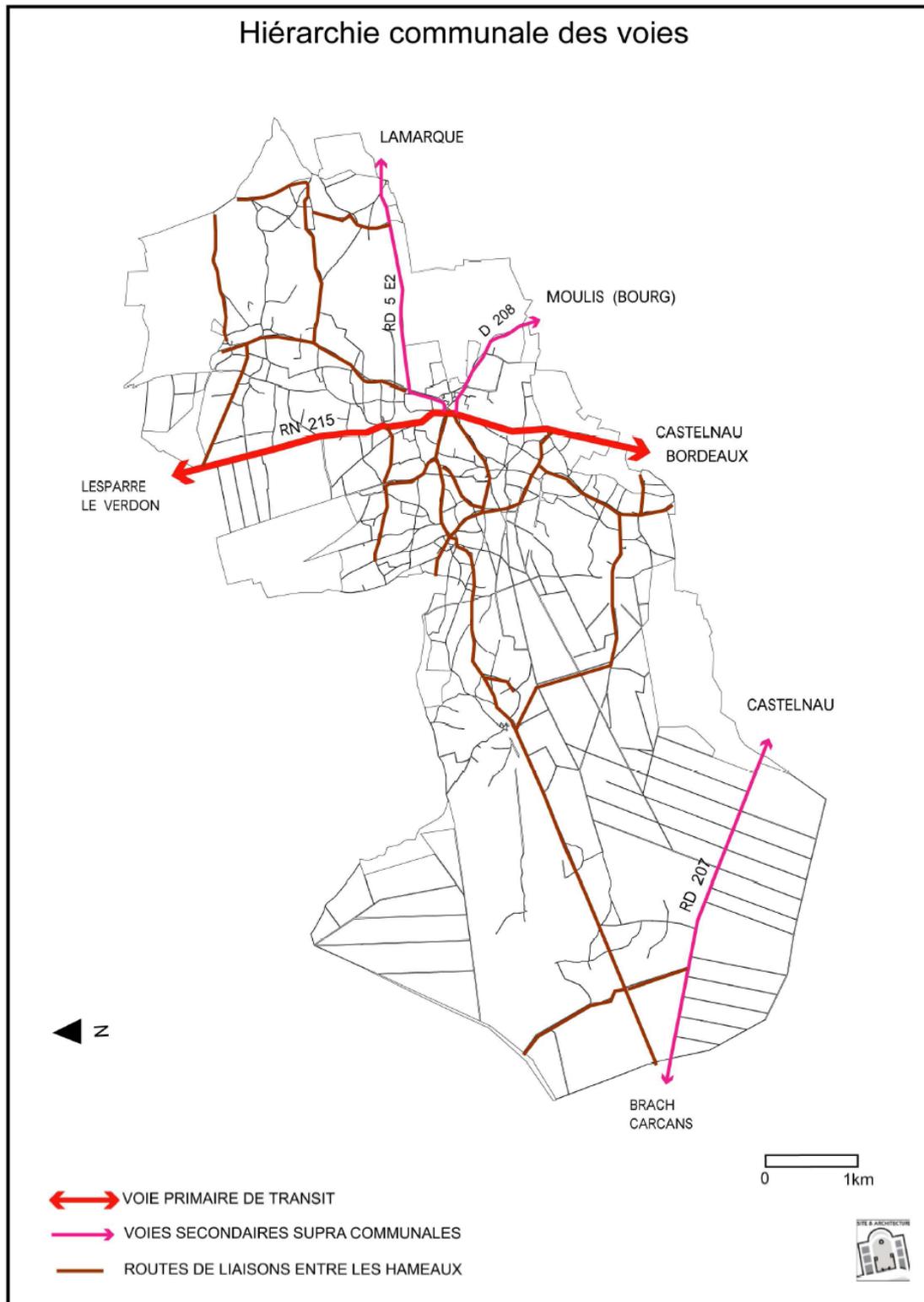
Si ce réseau est relativement dense, sa qualité est inégale : beaucoup ne sont que des chemins non carrossables à faible gabarit.

Seules les voies reliant le bourg aux principaux hameaux (*Donissan*, *Libardac*, *Barbat*, etc.) sont régulièrement entretenues et présentent des revêtements adaptés à un trafic routier fréquent.

La RD 1215 contribue à faire du bourg un lieu de transit routier important avec un trafic d'environ 13 640 véhicules/jour (relevé 2016). La question de la sécurisation de cette traversée est une des priorités de la commune.

Le Schéma Directeur Routier Départemental, approuvé par délibération du Département du 19 Décembre 2013, a identifié la section de la RD1215 de la rocade de Bordeaux au Verdon comme itinéraire principal de desserte du Port du Verdon et du Médoc.

Enfin, le territoire de la commune de LISTRAC-MEDOC est traversé par la ligne de chemin de fer N°584 000 « Ravezies-Point-de-Graves », ce qui suppose la présence d'un domaine public ferroviaire plus ou moins conséquent (cf. carte des Servitudes d'Utilité Publique en pièce Annexe du PLU).



Source : PLU 2005

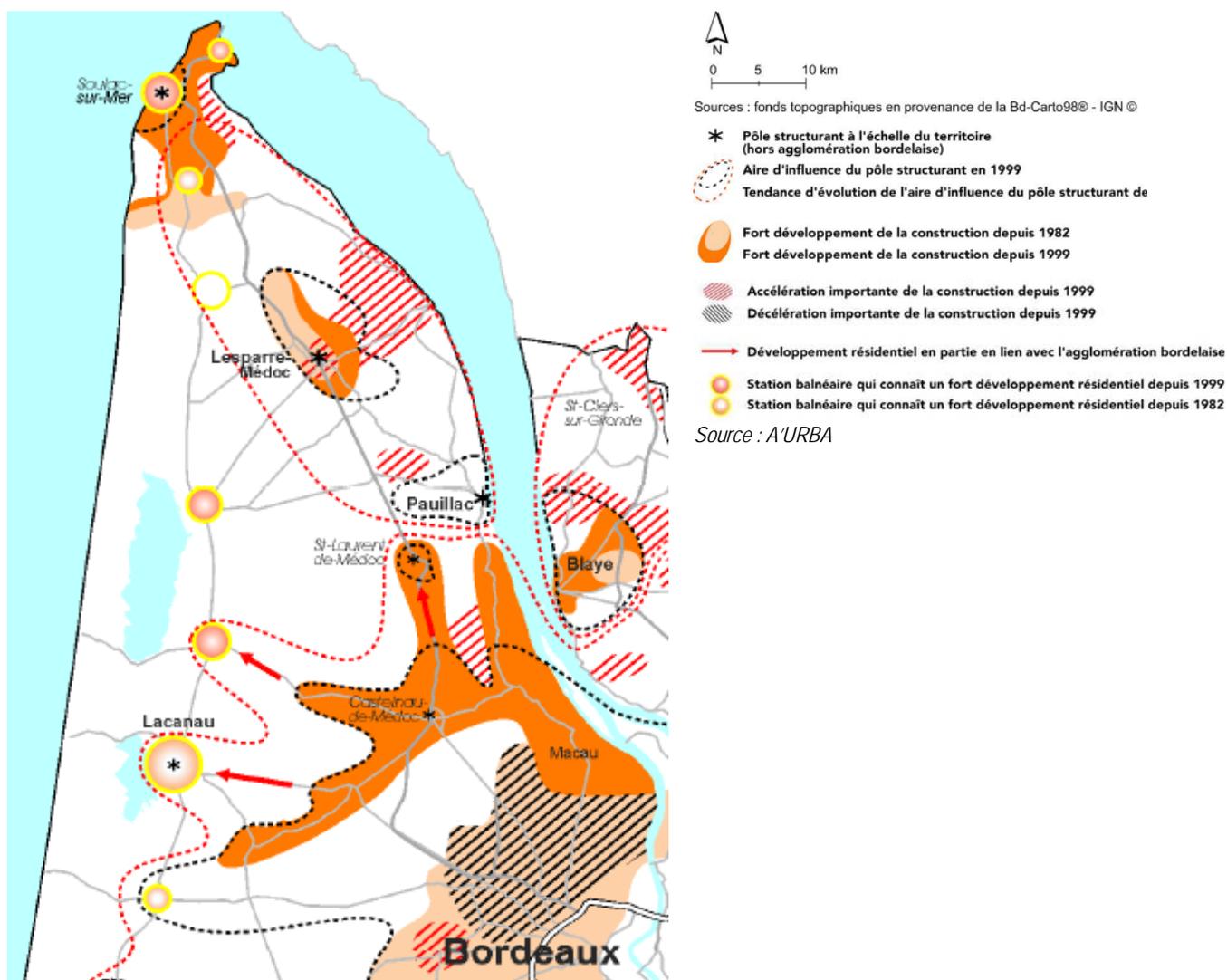
## Analyse et enjeux

La commune, qui possède un vaste territoire, est traversée par différents axes routiers de tailles différentes qui permettent une desserte relativement correcte de l'espace communal. Toutefois, la RD 1215 est impactante autant en termes de nuisances sonores qu'en termes de dangerosité.

Les secteurs les plus urbanisés que sont le bourg, *Libardac*, *Donissan* ou *Le Tris*, en liaison avec l'axe principal de circulation, sont les pôles d'habitat et de développement principaux de LISTRAC-MEDOC. Ainsi, il s'agira de concilier la problématique de desserte et celle de sécurisation de ces axes au cœur même des parties urbanisées de la commune, notamment dans le bourg.

## 2.2 Organisation et dynamique urbaine

**Contexte :** Tout le département, Métropole bordelaise comprise, bénéficie d'un solde migratoire important. Il est incontestable que la pression démographique est un défi pour le Médoc, d'autant plus qu'il subit le report de populations ne trouvant pas à se loger dans les espaces urbains valorisés (surtout de la Métropole) et qui recherchent un logement abordable. Cette situation crée une pression sur le territoire. Le Médoc constitue une réponse souvent par défaut. Il est observé une accumulation de difficultés pour ces nouveaux arrivants qui, par exemple, s'éloignent en plus des bassins d'emplois... **Ensuite, l'urbanisation galopante entraîne une remise en cause de l'organisation en archipel de l'armature territoriale et de ses centralités.** Les pressions urbaines questionnent les conditions du développement du territoire et les formes urbaines qui permettraient de limiter l'extension urbaine.



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



## Diagnostic Architectural & Espaces Bâtis

### 2.2.1 Le bourg

Le bourg est scindé au tiers par la RD1215 dans son sens nord-sud.

Le bourg historique est situé à l'est, coté fleuve. Il est composé d'un tissu et de parcelles denses (parcelles en lanière même pour certaines) distribuées à partir de la Place du Maréchal Juin.

Côté ouest de la RD se trouvent principalement les écoles, la Cave coopérative et du bâti pavillonnaire plus récent.

Le bourg est composé de bâtisses d'habitat vernaculaire ; c'est la typologie des maisons de ville traditionnelles régionales. Elles sont composées :

- d'élévations porteuses en pierres (ou pierres de taille pour les plus raffinées), couvertes par des charpentes bois traditionnelles deux pentes,
- des tuiles canal (ou plus récemment romanes-canal),
- des percements en façades plus hauts que larges (en raison du matériau des liteaux),
- des volets bois traditionnels.

**L'église** se trouve en rupture avec le reste du bâti. Elle est d'origine romane avec un clocher assez massif de par sa faible hauteur relative posé sur une base carrée.

Accolée à la nef principale, une deuxième chapelle, pourvue d'un accès latéral à l'élévation néo-classique, est plus récente.

**La mairie** se trouve dans un corps de bâtiment en simple rez-de-chaussée, issue du vernaculaire formant une cour en U, s'ouvrant sur la place de l'église.

Dans le centre-bourg, de l'autre côté de la RD1215, les bâtisses des écoles et de la Cave sont disposées bien en retrait de la voie, ce qui donne à leurs élévations plus d'importance du fait du recul ainsi créé.

**Les écoles** sont constituées d'un bâtiment originel de 19<sup>ème</sup> siècle à la *typologie classique* de son usage, d'un corps de bâtiment central sur 2 niveaux, flanqué de deux ailes (filles et garçons) sur deux niveaux également.

Des retouches ont été faites sur les façades (des portes devenues fenêtres), pour « retourner » le bâtiment sur l'arrière et sur la cour créée par des salles de classes plus récentes (années 70 ou 80).

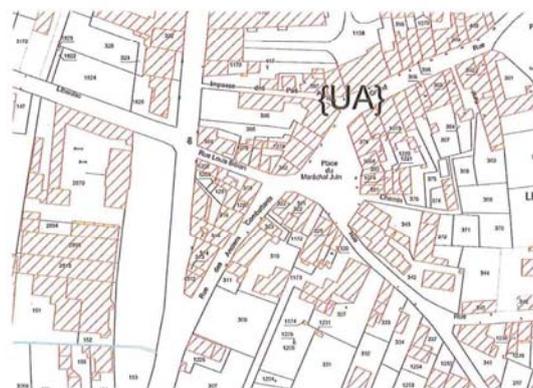
La Cave possède le même alignement que le bâtiment précédent, mais sa conception est plus récente (années 1960/1970).

Sur la rue, la façade est en béton. Ce matériau a été utilisé pour créer de vastes percements aussi hauts que larges.

Plus au nord, **la poste**, de conception récente est constituée d'une fausse façade au rideau largement composé de produits verrier. La couverture reste néanmoins traditionnelle et constituée de tuiles.

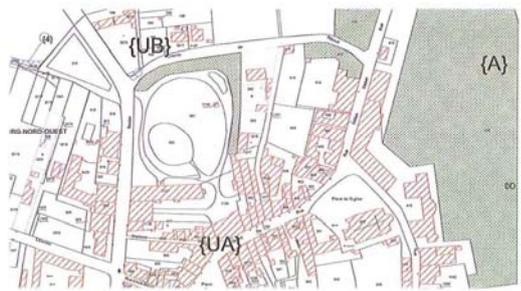


### Diagnostic Architectural & Espaces Bâtis



### Le Bourg





**Diagnostic Architectural & Espaces Bâtis**



**Le Bourg**



**Diagnostic Architectural & Espaces Bâtis**



**Le Bourg**



### 2.2.2 Quelques habitats traditionnels et un lotissement très récent

On trouve des pavillons de « première génération », c'est à dire réalisés avant la standardisation généralisée de tous les éléments constitutifs des maisons d'habitations dites modernes (2<sup>ème</sup> moitié du 20<sup>ème</sup>, après-guerre).

Les murs porteurs et de refends sont construits en brique ou aggloméré de béton standards, mais les charpentes sont encore traditionnelles non industrielles et les percements sont non standardisés en façades.

Souvent les menuiseries bois sont d'origine, et on ne trouve pas d'isolation verticale véritable (avant 1<sup>er</sup> choc pétrolier).

Ensuite, arrivent les maisons des générations suivantes (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> générations) constituées par la standardisation des percements, des charpentes en bois industrielles ; les couvertures sont en tuiles romanes-canal et les volets sont traditionnels ou roulants en coffres, etc.

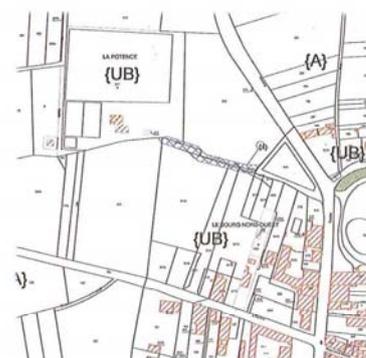
Depuis le début du 21<sup>ème</sup> tout est standardisé.

### 2.2.3 Le Clos Hostein

Ce lotissement a été créé de toutes pièces avec des voiries calibrées pour cet usage, de très petites parcelles, un pavillonnaire et un parcellaire à la limite de la démarche du lotissement pour les pavillons individuels. Il existe même un pavillon T2.



### Diagnostic Architectural & Espaces Bâtis



### Le Bourg



### 2.2.4 Au Nord du Bourg

Il s'agit d'un secteur bâti de type vernaculaire viticole.

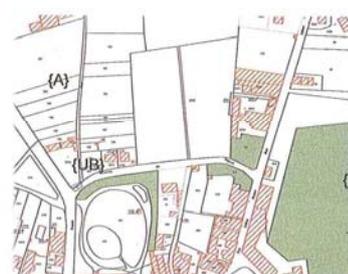
Les bâtiments de travail du vin sont de typologie traditionnelle (idem pour les habitations du centre bourg) et les maisons d'habitation sont représentatives du « standing » du « Château » (dans son sens d'exploitation viticole commerciale).

**Plus à l'est**, à l'image du centre-bourg historique, des bâtisses d'habitation traditionnelle se retrouvent mais on note l'arrivée de simples rez-de-chaussée parmi celles en R+1 avec un parcellaire plus diffus et des volumes bâtis plus essaimés.

**En lisière du bourg**, quelques pavillons d'habitation de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> génération sont présents en plus des fermes traditionnelles.



## Diagnostic Architectural & Espaces Bâti



## Le Bourg



### 2.2.5 Marge Nord

L'habitat est de type pavillonnaire « en long des voies », du plus ancien au plus récent plus on s'éloigne du bourg. Les maisons de ville datent du début du 21<sup>ème</sup> siècle.

### 2.2.6 Marge Sud

Le long de la RD1215 se trouve le Château Fonréaud. Il s'agit d'une bâtisse résidence d'habitation (en R+2) de style 19<sup>ème</sup> siècle. Plus au sud, des installations viticoles et commerciales sont constituées d'un corps de bâtiment plus récent, (années 1990) sur un aile traditionnelle en R+1 avec un rajout d'un étage de part et d'autre. L'ossature métal et les habillages des élévations sont en matériaux préfabriqués.

Coté est de la route, des pavillons d'habitation de 2<sup>ème</sup> génération se retrouvent puis le « garage Ultan » qui est constitué d'une structure « hangar » industrielle. Sur cette ossature métal sont posés des bardages métalliques avec des couvertures en fibrociment.



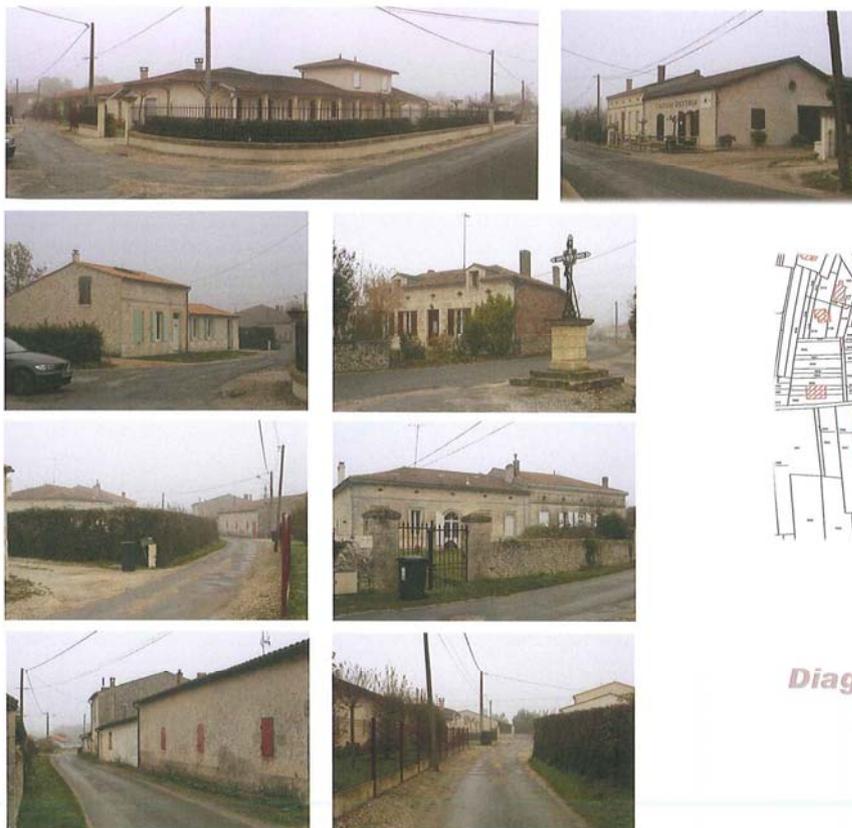
**Diagnostic Architectural  
 & Espaces Bâti**

**Le Bourg  
 "les marges"**



**2.2.7 Donissan Sud**

Ce hameau est d'origine vernaculaire, avec une habitation traditionnelle et quelques pavillons plus récents autour. La vocation du hameau est mixte : habitat et exploitation viticole.



**Donissan Sud**

**Diagnostic Architectural  
 & Espaces Bâti**



## 2.2.8 Donissan

Ce « vaste » hameau est scindé en deux typologies : la typologie vernaculaire régionale à l'est et le pavillon d'habitation individuel à l'ouest et au sud.

La typologie dominante dans le secteur traditionnel est plus tournée vers le « corps de ferme », la maison d'habitation (R+1) et ses dépendances, dans un parcellaire resté vaste.

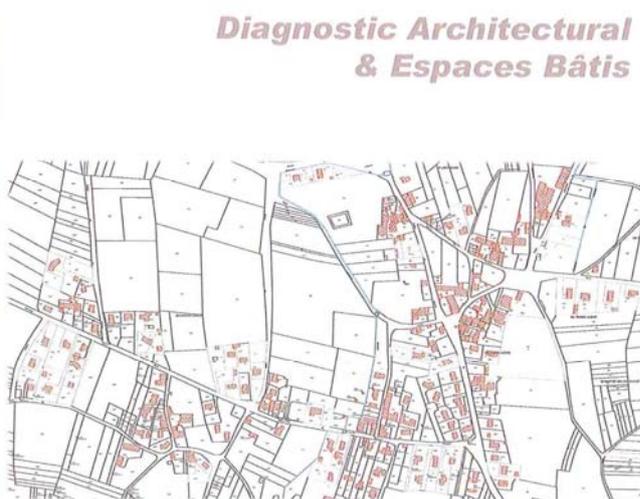
On note peu de toitures « de prestige » (comprendre 4 pentes traditionnelles).

Il s'agit là d'un hameau typiquement agricole.

Sur l'ouest de *Donissan*, se répartissent des pavillons d'habitation de toutes générations, première, seconde et troisième ; les premières étant plutôt sous représentées. Les seconde et troisième générations se retrouvent en « long des voies ». Plus récemment des voiries dédiées au lotissement ont été créées.

Sur les marges, le pavillonnaire se veut plus cossu, plus valorisant, disposant de parcelles et de surfaces utiles plus confortables (3<sup>ème</sup> génération).

Des fermes traditionnelles s'y retrouvent également, avec des hangars agricoles sur des ossatures et des élévations préfabriquées et une couverture en fibrociment.



**Donissan**

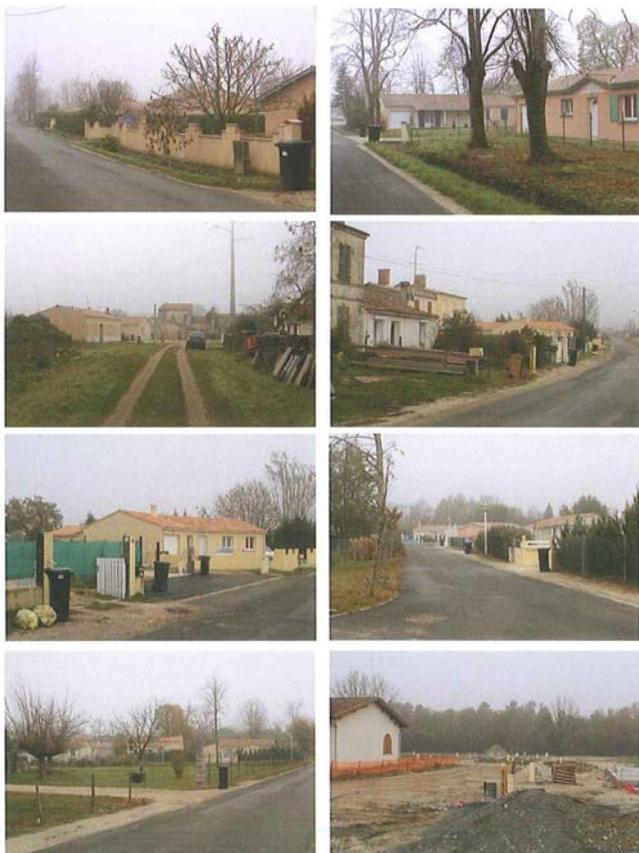




**Diagnostic Architectural  
& Espaces Bâtis**



**Donissan**



**Diagnostic Architectural  
& Espaces Bâtis**



**Donissan**





**Diagnostic Architectural  
& Espaces Bâtis**



**Donissan**



**2.2.9 Moulin de Laborde, Fourcas**

Il s'agit de hameaux dans lesquels se trouvent essentiellement des exploitations viticoles traditionnelles.

*Le Fourcas* propose une urbanisation répartie le long de la voie de circulation RD 1215.



**Diagnostic Architectural  
& Espaces Bâtis**

**Le Moulin de Laborde  
Le Fourcas**



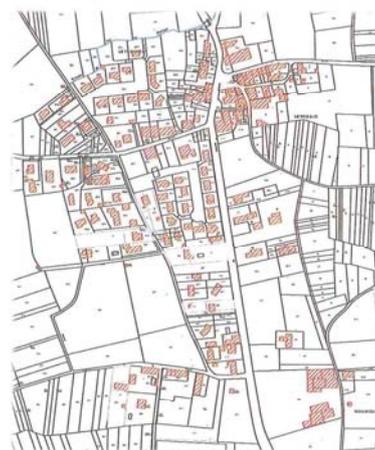
### 2.2.10 *Le Tris*

Le développement urbain de ce secteur est identique à celui du bourg, avec des constructions vernaculaires à l'est de la RD 1215 ; le développement de l'habitat pavillonnaire à l'ouest est de 1<sup>ère</sup> génération. La création de voirie nouvelle a été réalisée pour implanter du pavillon 3<sup>ème</sup> génération.



#### *Diagnostic Architectural & Espaces Bâti*

#### **Le Tris**

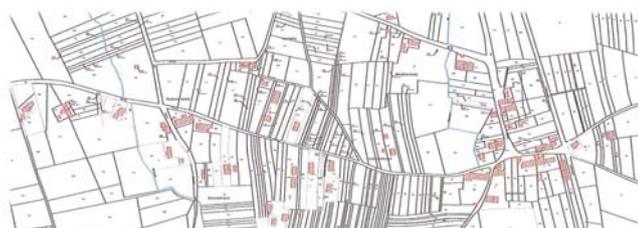


### 2.2.11 *Baudan*

Il s'agit d'un hameau d'origine agricole constitué de fermes traditionnelles moins vitivicoles mais plus tournées vers la ferme traditionnelle et la forêt.

La typologie traditionnelle est de type vernaculaire régional.

Quelques pavillons plus récents (*Taudinat*) se retrouvent sur de vastes parcelles ; maisons plutôt de 2<sup>ème</sup> génération (années 1980).



#### *Diagnostic Architectural & Espaces Bâti*

#### **Baudan Taudinat**



### 2.2.12 Libardac

Ce noyau d'habitat traditionnel est situé autour du carrefour, puis s'étale sous forme de pavillons d'habitations, des générations successives, jusqu'au lotissement.

On note la présence d'une exploitation viticole, avec des hangars agricoles en aggloméré de béton, avec une ossature et une couverture métallique, couverture en fibrociment.

Les maisons de ville avec porches datent du 21<sup>ème</sup> siècle.



*Diagnostic Architectural  
& Espaces Bâtis*

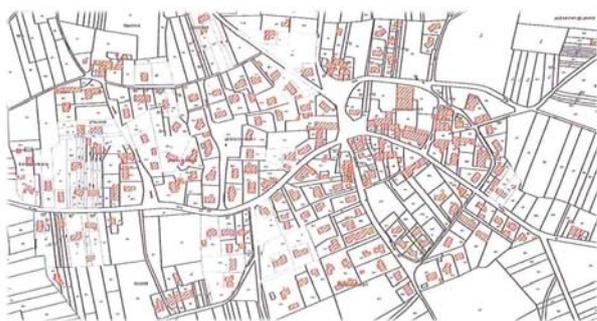
**Libardac**



*Diagnostic Architectural  
& Espaces Bâtis*

**Libardac**





**Diagnostic Architectural  
 & Espaces Bâtis**

**Libardac**

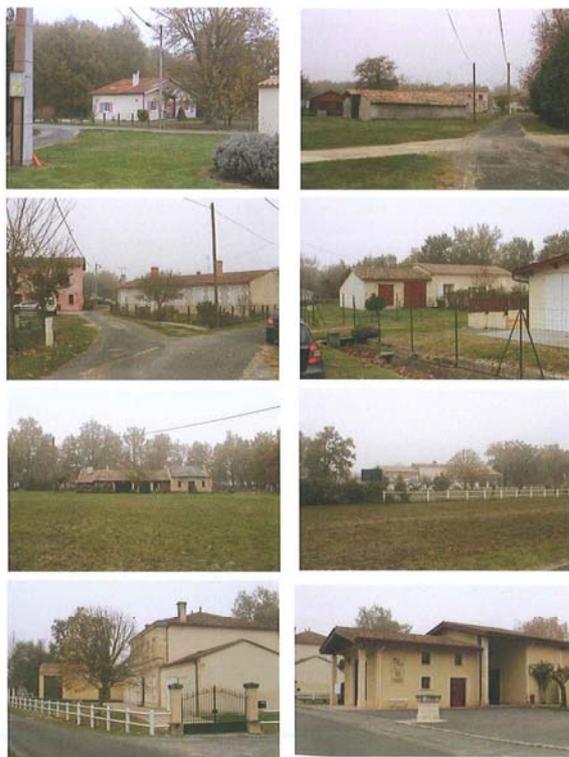


**2.2.13 Bernones**

Ce hameau est d'origine agricole avec des fermes traditionnelles (équestre).

La typologie est traditionnelle vernaculaire régionale.

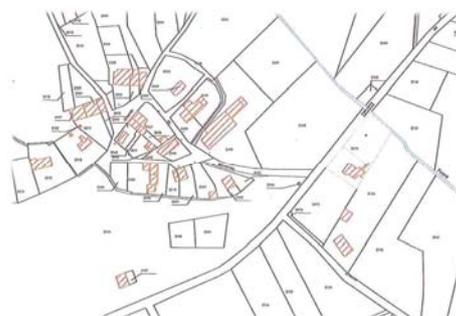
Les exploitations sont viticoles traditionnelles.



**Le Mayne  
 de  
 Lalande**

**Diagnostic Architectural  
 & Espaces Bâtis**

**Bernones**



### 2.2.14 *Barbat*

Ce noyau d'habitat traditionnel est constitué autour de la voie, puis s'étale sous forme de pavillons d'habitation, des générations successives, mais dans un parcellaire qui reste assez vaste, ce qui reste adapté à la typologie pavillonnaire.

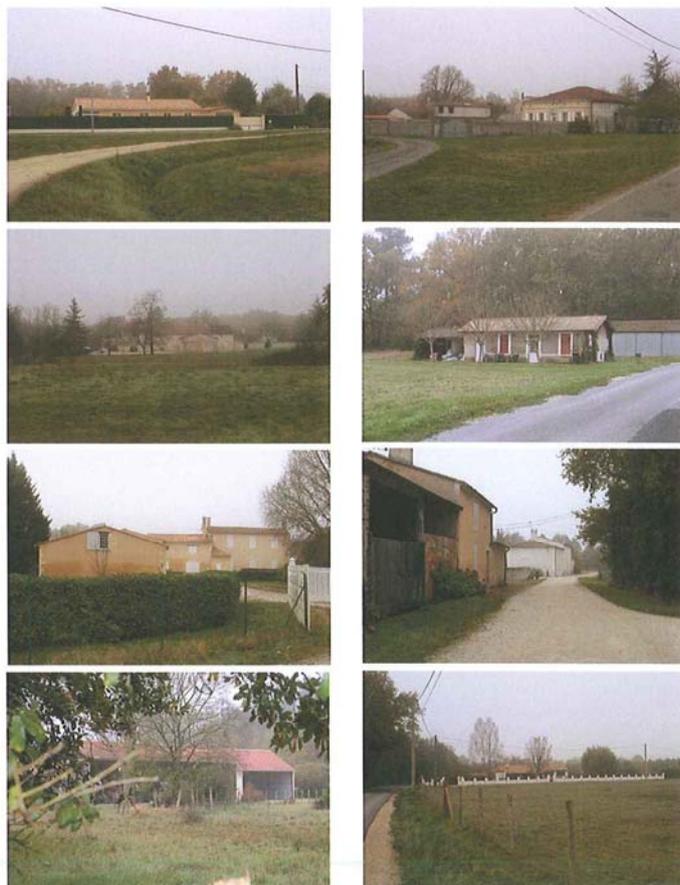
La présence de bâti vernaculaire d'origine agricole converti en habitation est assez rependue dans ce secteur.



### *Diagnostic Architectural & Espaces Bâtis*

### **Barbat**





## Diagnostic Architectural & Espaces Bâtis

### Barbat



#### 2.2.15 Les « Grands Châteaux » : Fonréaud, Château Clarke, Etc....

Il existe une dualité entre :

- le « Château », résidence d'habitation (ou plus) historique dans le style 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle, en R+2 et combles, pierres de taille, couverture ardoises,
- et les dépendances tournées vers l'exploitation viticole du domaine.

Les hangars traditionnels agricoles les plus récents sont réalisés sur des ossatures métalliques préfabriquées.

Pour la plupart, dans un souci d'« unité esthétique », on reste dans une volumétrie traditionnelle, avec une toiture deux pentes et des élévations d'enduits ton pierre.

On trouve deux structures atypiques pour ce secteur :

- une salle socio-culturelle contemporaine polymorphique, mêlant béton et structure préfabriquée métallique,
- un hangar de stockage (dans le bourg) en ossature et bardages bois.



*Diagnostic Architectural  
& Espaces Bâties*



## Analyse et enjeux

Le tissu urbain de la commune se caractérise par un centre bourg et des hameaux denses implantés principalement le long des routes sur la partie Est du territoire. Cette urbanisation contraste avec l'Ouest de la commune plus rural.

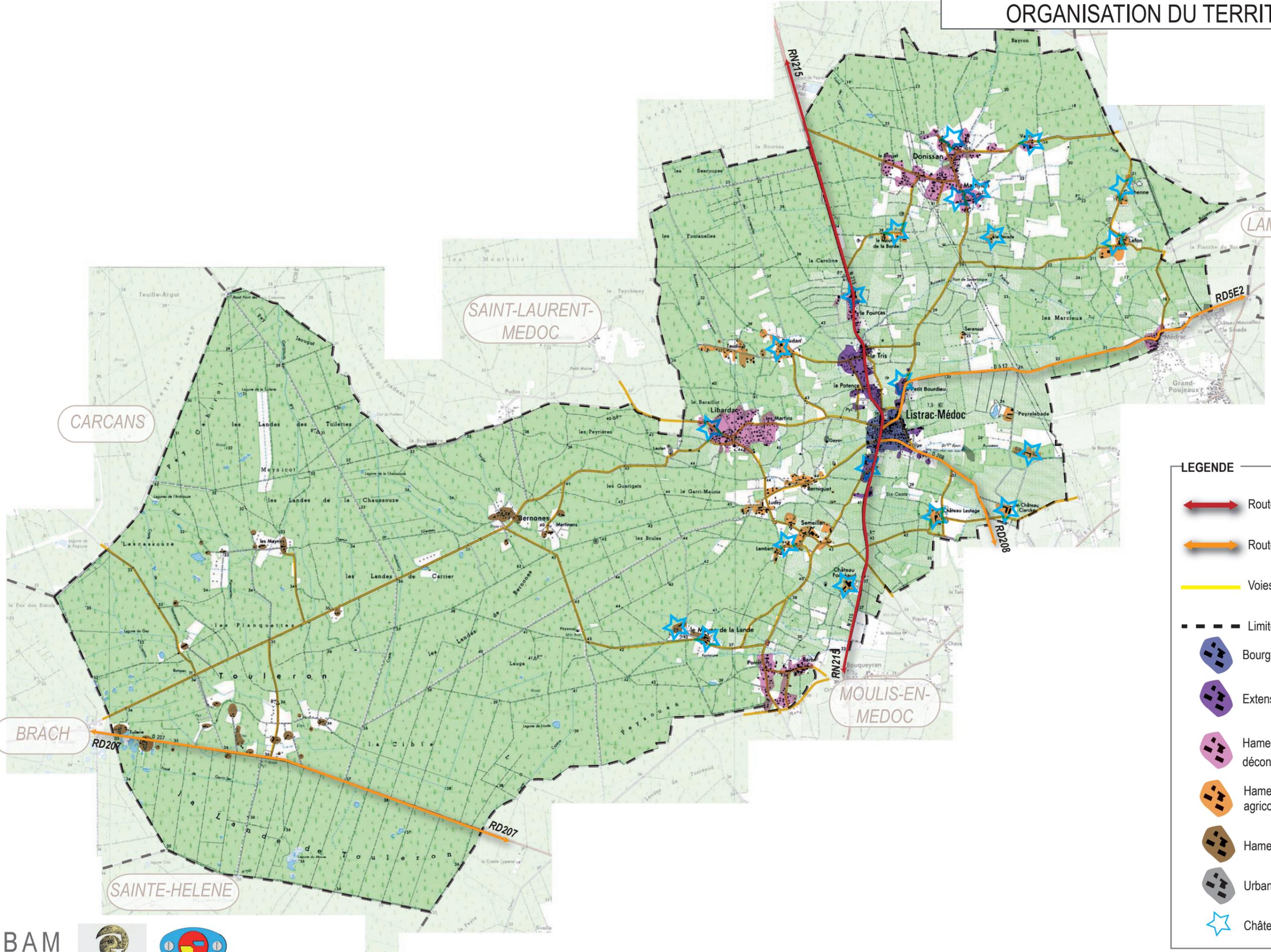
Ces hameaux densément urbanisés, d'origine agro-viticole, se caractérisent par un bâti de type traditionnel (« corps de fermes » et dépendances) associés à un bâti plus contemporain avec l'implantation récente d'un habitat pavillonnaire.

La qualité du cadre de vie rurale de la commune est aujourd'hui devenue très résidentielle. Au-delà d'un contexte viticole prédominant la commune, connaît un important développement du fait de son positionnement sur plusieurs axes routiers structurants.

Des contraintes liées à ces routes sont ainsi apparues (sécurisation et linéarisation de l'urbanisation) et génèrent des potentiels secteurs de « risque ». Par ailleurs des secteurs de contact entre urbanisation et milieux naturels et viticoles se sont également développés.

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

HIERARCHIE DES VOIES ET  
ORGANISATION DU TERRITOIRE



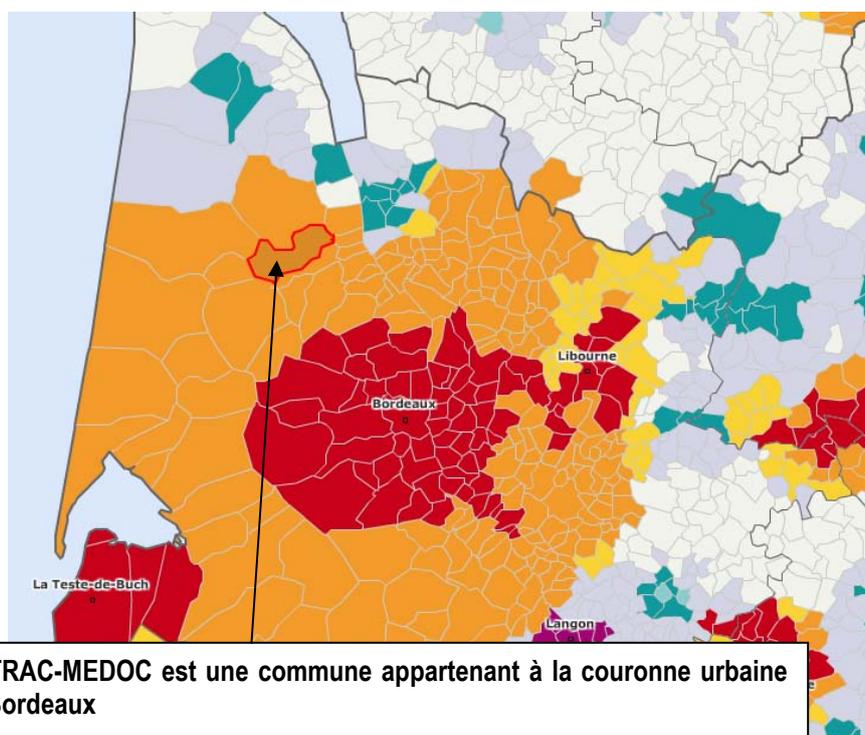
**LEGENDE**

- Route Nationale
- Routes départementales
- Voies communales
- Limite communale
- Bourg
- Extension du bourg
- Hameaux denses déconnectés du bourg
- Hameaux d'origine agricole
- Hameaux agro-sylvicoles
- Urbanisation isolée
- Châteaux

### 3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE

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

<b>Arrondissement</b>	Lesparre-Médoc
<b>Canton</b>	Ancien Castelnau-de-Médoc Depuis le 20/02/2014 : Le Sud-Médoc
<b>Superficie</b>	6 190 ha
<b>Population en 2013</b> <i>(sans double compte)</i>	2 590 habitants
<b>Densité de population 2013</b>	41,8 habitants/Km <sup>2</sup>



- 111 - Grand pôle
- 112 - Couronne d'un grand pôle
- 120 - Multipolarisé des grandes aires urbaines
- 211 - Moyen pôle
- 212 - Couronne d'un moyen pôle
- 221 - Petit pôle
- 222 - Couronne d'un petit pôle
- 300 - Autre multipolarisé
- 400 - Commune isolée hors influence des pôles

source : Insee - Zonage en aires urbaines 2010

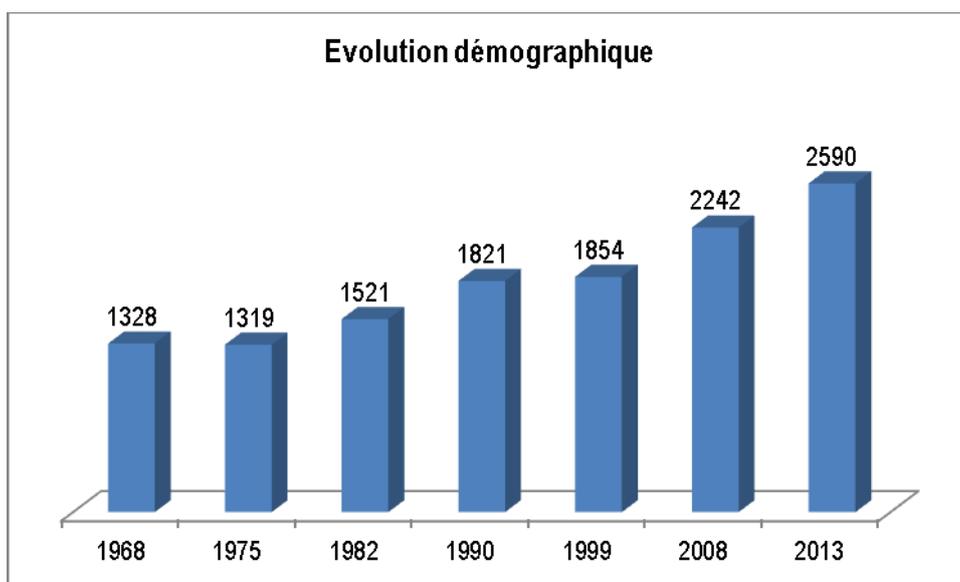
Les thématiques suivantes sont abordées ci-dessous : démographie, population active, activités, habitat et logements, équipements, permettant de faire le portrait de la commune et de comprendre son évolution.

### 3.1 Population totale : une évolution démographique continue

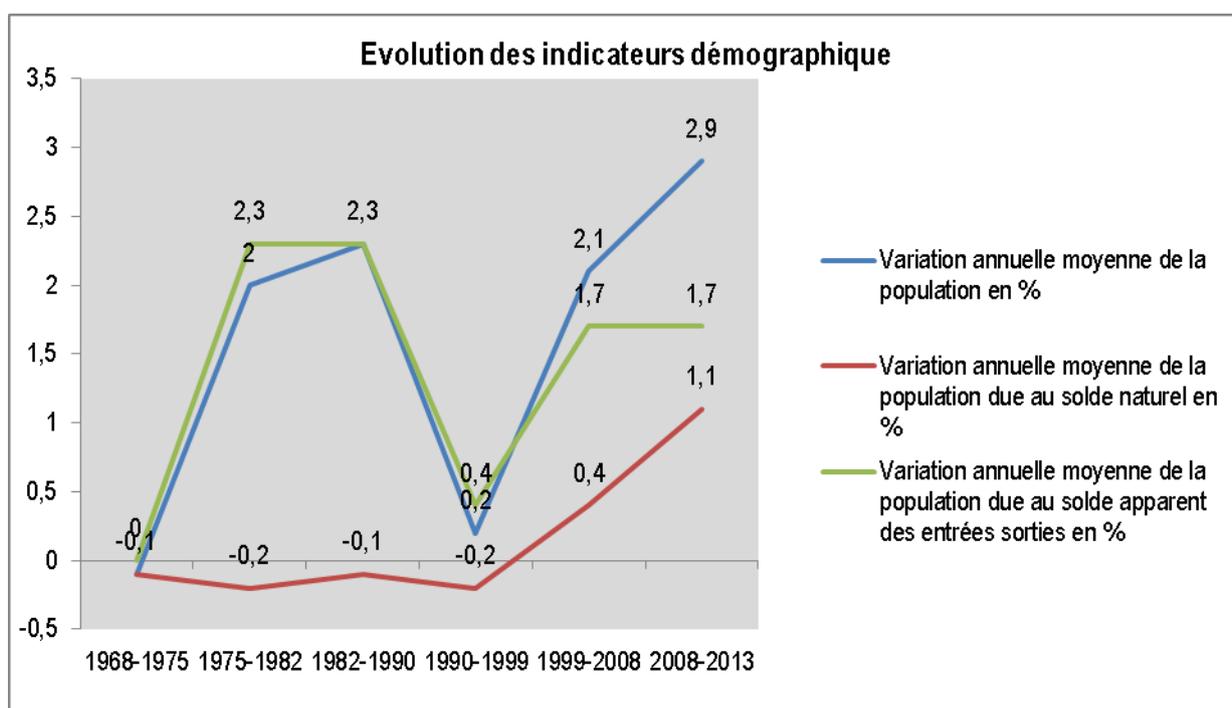
**Contexte :** Le Médoc est un territoire bénéficiant d'un apport migratoire important qui s'accompagne d'une pression urbaine souvent subie. Le Médoc profite d'une organisation des centralités en archipel actuellement mise en tension sous l'effet des pressions urbaines.

L'évolution de la population communale montre une augmentation progressive et régulière depuis 1975. En effet, la commune comptait 1319 habitants en 1975 et 2590 au dernier recensement général de la population (sans double compte) de 2013 soit une progression de 96,4% en 38 ans, soit une moyenne de +2,5% par an.

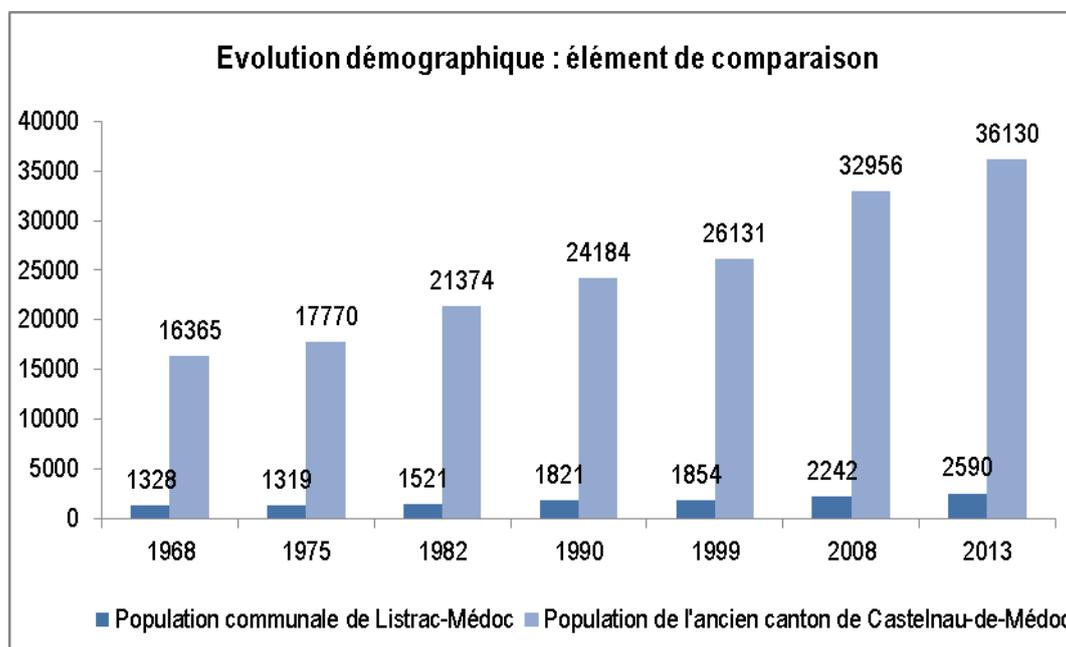
Cette croissance régulière de la population sur la période 1975 – 2008 (+70%) est essentiellement due à un solde migratoire positif depuis 1975 (différence entre la population qui s'installe dans la commune et celle qui la quitte).



Source : INSEE-RPG- 2008 et 2013



Depuis 1975, le solde naturel évolue, de façon irrégulière à la différence du solde migratoire qui connaît une évolution quasi toujours positive. Le solde migratoire entre 2008 et 2013 est particulièrement important (+2,9% en moyenne par an).



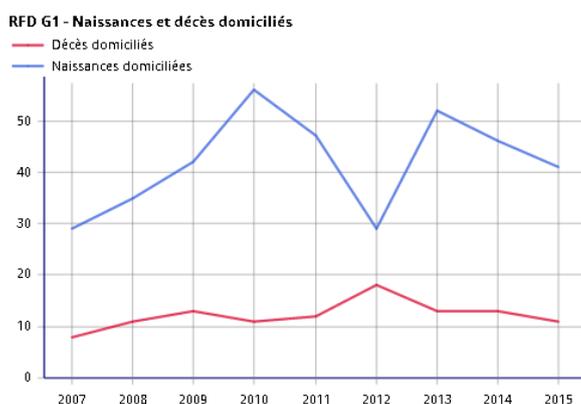
Source : INSEE-RPG- 2008-2013

La forte évolution démographique se retrouve également à l'échelle de l'ancien canton avec + 9,6 % entre 2008 et 2013 et de manière encore plus marquée entre 1975 et 2013 (+ 103,3 %), témoignant ainsi de l'attrait grandissant de ce secteur en périphérie de la Métropole bordelaise.

Part des tranches d'âges dans la population totale						
	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75 ans ou plus
<b>2008</b>	<b>22,1%</b>	17,1%	<b>24,6%</b>	<b>20,8%</b>	9,6%	5,9%
<b>2013</b>	<b>24,1%</b>	14,4%	<b>27,5%</b>	18,3%	10,4%	5,3%

Source : INSEE-RPG- 2008 et 2013

Entre 2008 et 2013, le phénomène de renouvellement de la population est perceptible avec une augmentation de la part des 0-14 ans, en lien avec un accroissement du nombre des naissances entre 2012 et 2015 et une arrivée des 30-44 ans sur la commune (solde migratoire important). La part des plus de 60 ans augmente également mais dans des proportions moindres.



Source : Insee, statistiques de l'état civil.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2008	2013
En Gironde en 2013 : 1 En France en 2013 : 1,02	1,3	1,4	1,2	1,7	1,9

Source : INSEE-RPG-2007 et 2013

Au-delà, la comparaison des indices de jeunesse communaux avec les indices de jeunesse à l'échelle du département et à l'échelle nationale montrent que la population sur la commune LISTRAC-MEDOC est une commune jeune et qu'elle a tendance à rajeunir.

### 3.2 Profil des ménages précédemment accueillis sur la Commune

#### 3.2.1 Composition des ménages présents à LISTRAC-MEDOC

L'augmentation du nombre des ménages depuis 2008 (+144) est en lien direct avec l'augmentation de la population de + 383 personnes. Ce sont les couples sans et avec enfant(s) qui ont le plus progressé sur la commune avec respectivement une augmentation de 20,8%, de 15,5% entre 2008 et 2013.

Les ménages d'une personne ont augmenté de 19,8%.

**FAM T1 - Ménages selon leur composition**

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2013	%	2008	%	2013	2008
<b>Ensemble</b>	<b>979</b>	<b>100</b>	<b>835</b>	<b>100</b>	<b>2 605</b>	<b>2 222</b>
Ménages d'une personne	188	19,1	157	18,8	188	157
hommes seuls	88	8,9	59	7,1	88	59
femmes seules	100	10,2	98	11,7	100	98
Autres ménages sans famille	29	3	13	1,5	75	42
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	763	77,9	666	79,7	2 342	2 023
un couple sans enfant	313	31,9	259	31	696	547
un couple avec enfant(s)	396	40,4	343	41,1	1 496	1 310
une famille monoparentale	54	5,5	64	7,6	150	165

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Les ménages sont constitués en majorité d'un couple avec enfant(s) et parmi ces ménages se sont ceux avec un enfant qui sont les mieux représentés.

	2013	%
<b>Ensemble</b>	<b>783</b>	<b>100</b>
Couples avec enfant(s)	400	51,1
Familles monoparentales	63	8
hommes seuls avec enfant(s)	8	1,1
femmes seules avec enfant(s)	54	6,9
Couples sans enfant	321	41

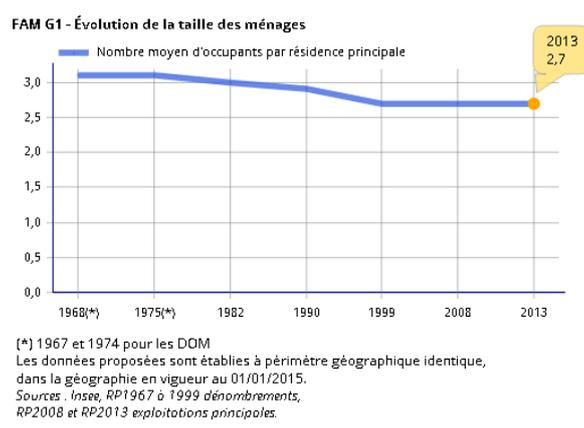
Sources : Insee, RP 2008 et RP 2013 exploitations complémentaires

	2013	%
<b>Ensemble</b>	<b>783</b>	<b>100</b>
Aucun enfant	329	42
1 enfant	204	26,1
2 enfants	196	25
3 enfants	38	4,8
4 enfants ou plus	17	2,1

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

#### 3.2.2 Taille des ménages présents à LISTRAC-MEDOC

La taille des ménages a également évolué, en diminuant à tous les échelons (communal, cantonal ou arrondissement). On assiste donc à un net « desserrement des ménages ». Toutefois, l'indice des ménages de LISTRAC-MEDOC demeure important en 2013 : **2,7** personnes par ménage en moyenne en 2013.



### 3.2.3 Capacités financières des ménages

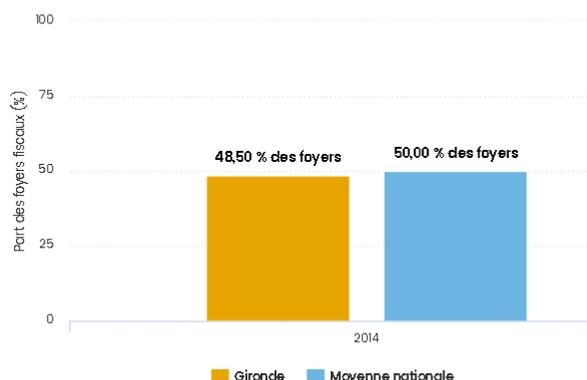
En 2013, **51,4%** des foyers fiscaux ont été concernés par **l'impôt sur le revenu** (taux inférieur à celui de la Gironde).

Le salaire moyen à LISTRAC-MEDOC par foyer en 2013 est de **1 890 Euros** et le montant moyen de l'impôt de **2 139 Euros** : les seuils de revenus sont bas.

A titre de comparaison :

#### Foyers fiscaux imposables en Gironde en 2014

Evolution de la part de foyers imposables (Source : JDN d'après ministère de l'Economie)



En 2014 :

- Salaire moyen par foyer dans le département Gironde : **2 114 Euros**,
- Montant moyen de l'impôt dans le département Gironde : **3 329 Euros**.

### 3.2.4 Equipement automobile des ménages

#### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>977</b>	<b>100</b>	<b>838</b>	<b>100</b>
Au moins un emplacement réservé au stationnement	740	75,7	633	75,5
Au moins une voiture	918	93,9	785	93,7
1 voiture	335	34,3	311	37
2 voitures ou plus	582	59,6	475	56,6

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Les ménages installés sur la commune sont de plus en plus mobiles et dépendant de déplacements automobiles quotidiens.

### 3.2.5 Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 959</b>	<b>100</b>	<b>1 739</b>	<b>100</b>
Agriculteurs exploitants	17	0,9	30	1,7
Artisans, commerçants, chefs entreprise	67	3,4	72	4,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	100	5,1	59	3,4
Professions intermédiaires	346	17,7	250	14,4
Employés	404	20,6	310	17,8
Ouvriers	454	23,2	424	24,4
Retraités	342	17,4	369	21,2
Autres personnes sans activité professionnelle	229	11,7	225	12,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Ce sont les catégories socio-professionnelles médianes qui sont les plus représentées sur le territoire communal : ouvriers, employés et professions intermédiaires.

#### Analyse et enjeu

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

La population communale est jeune ce que montre un indice de jeunesse très supérieur à 1 et un solde naturel positif depuis 1999.

La taille des ménages stagne mais elle reste encore importante.

La population qui vient habiter à LISTRAC-MEDOC semble être composée de salariés et d'ouvriers (classe moyenne) pour l'essentiel, population qui vivait majoritairement dans des grands ensembles sur le territoire de la Métropole bordelaise, le plus souvent en location, qui travaille sur le territoire de la Métropole bordelaise et ayant le projet de faire construire et d'être propriétaire de leur habitation individuelle. Pour mener à terme ce projet, la population qui vient habiter à LISTRAC-MEDOC est contrainte à s'éloigner de la Métropole.

La commune, qui accueille donc des familles jeunes avec en majorité un enfant, doit pouvoir offrir des services et des équipements à ces nouveaux arrivants afin de ne pas devenir une « lointaine » banlieue de la Métropole bordelaise et afin de garder son attractivité.

### 3.3 Population active liée essentiellement au pôle urbain de la Métropole bordelaise

**Contexte :** Le Médoc est marqué par l'économie résidentielle dont la part est croissante. En outre, l'activité touristique est saisonnière, souffre d'obsolescence, concerne surtout le littoral et la route des vins. L'économie viticole n'assure que très peu de retombées directes sur le territoire. Le secteur productif s'affiche de plus en plus clairement, mais manque de relais d'envergure métropolitaine...

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

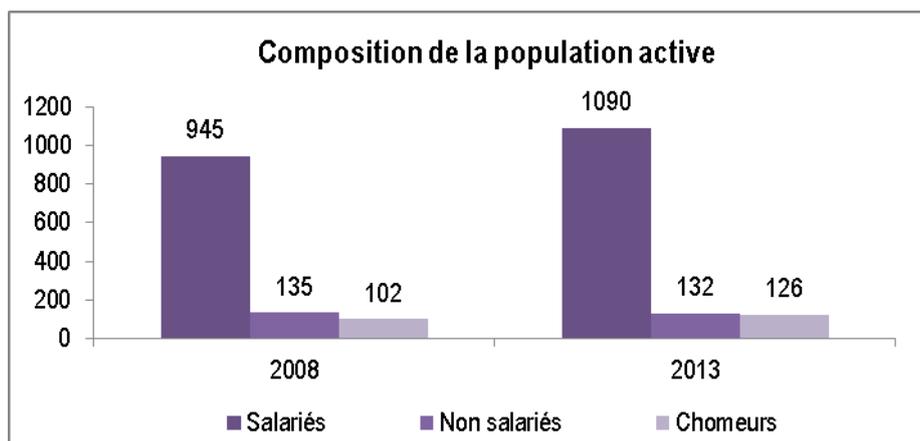
D'une part, on assiste à une **progression de la proportion des salariés** habitant sur la commune, en parallèle de la progression du nombre d'habitants. En effet, ils représentaient 87,5% de la population en 2008 et 89,2% de la population en 2013.

D'autre part, la part des non-salariés (artisans, exploitants agricoles, chefs d'entreprises, ...) diminue entre 2008 et 2013. Enfin, la part des chômeurs augmente également sur cette même période, avec 8,6% en 2008 et 9,4% en 2013.

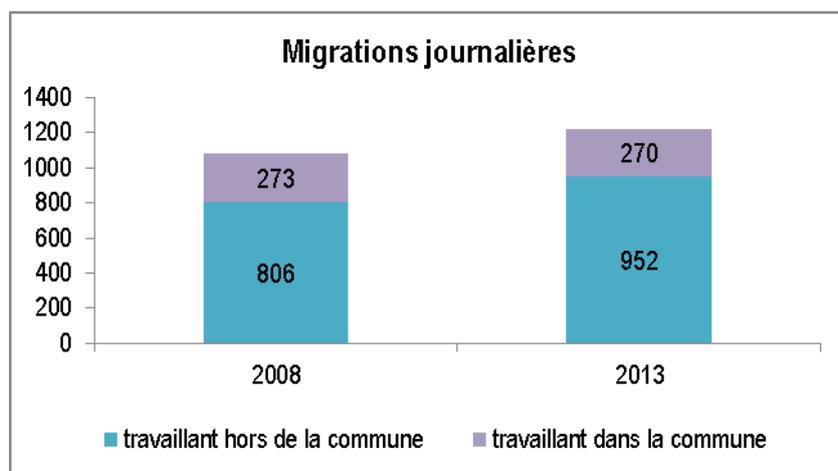
Par ailleurs, on observe une diminution des « actifs ayant un emploi » avec 72,2% en 2008 contre 71,8% en 2013.

On constate une stagnation des « inactifs » (retraités, élèves...) passant de 20,9% en 2008 à 20,8% en 2013 ; ce phénomène montre une dynamisation de la population communale et l'installation de ménages ayant un emploi.

Le graphique ci-dessous nous montre une répartition de la population active plus affinée, entre salariés, non-salariés et chômeurs. Ainsi, le nombre des salariés augmente, engendrant une dépendance vers l'extérieur de la commune pour l'emploi.



Source : INSEE-RPG-2008 et 2013



Source : INSEE-RPG-2013

Migrations journalières des actifs ayant un emploi	2008	2013
<i>travaillant hors de la commune</i>	806	952
<i>travaillant dans la commune</i>	273	270

Les déplacements domicile - travail soulignent le positionnement de la commune dans l'aire d'attraction bordelaise. Le bassin d'emploi peut être large : la Métropole bordelaise, Lesparre-Médoc, Pauillac voire Le Verdon. Ces migrations journalières pour rejoindre les lieux de travail en dehors de la commune sont majoritaires à LISTRAC-MEDOC, avec, en 2013, 77,9 % des actifs ayant un emploi qui ont un travail en dehors de la commune, soit une augmentation notable de 18,1% entre 2008 et 2013.

## Analyse et enjeux

Les actifs occupés aujourd'hui seront, pour partie, les « inactifs » de demain, avec un besoin en services de proximité plus importants (même si la commune est située à proximité de la Métropole bordelaise). Les jeunes couples ou familles monoparentales ont très certainement des besoins spécifiques à remplir (écoles, équipements sportif et culturels, commerces,...). Ceci implique une réflexion à long terme sur les équipements spécifiques à ces populations à maintenir, à développer ou à créer.

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

### 3.4 Activités<sup>1</sup> présentes sur la commune

Les activités en 2015	
Industrie	17
Construction	26
Commerces/transports/hébergement et restauration	43
Services aux entreprises	26
Services aux particuliers	28
<b>Total</b>	<b>140</b>

**NOMBRE D'ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITE  
AU 1ER JANVIER 2015**

Secteur	Pourcentage
Commerce/transport/hébergement et restauration	31%
Services aux particuliers	20%
Construction	18%
Services aux entreprises	19%
Industrie	12%

Les activités présentes sur le territoire communal de LISTRAC-MEDOC sont essentiellement les activités liées aux commerces, aux transports, à l'hébergement et à la restauration. Elles sont également marquées par une spécificité viticole.

Sur la commune, il est également possible de trouver des commerces (un bureau de tabac, une pharmacie, une boulangerie, une poste, deux coiffeurs, une alimentation Proxi et une mercerie), des professions libérales (un médecin, deux kinésithérapeutes, un ostéopathe et deux infirmières) et deux entreprises (une scierie et une tuilerie).

#### 3.4.1 Activités non agricoles

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

<sup>1</sup> Source : relevé communal.

### Répartition des activités dans les communes du Pays Médoc

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

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

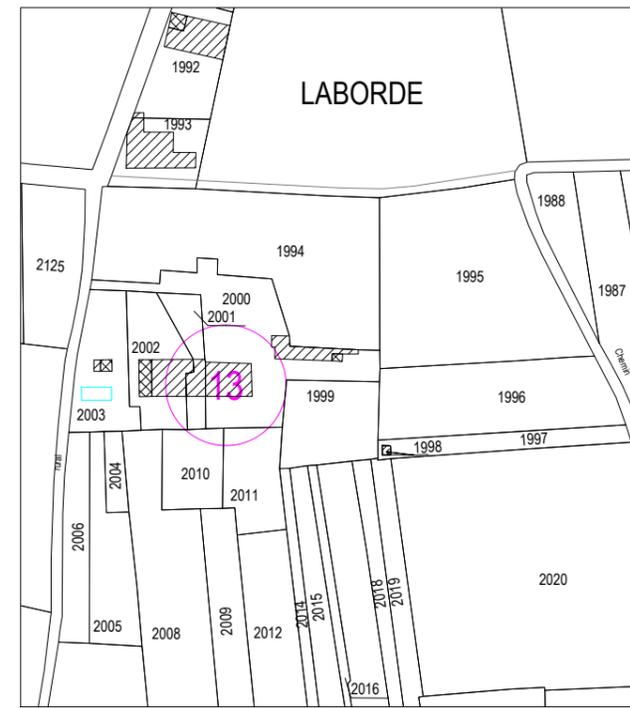
Les commerces présents offrent à la population la plupart des biens et services de premières nécessités (tabac, boulangerie, alimentation, soins à la personne,...) mais également certains biens et services particuliers (tuilerie, scierie...).

Les commerces et services sont essentiellement localisés dans le bourg.

En dehors du bourg-centre l'activité commerciale et de services est marginale : en effet, les hameaux principaux sont dépourvus de ce type d'activités. A contrario, les hameaux accueillent principalement des activités artisanales.

Malgré tout, le centre-bourg souffre actuellement d'un manque de dynamisme commercial. Ainsi la zone de chalandise des commerces de LISTRAC-MEDOC ne dépasse pas les limites du territoire communal. Les commerces du cœur de ville sont directement concurrencés par les supermarchés localisés à Castelnau-de-Médoc ou sur la Métropole bordelaise.

→ cf. carte suivante



LEGENDE

- 1 - Pharmacie
- 2 - Poste
- 3 - Tabac-Presse
- 4 - Boulangerie
- 5 - Proxi Alimentation
- 6 - Hotel Restaurant
- 7 - Restaurant
- 8 - Coiffeur
- 9 - Osteopathe
- 10 - Kinésithérapeute
- 11 - Mercerie
- 12 - Infirmiers
- 13 - Chambres d'hôtes
- 14 - Esthéticienne
- 15 - Médecins

(Source : Données transmises par la mairie)

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

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

Les sites touristiques que constituent les châteaux vinicoles ou les éléments patrimoniaux (tels que l'église Saint-Martin) tout comme les sites d'hébergement sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

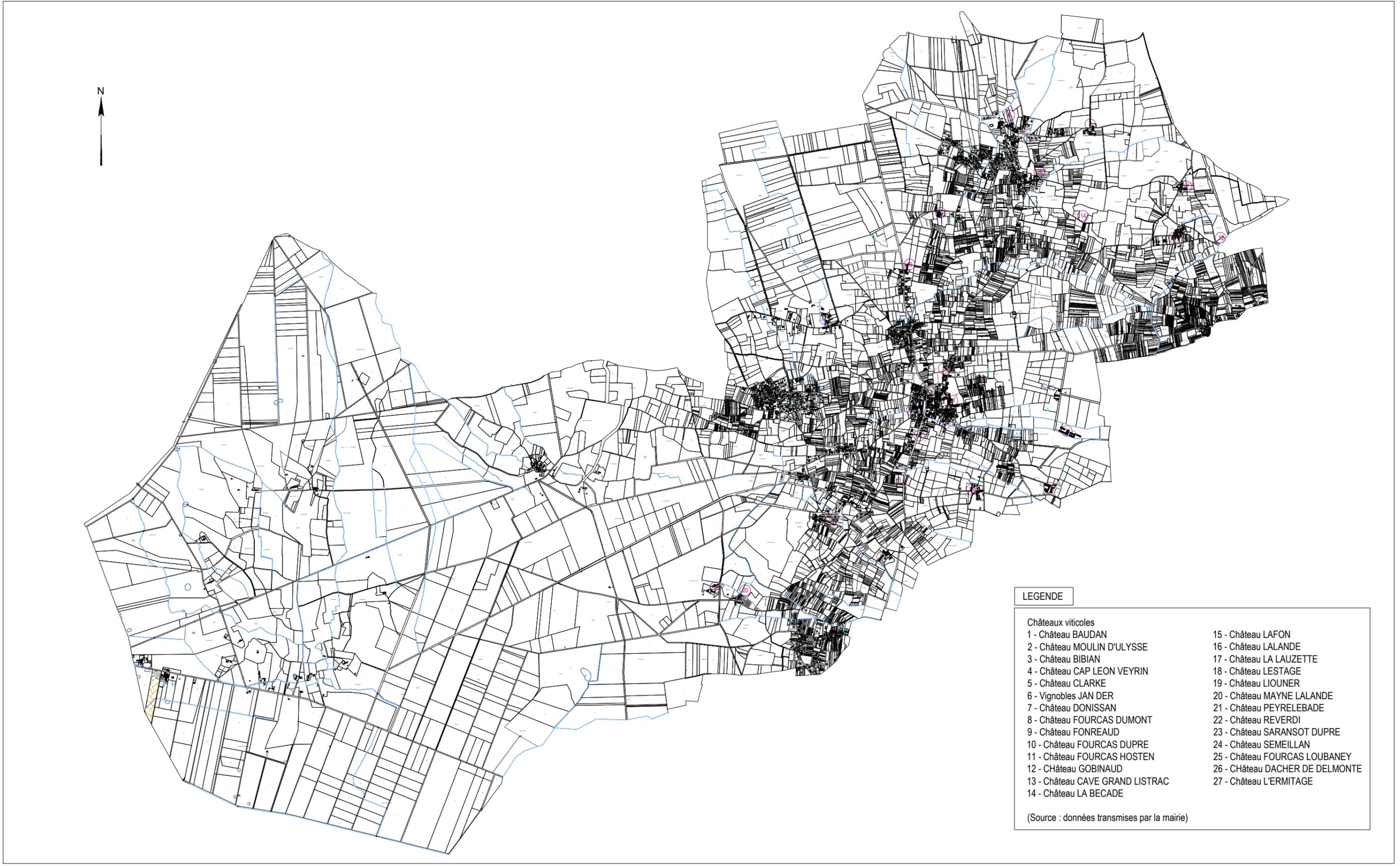
Le territoire communal est traversé par un sentier de randonnée inscrit au Plan Départemental de Randonnée et par une boucle locale :

- un parcours permet de faire le tour du hameau de *Libardac*, à-travers des secteurs boisés et viticoles ;
- un autre parcours, situé autour du hameau de *Baudan*, permet de traverser des secteurs boisés et de longer le ruisseau de l'Abreuvoir en empruntant des pistes.

L'activité touristique sur le territoire de LISTRAC-MEDOC est faible du fait de la position intermédiaire de la commune entre littoral et vignes, dans les terres (la durée de séjour des touristes dans le Médoc varie en moyenne de 15 jours sur la partie océanique à 2 jours sur la partie estuarienne).

Cependant, on trouve sur le territoire communal quelques chambres d'hôtes présentes dans le bourg, au lieu-dit « Laborde » et « Grand Bois ».

→ cf. carte suivante



LEGENDE

- |                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Châteaux viticoles              |                                 |
| 1 - Château BAUDAN              | 15 - Château LAFON              |
| 2 - Château MOULIN D'ULYSSE     | 16 - Château LALANDE            |
| 3 - Château BIBIAN              | 17 - Château LA LAUZETTE        |
| 4 - Château CAP LEON VEYRIN     | 18 - Château LESTAGE            |
| 5 - Château CLARKE              | 19 - Château LIOUNER            |
| 6 - Vignobles JAN DER           | 20 - Château MAYNE LALANDE      |
| 7 - Château DONISSAN            | 21 - Château PEYRELEBADE        |
| 8 - Château FOURCAS DUMONT      | 22 - Château REVERDI            |
| 9 - Château FONREAUD            | 23 - Château SARANSOT DUPRE     |
| 10 - Château FOURCAS DUPRE      | 24 - Château SEMEILLAN          |
| 11 - Château FOURCAS HOSTEN     | 25 - Château FOURCAS LOUBANEY   |
| 12 - Château GOBINAUD           | 26 - Château DACHER DE DELMONTE |
| 13 - Château CAVE GRAND LISTRAC | 27 - Château L'ERMITAGE         |
| 14 - Château LA BECADE          |                                 |

(Source : données transmises par la mairie)

### 3.4.2 Activités agricoles

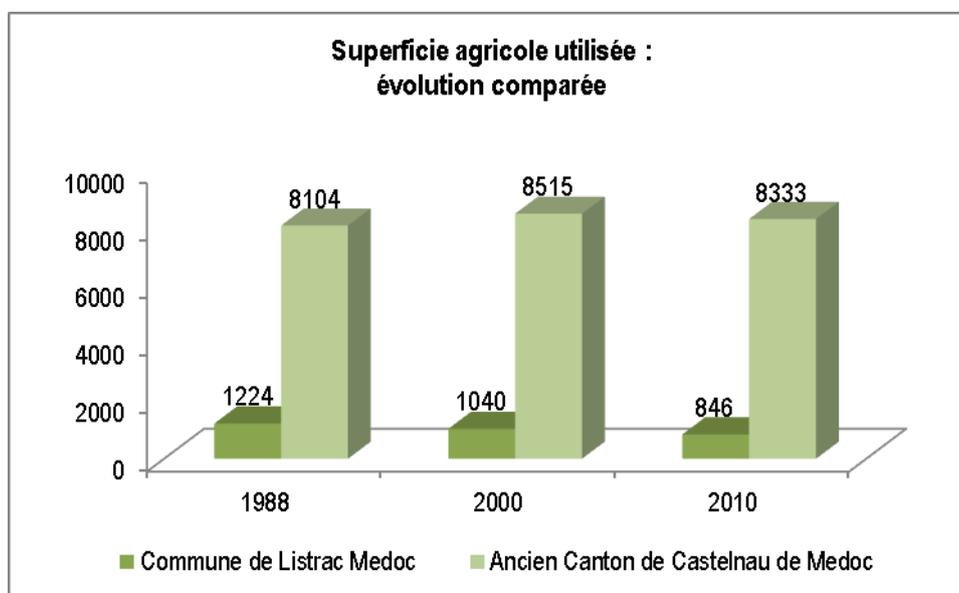
*Dernières données de l'Agreste, recensement 2010 (quelques chiffres clés) - Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire a réalisé fin 2010 - début 2011 un nouveau recensement agricole sur l'ensemble du territoire de la métropole, des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

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

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

- Nombre d'exploitations agricoles professionnelles : 50 ;
- Superficie agricole utilisée des exploitations : 846 ha ;
- Terres labourables : 4 ha ;
- Superficie toujours en herbe : 132 ha ;
- Nombre de cheptel : 139.

**La Surface Agricole Utilisée SAU** - En 2010, la surface agricole utilisée sur la commune était de 846 ha pour une superficie communale de 6 190 ha, soit 13,6% de la surface communale (*source : RGA, 2010*).



Source : AGRESTE, RGA, 2010

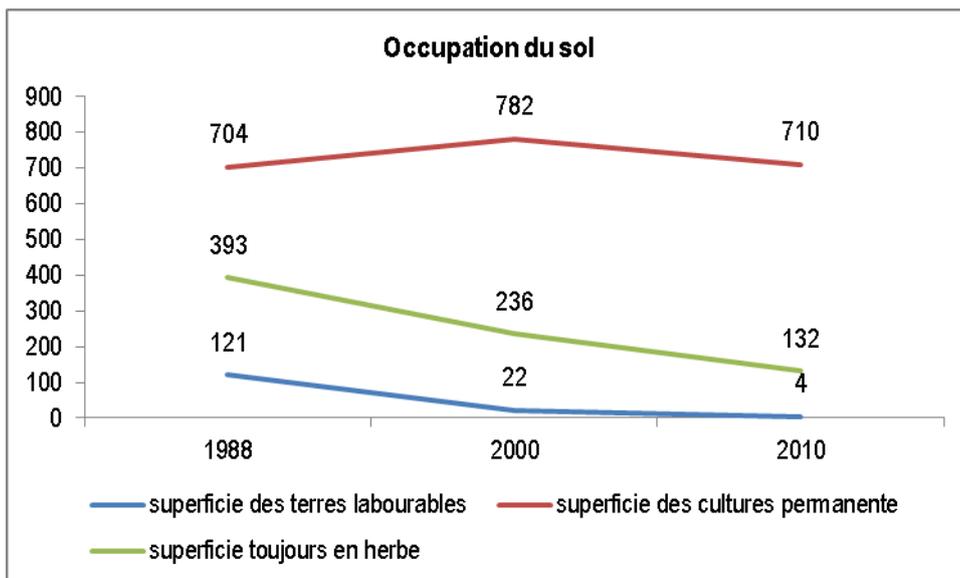
La SAU suit une tendance à la baisse depuis 1988. En vingt ans l'agriculture a perdu 378 ha soit une baisse de -30,9%.

A l'échelle de l'ancien canton, malgré une augmentation entre 1988 et 2010 (+5%), la SAU connaît entre 2000 et 2010 une baisse de 182 ha soit -2,1%.

**L'occupation du sol** - L'agriculture communale est principalement orientée vers les cultures permanentes (vigne pour l'essentiel) avec 11,4% du territoire concerné. LISTRAC-MEDOC occupe une place importante dans la viticulture médocaine (appellation spécifique « Listrac-Médoc » notamment).

On remarque également sur la commune :

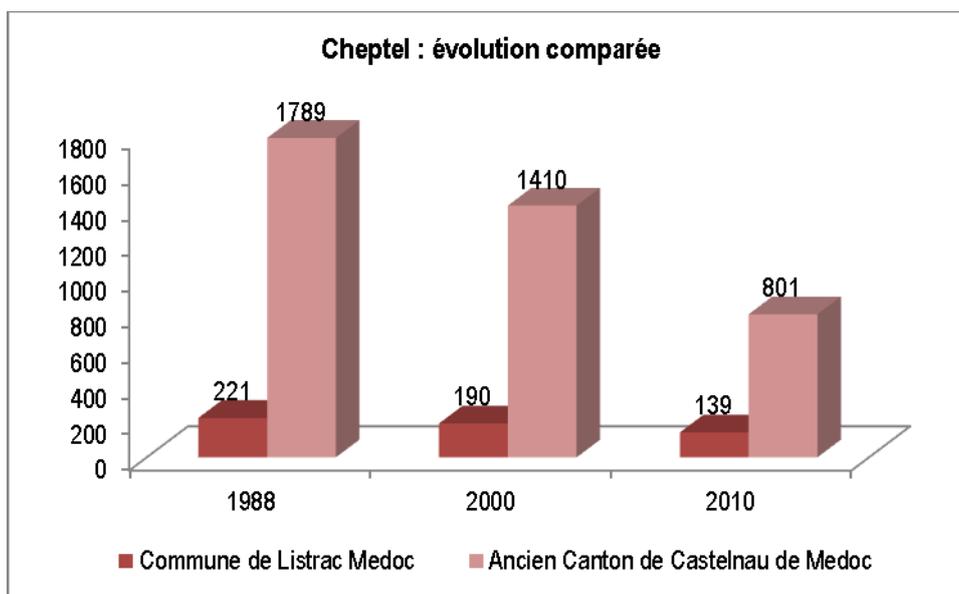
- une baisse de la superficie toujours en herbe avec – 261 hectares entre 1988 et 2010,
- et une réduction de la superficie des terres labourables avec une perte de 117 hectares.



Source : AGRESTE, RGA, 2010

**L'élevage** – L'élevage est en net recul sur la commune depuis les vingt dernières années.

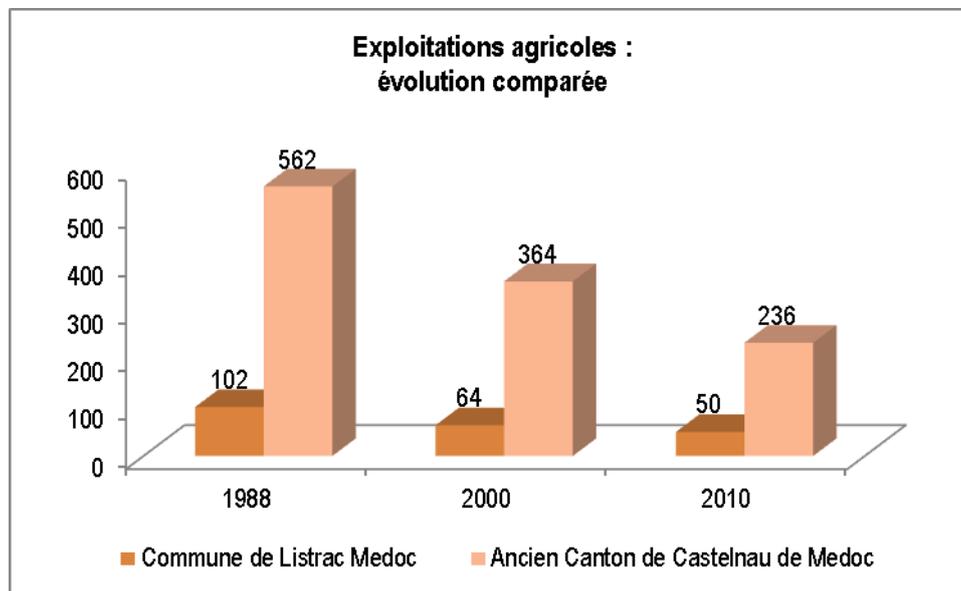
L'élevage bovin est en recul alors que l'élevage de brebis et de poulet sont à la hausse entre 2000 et 2010. De la même manière, à l'échelle du canton le nombre de cheptel est à la baisse de -55,2% entre 1988 et 2010.



Source : AGRESTE, RGA, 2010

Détail du cheptel	2000	2010
bovins	197	159
brebis	126	43
poulet et coq	8	21

**La taille des exploitations** - Entre 1988 et 2010 le nombre d'exploitations agricoles a très nettement chuté, passant de 102 à 50 exploitations soit une baisse de - 51% en 20 ans, quand la SAU diminuait de -30,9%. La taille des exploitations agricoles communales a donc augmentée en 20 ans.



Source : AGRESTE, RGA, 2010

**La sylviculture** - L'exploitation de la forêt, qui recouvre **les 2/3 du territoire communal**, subit un fort morcellement du parcellaire et une multiplicité des propriétaires. Cette caractéristique est un frein à la productivité de l'activité sylvicole qui demeure avant tout familiale. La sylviculture est peu professionnalisée et ne génère que très peu d'emplois sur le territoire.

Localement la filière de transformation est présente par l'unité de traitement du bois (scierie) localisée en sortie nord du bourg (à côté du cimetière) vers *Le Tris*.

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

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

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

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

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

**L'agro-tourisme** – Au regard de la situation géographique de la commune, les filières agricole et viticole peuvent se diversifier et/ou compléter leur activités et s'ouvrir notamment à l'oeno-tourisme ou l'économie circulaire grâce à l'identification de bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Cette

perspective s'inscrit pleinement dans le volet de la stratégie touristique plus globale portée à l'échelle du Parc Naturel Régional.

**La viticulture** - En 2014, l'INAO compte 787 ha de superficie en vignes pour une superficie délimitée en AOC de 1278 ha soit 21,6% du territoire communal. L'INAO recense également 77 exploitations communales viticoles qui exploitent les superficies cultivées en 2014 (de 0,0739 ha à 110,5219 ha).

Alors qu'au cours des vingt dernières années l'ensemble de l'activité agricole a régressé, la vigne occupe encore une grande partie du territoire communal. On constate également que cette tendance s'accompagne d'une diminution des exploitations concernées par cette culture et d'une concentration des terres.

La commune de LISTRAC-MEDOC est une commune principalement viticole (AOC Listrac-Médoc, Moulis, Médoc, Haut-Médoc, Bordeaux, Bordeaux Supérieur et Crémant de Bordeaux) qui recense 27 châteaux

A noter que, dans le cadre du travail de diagnostic du Plan Local d'Urbanisme, une rencontre avec les agriculteurs de la commune a été organisée le 06 février 2015 et a permis d'élaborer la carte page suivante.

Par ailleurs, elle a donné lieu à un compte rendu proposé en annexe du présent rapport (cf. annexe 4).

→ *cf. carte suivante*

# LISTRAC-MEDOC

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### Données agricoles Annexe au rapport de présentation

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
10 novembre 2010	12 avril 2017	

Vu pour être annexé le \_\_\_\_\_

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire, Echelle 1 / 10 000



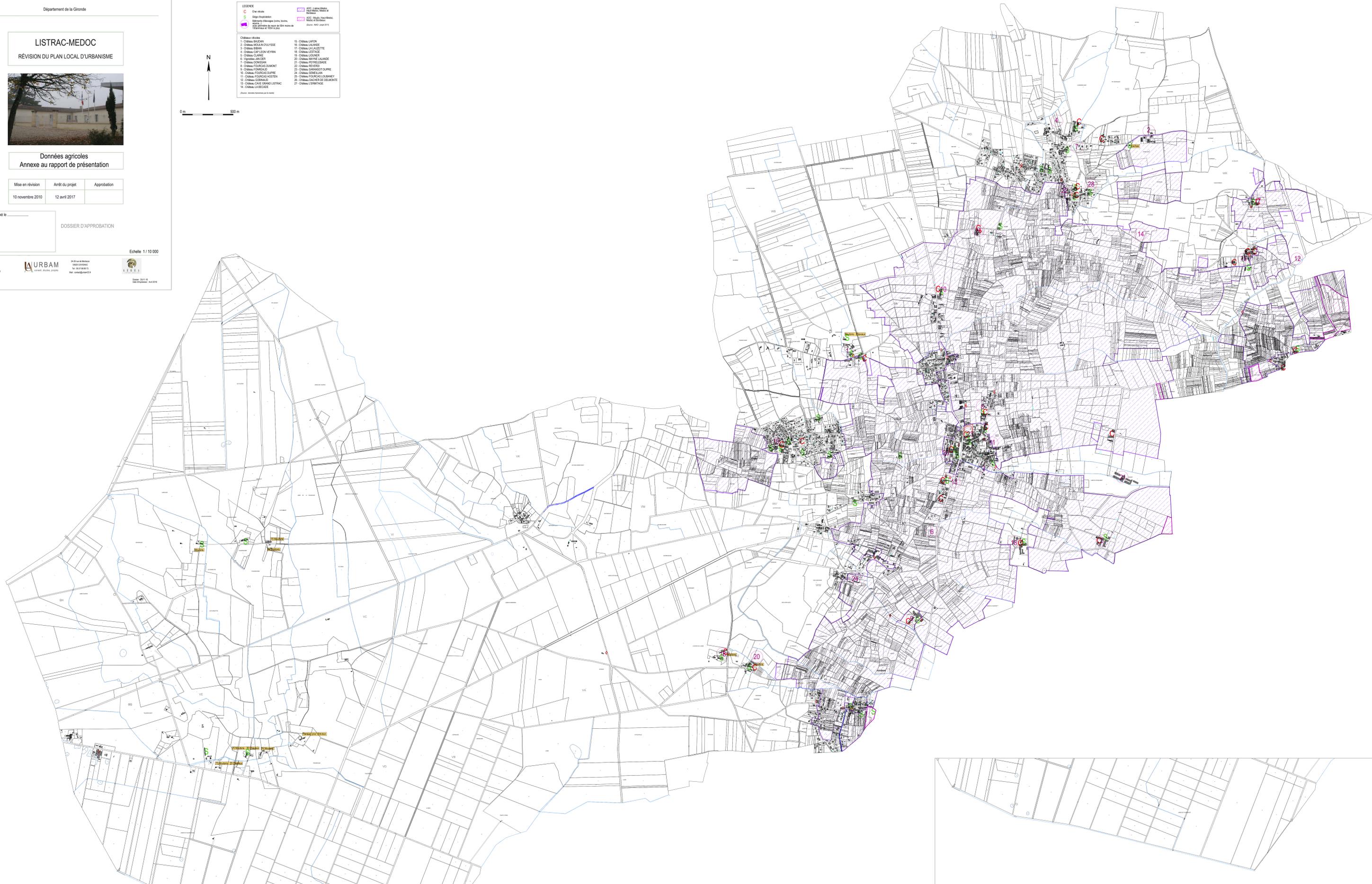
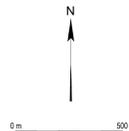
**LEGENDE**

- Oie allée
- Signe Prohibition
- Signe obligation (voies, bornes, etc.)
- Signe obligation de report de titre ou de l'acte de vente
- ACC - Lotissement
- ACC - Lotissement (Mairie de Bordeaux)
- ACC - Village (Mairie de Bordeaux)
- ACC - Village (Mairie de Bordeaux)
- ACC - Village (Mairie de Bordeaux)

**Châteaux-villages**

1 - Château BAZON	15 - Château LAFFON
2 - Château BOURGUISSE	16 - Château LAUNIE
3 - Château EBELAN	17 - Château LAUZETTE
4 - Château LEON VIVIER	18 - Château LEZAGE
5 - Château CLAYE	19 - Château LONNE
6 - Château ANGLADE	20 - Château MAILLE BALANDE
7 - Château JONGON	21 - Château PHELLE BALANDE
8 - Château FOUCAUD	22 - Château VIBRO
9 - Château FOUCAUD DUMONT	23 - Château SARRACON DUHAME
10 - Château FOUCAUD DUPRE	24 - Château EBELAN
11 - Château FOUCAUD HOSTEN	25 - Château FOUCAUD DUHAME
12 - Château GORRAUD	26 - Château COCHER DE LAUNIE
13 - Château CAYE D'ENRI LISTRAC	27 - Château L'ENTRAGE
14 - Château LA BECQUE	

(Sources : données cadastrales, voirie, etc.)



### 3.4.3 Stratégie de développement et projets

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

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

La stratégie touristique développée par le Pays Médoc s'appuie sur la thématique de « l'itinérance ». Il s'agit alors de développer une offre de produits touristiques basée sur la découverte mobile du territoire permettant de faire le lien entre les différents sites, paysages et espaces disponibles en Médoc.

#### Analyse et enjeux

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

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

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

L'agriculture est une activité qui connaît actuellement d'importantes mutations structurelles. Elle occupe de moins en moins d'espace sur la commune mais se spécialise de plus en plus dans la culture de la vigne.

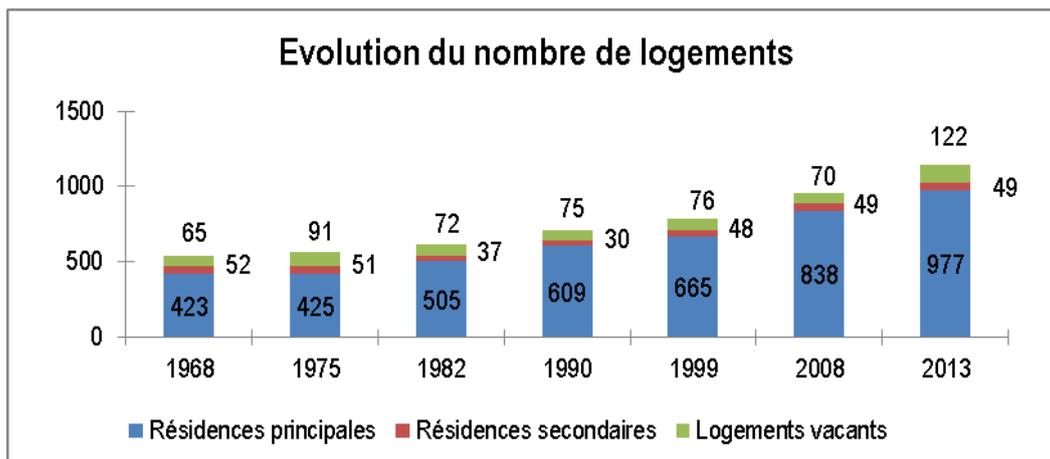
L'activité touristique est présente de façon diffuse sur l'ensemble du territoire.

## 3.5 Habitat et logements

**Le nombre de logements a fortement augmenté entre 2008 et 2013** (+191 logements), et en majorité les résidences principales (+139 logements), soit +16,6% depuis 2008, soulignant la dynamique communale dans ce domaine. La part des résidences secondaires quant à elle stagne entre 2008 et 2013. A contrario la part des logements vacants est en augmentation avec + 52 logements, et représente 10,6% du parc total de logements ce qui amène à penser que la commune possède encore une réserve de logements à réhabiliter.

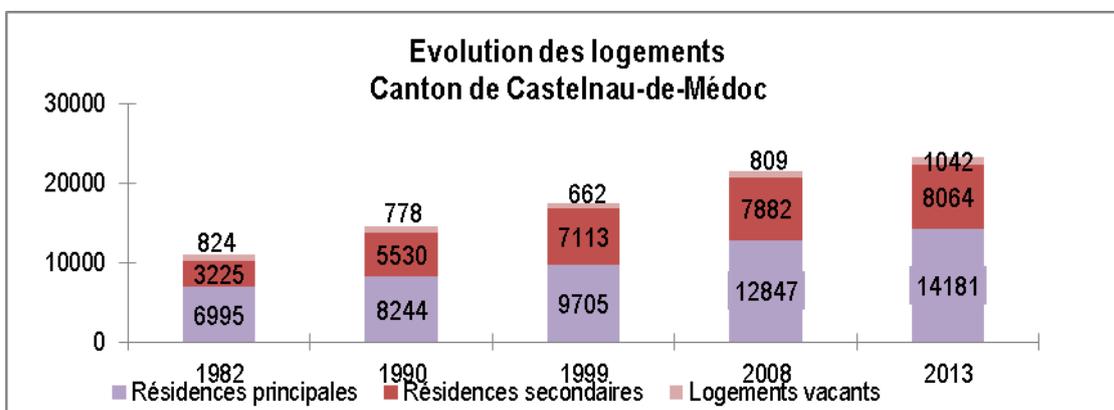
Il est à noter qu'une OPAH intercommunale doit être mise en œuvre et permettra la réhabilitation du parc ancien ne répondant plus aux attentes de la population.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente 92 logements soit 9,1% du parc. Dans la base de données PPPI, 56 logements sont classés en « catégories 7 et 8 : immeubles médiocres à très médiocres occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures à 150% du seuil de pauvreté » et 36 en « catégorie 6 : logements ordinaires occupés par un ménage dont les ressources sont inférieures à 70% du seuil de pauvreté » (source : filicom 2013). Ainsi, l'OPAH en projet est un outil incitatif qui devrait permettre la reconquête de ce parc de logements.



Source : INSEE-RGP-2013

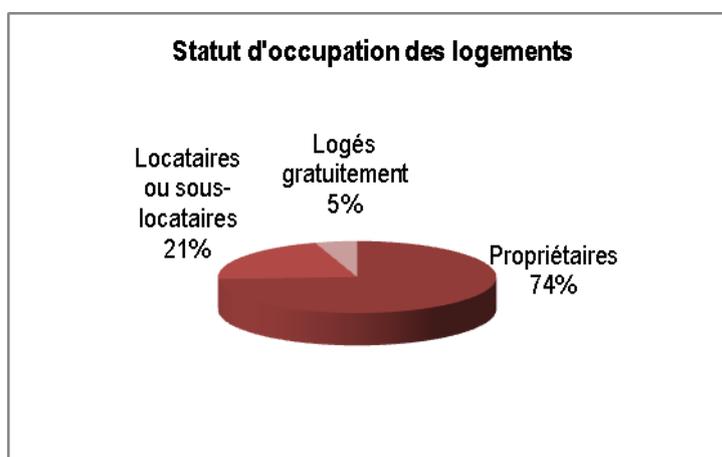
A l'échelle cantonale, les résidences principales représentent la part la plus importante du parc de logements de l'ensemble des communes du canton (60,90%). Cependant, la part des résidences secondaires reste très importante (34,63%). Cela s'explique notamment par l'attrait touristique du Médoc.



Source : INSEE-RGP-2013

A LISTRAC-MEDOC en 2013, 74,1 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Ce taux a augmenté depuis 2008 (73,6%). Le parc semble donc se spécialiser et perdre en diversité de logements. Soulignons que la part de logements sociaux n'a pas évolué entre 2008 et 2013.

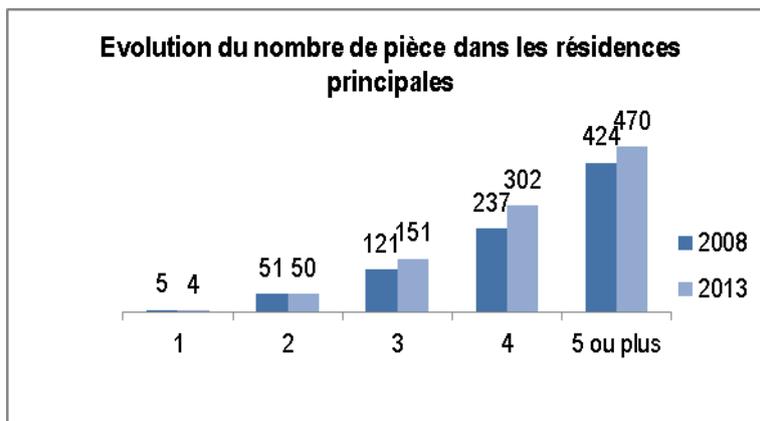
La part de l'offre locative représente 21% du parc de logements entre 2008 et 2013.



Source : INSEE-RGP-2013

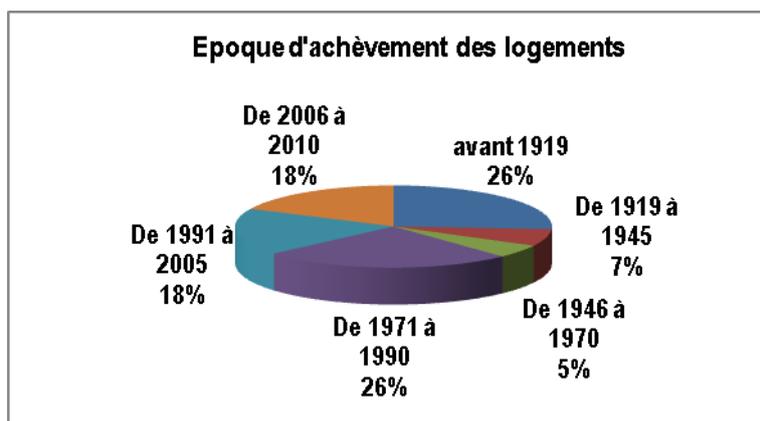
L'augmentation sensible du nombre de résidences principales s'accompagne d'un essor du confort, en témoigne l'augmentation du nombre de grands logements (5 pièces et plus) et l'accroissement du nombre de résidences munies

d'une salle de bain avec baignoire ou douche et d'un chauffage central (collectif ou individuel) ou individuel (tout électrique).



Source : INSEE-RGP-2013

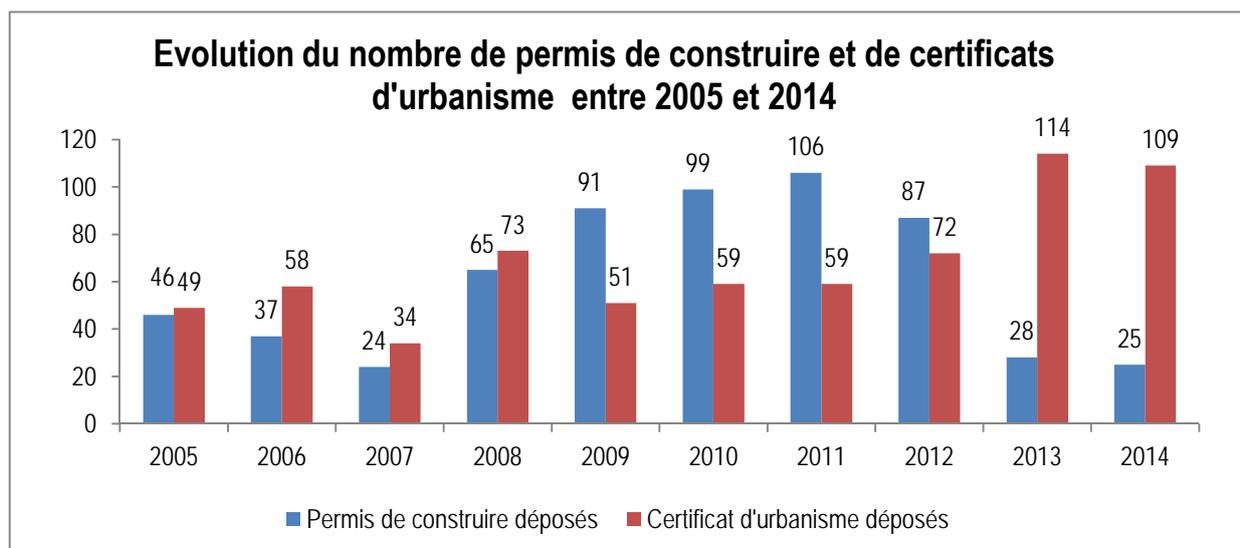
En 2013, le parc immobilier de LISTRAC-MEDOC se renouvelle. Le parc est en effet composé à 36% de logements construits après 1991 mais compte 33% de logements datant d'avant 1946. Ainsi, le parc de logements de la commune connaît un petit rajeunissement, du fait notamment d'un rythme de construction soutenu.



Source : INSEE-RGP-2013

Depuis 2005, la commune de LISTRAC-MEDOC a connu un rythme de production de logements important avec *une moyenne de 69 permis de construire délivrés au total (tous types de constructions confondus) par an entre 2005 et 2012*. Ce rythme s'est même accéléré depuis 2008 avec *une moyenne de près de 90 permis de construire au total (tous types de constructions confondus) par an entre 2008 et 2012*.

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

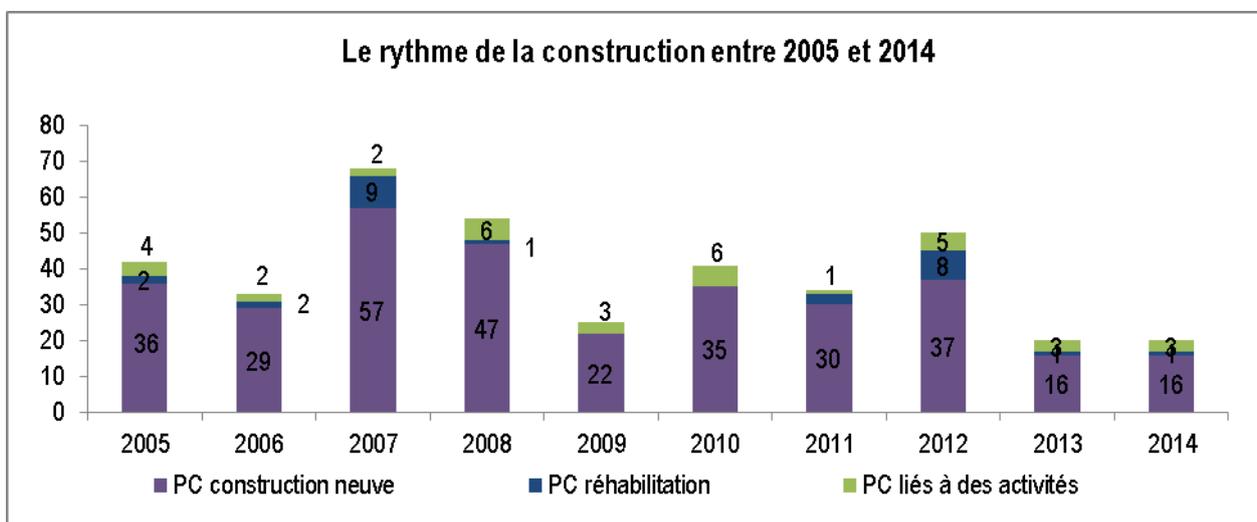


Source : données communales

La construction s'articule essentiellement autour de la construction neuve, avec une moyenne de **32,5 permis de construire à vocation de construction neuve par an entre 2005 et 2014**.

Au-delà, la commune recense un total de 27 permis de construire (PC) à vocation de réhabilitation entre 2005 et 2014, soit une moyenne de près de 2,7 PC par an. Entre 2011 et 2012, le nombre de PC pour de la réhabilitation tend à s'accroître puis diminue depuis 2013.

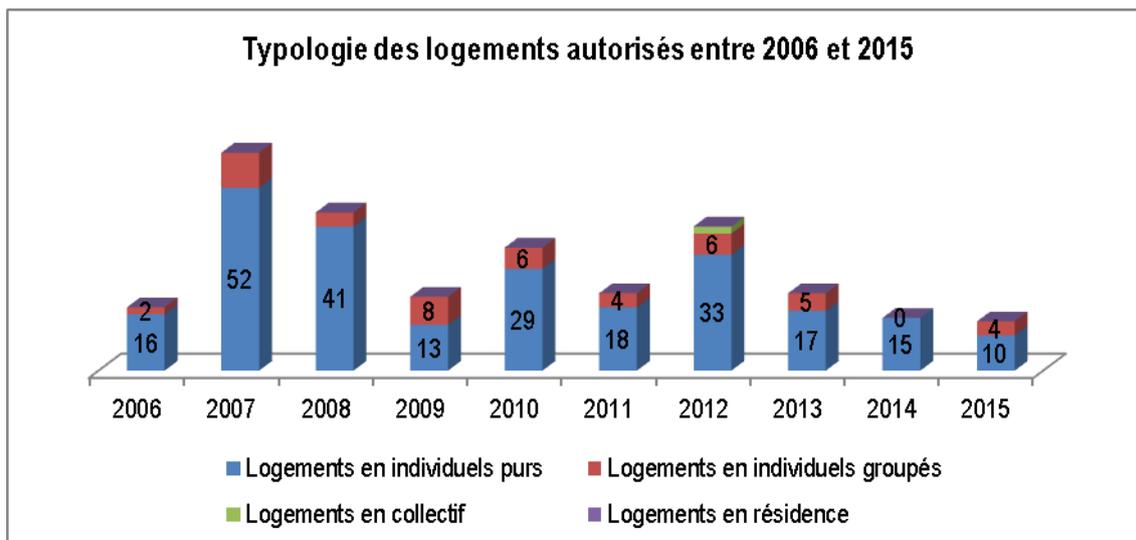
Le nombre de permis de construire déposés liés à des activités économiques témoigne d'un certain essor économique communal avec un total de 35 PC entre 2005 et 2014.



Source : données communales

Le nombre de logements autorisés depuis 2006 sur la commune de LISTRAC-MEDOC traduit également l'engouement des populations pour ce secteur du Médoc : 244 logements en individuel pur, 49 en individuel groupé et seulement 2 en collectif entre 2006 et 2015.

- **Moyenne des logements autorisés sur 9 ans (entre 2006 et 2015) : 32,8 logements/an.**
- **Moyenne des logements autorisés sur 5 ans (entre 2010 et 2015) : environ 30 logements/an.**



Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr

## Analyse et enjeux

Depuis 1968, le parc de logements n'a cessé de croître, amenant le nombre de logement au double en 40 ans. La période 1990-2012 a été la période de plus forte croissance voyant le parc gagner près de 413 nouveaux logements.

Les résidences principales sont de plus en plus importantes par rapport aux résidences secondaires. La demande de logements est de plus en plus soutenue. Le rythme de production de nouvelles constructions reste relativement important.

### 3.6 Équipements, services, associations et transports : des équipements communaux nombreux et diversifiés

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

- public : une mairie, une église, une Poste, une bibliothèque, une salle socio-culturelle, un terrain de football et deux courts de tennis.
- scolaire : le groupe scolaire de LISTRAC-MEDOC compte actuellement 139 élèves en élémentaire et 215 élèves en primaire soit un total de 354 élèves, un accueil périscolaire et une cantine.
- associatif : présence de 16 associations sur la commune.

Les élèves de collège ou de lycée sont majoritairement scolarisés à Castelnau-de-Médoc (collège) et Pauillac (lycée polyvalent et professionnel).

L'accueil des gens du voyage est une compétence communautaire, LISTRAC-MEDOC n'a à ce jour aucune obligation d'accueil.

**Transports et déplacements** - La commune de LISTRAC-MEDOC est desservie par la ligne de bus n°703 du réseau Trans-Gironde géré par le Conseil Départemental de la Gironde.

Trois arrêts sont présents sur la commune : Cave coopérative, Le Fourcas et Donissan.

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

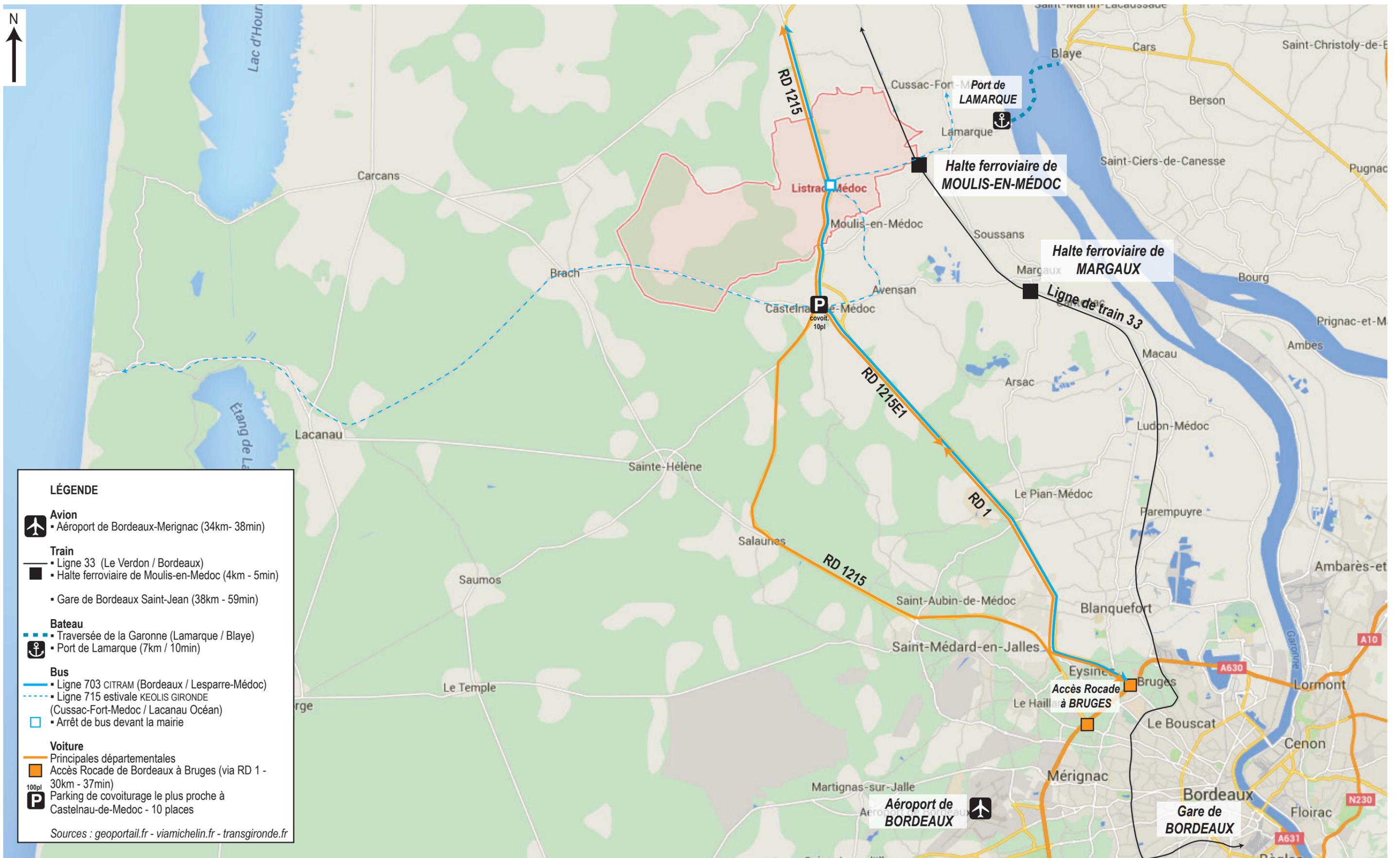
Par ailleurs, la gare la plus proche est celle localisée sur la commune de Moulis-en-Médoc. La gare de Moulis - Listrac est située au point kilométrique 31,549 de la ligne de Ravezies/Pointe-de-Grave, entre les gares ouvertes de Margaux et de Pauillac. La gare Moulis - Listrac est desservie par des trains TER Aquitaine qui effectuent des missions entre les

gares de Bordeaux-Saint-Jean et du Verdon. Le stationnement de véhicules est possible à proximité. Cette gare est de plus en plus utilisée par des actifs de LISTRAC-MEDOC pour se rendre quotidiennement à leur travail (sur la Métropole bordelaise).

### **Analyse et enjeux**

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

Toutefois, si la commune souhaite se développer, elle devra être en mesure d'adapter la capacité de ces équipements et de proposer des services et équipements plus nombreux voire plus variés.



**LÉGENDE**

**Avion**  
 ▪ Aéroport de Bordeaux-Mérignac (34km - 38min)

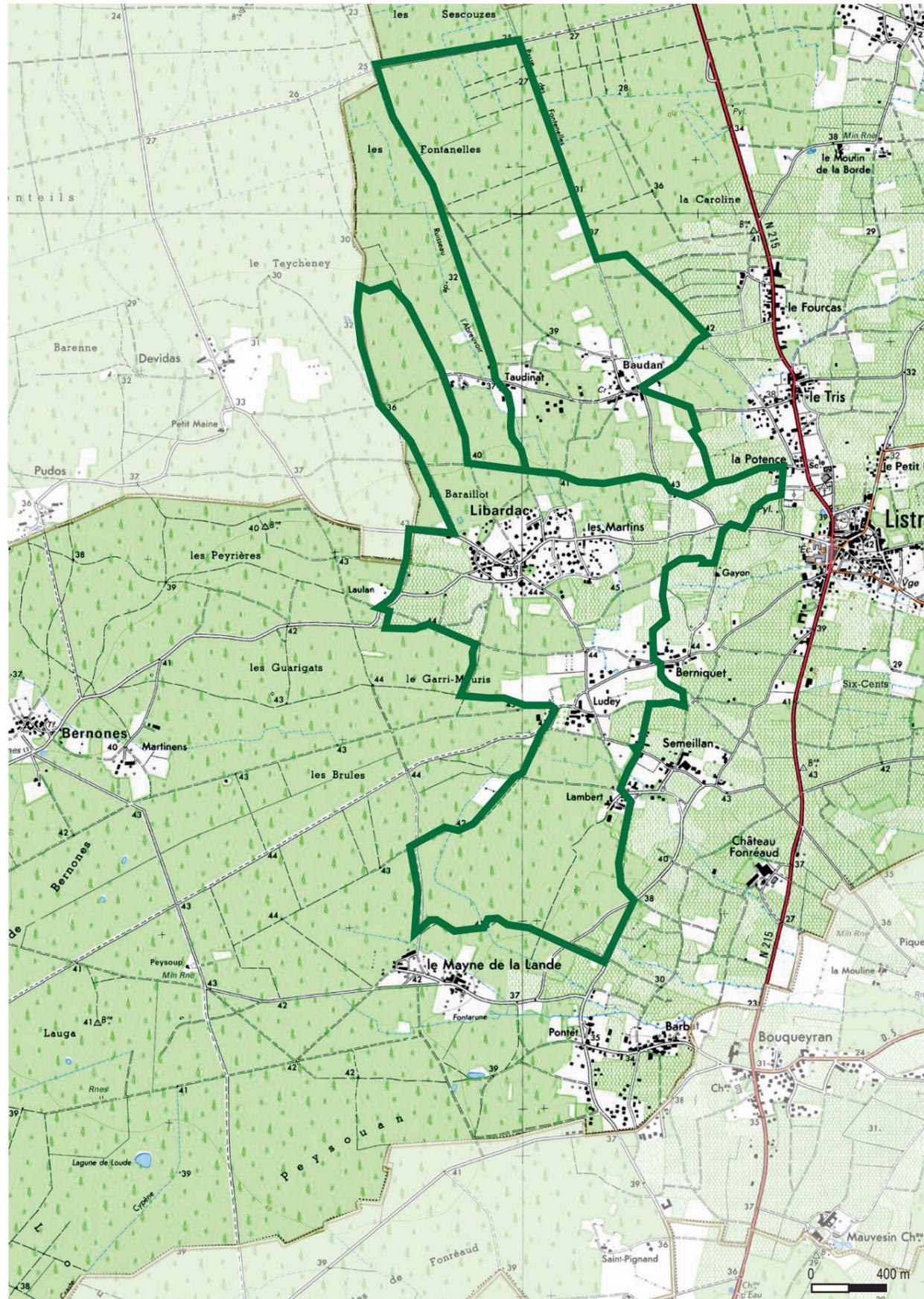
**Train**  
 ▪ Ligne 33 (Le Verdon / Bordeaux)  
 ▪ Halte ferroviaire de Moulis-en-Médoc (4km - 5min)  
 ▪ Gare de Bordeaux Saint-Jean (38km - 59min)

**Bateau**  
 ▪ Traversée de la Garonne (Lamarque / Blaye)  
 ▪ Port de Lamarque (7km / 10min)

**Bus**  
 ▪ Ligne 703 CITRAM (Bordeaux / Lesparre-Médoc)  
 ▪ Ligne 715 estivale KEOLIS GIRONDE (Cussac-Fort-Médoc / Lacanau Océan)  
 ▪ Arrêt de bus devant la mairie

**Voiture**  
 Principales départementales  
 ▪ Accès Rocade de Bordeaux à Bruges (via RD 1 - 30km - 37min)  
 100pl  
 P Parking de covoiturage le plus proche à Castelnau-de-Médoc - 10 places

Sources : geoportail.fr - viamichelin.fr - transgironde.fr

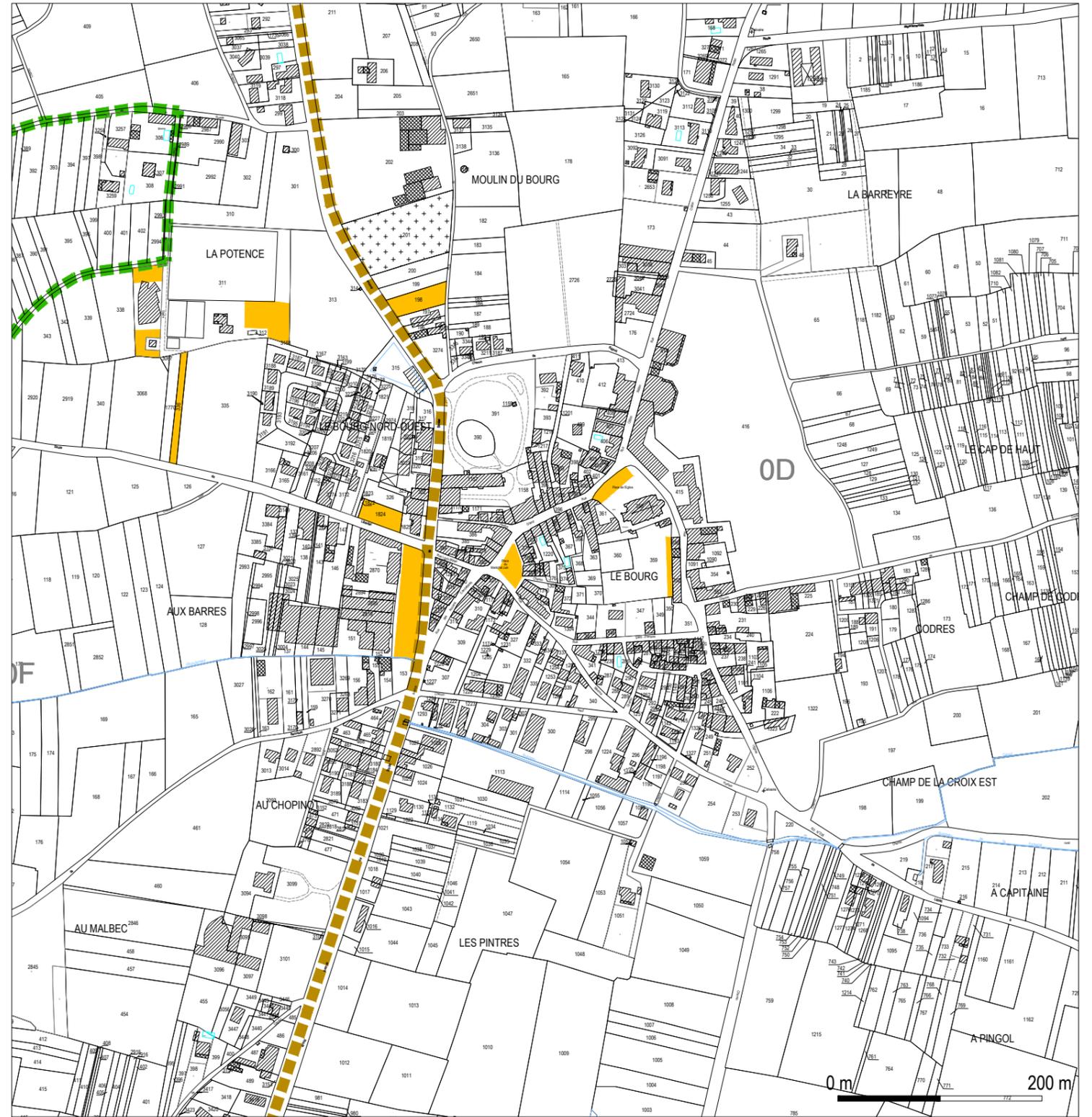
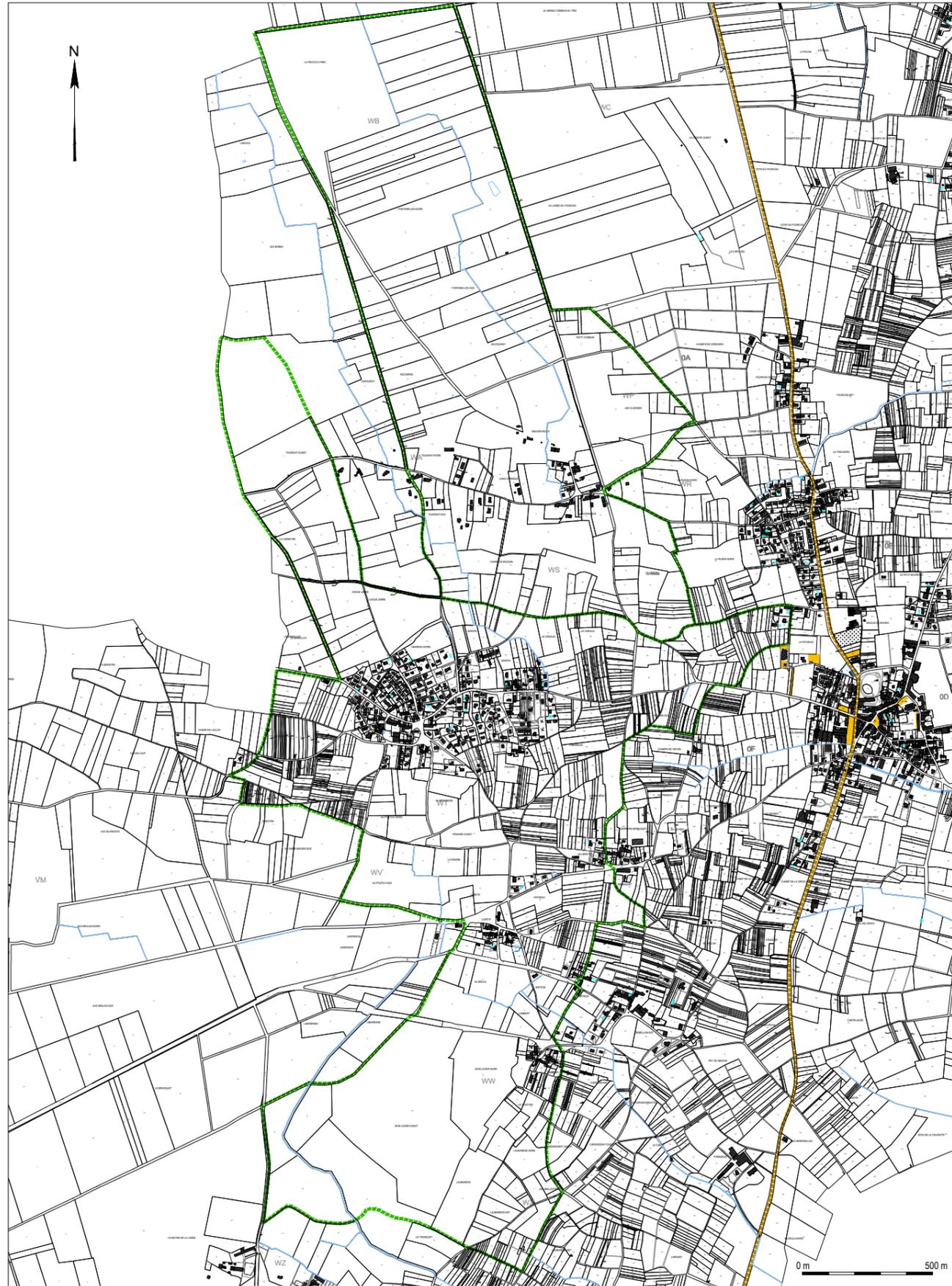


LÉGENDE

100pl  
**P** Stationnement - nombre de places

— Sentiers de randonnées balisés

Sources : [geoportail.fr](http://geoportail.fr)



**LEGENDE**

-  Stationnement  
(Source : données transmises par la mairie)
-  Circuit de randonnée  
(Source : données transmises par la mairie)
-  Ligne de bus  
(Source : Transgironde.fr)

## 4. RESEAUX

### 4.1 Adduction d'eau potable

La desserte des habitations en eau potable est une compétence du syndicat intercommunal d'eau potable et d'assainissement de Castelnau-de-Médoc (Castelnau-de-Médoc, LISTRAC-MEDOC, Moulis-en-Médoc, Avensan et Salaunes).

La gestion du réseau est confiée en affermage à la société Véolia.

L'adduction en eau du réseau se fait par des forages situés sur les communes de Castelnau-de-Médoc et de Brach :

- forage de l'hospice 2 (100m<sup>3</sup> par heure),
- forage sur Macavin (avec pour cible par ordre de priorité le Miocène, l'Oligocène et enfin à défaut l'Eocène ; cet ouvrage pourra servir de reconnaissance pour un futur champ captant mutualisé),
- forage de la Pailleyre (forage de secours, 30m<sup>3</sup> par heure) et,
- forage de Brach (achat d'eau à la commune de Brach pour alimenter les secteurs bâtis de l'est de la commune).

En projet, un forage l'Hospice IV sur la commune de Castelnau-de-Médoc.

Ces forages captent les nappes de l'Eocène supérieur et de l'Eocène moyen entre -129m NGF et -267m NGF. Le château d'eau de *La Pailleyre* dans le bourg de Castelnau-de-Médoc a une capacité de 1000m<sup>3</sup> (tour de 30m).

Le réseau communal est doté d'un surpresseur avec 2 pompes (station du *Fourcas*) permettant d'alimenter le nord de la commune (*Donissan*) qui se trouve en terminaison du réseau.

Un surpresseur a récemment été aménagé au *Tris* car la pression à *Donissan* risquait de devenir insuffisante avec l'augmentation du nombre de maisons desservies dans ce hameau.

La topologie du réseau est structurée autour d'un tronçon principal nord-sud venant du Château d'eau de Castelnau-de-Médoc et passant légèrement à l'ouest de la RD 1215 jusqu'au bourg (Ø 175). Un autre tronçon primaire passe également à l'est du bourg en provenance de Moulis-en-Médoc et rejoint *Le Tris* puis le surpresseur du *Fourcas*.

Un tronçon rejoint *Libardac* puis *Bernones* en terminaison ouest du réseau depuis le bourg. *Donissan* est alimenté par le surpresseur du *Fourcas* en terminaison nord du réseau.

La commune compte 1047 abonnés au réseau. 55 habitations n'y sont pas reliées.

→ cf. carte des contraintes en annexe 1 du présent rapport

### 4.2 Défense incendie

**Réglementation applicable** - il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m<sup>3</sup>/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m<sup>3</sup>/h pour les zones industrielles.

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

**Sur la commune de LISTRAC-MEDOC**, en 2016, le SDIS comptabilisait 29 poteaux et bornes incendie répartis sur l'ensemble du territoire.

Un d'entre eux possède un débit faible ; il est situé :

- Route de Castelnau/angle route de Berniquet (Ludey).

D'autres sont indisponibles, ils sont situés :

- Route de Capdet/angle route de Pey Minson,
- 11, route de Baudan.

D'autre part une défense incendie va être mise en œuvre à *Bernones* (bâche).

Concernant *Médrac*, une borne incendie est présente, côté Moulis.

→ cf. carte des contraintes en annexe 1 du présent rapport

### **4.3 Assainissement des eaux usées**

La commune de LISTRAC-MEDOC est équipée d'un assainissement collectif pour son centre bourg depuis janvier 1990. La gestion du réseau est confiée à la société Veolia tout comme le réseau d'eau potable.

Le réseau est de type séparatif. Huit postes de refoulement complètent ce réseau.

Conformément à la législation, le SIAEPA de Castelnau-de-Médoc a élaboré un schéma directeur d'assainissement approuvé en 1998. La commune a effectué la dernière révision de son Schéma Directeur d'Assainissement en 2009.

Il a été décidé dans le cadre de ce schéma, l'extension du réseau et le raccordement des principaux hameaux de la commune. Les travaux de raccordement ont été réalisés en 2003 à *Donissan* et *Libardac*.

#### **Situation actuelle**

La station d'épuration de *la Landette* traite les eaux usées par boues activées. Elle a une capacité de 1350 équivalents-habitants. Elle est située en sortie est du bourg. Le milieu récepteur est le ruisseau Larrayaut, appelé aussi du Gayon. Le poste de refoulement du *Champ de la Croix* alimente la station d'épuration.

Les rapports du délégataire, Veolia Eau, pour la gestion de l'eau et de l'assainissement sur la commune de LISTRAC-MEDOC mettent en avant les données suivantes pour l'année 2011 :

- abonnés au réseau d'eau potable : 1085,
- abonnés au réseau d'assainissement collectif : 706.

Seuls le centre-ville et les hameaux principaux sont raccordés au réseau collectif d'assainissement (mis à part le hameau de *Médrac* qui est raccordé au réseau d'assainissement collectif du Syndicat de Lamarque et qui correspond à 41 abonnés environ).

De ce fait, on peut considérer que sur les 706 abonnés de la ville de LISTRAC-MEDOC, 665 (706 abonnés – 41 du hameau de *Médrac*) sont abonnés au réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration de LISTRAC-MEDOC en 2011. Ainsi ils représentent :

*665 abonnés EU x 2,65 hab/rp (nombre d'habitants par résidence principale en 2009) = 1763 habitants.*

La population de LISTRAC-MEDOC ayant été estimée à 2404 pour l'année 2011, on peut ainsi considérer que le nombre d'habitants non raccordés au réseau d'assainissement collectif est le suivant :

$$2404 - (706 \times 2,65) = 533 \text{ habitants.}$$

Récapitulatif de la situation actuelle :

Quartier / Hameau		Assainissement	
<i>Libardac</i> 180 abonnés (477 habitants)	Bourg 275 abonnés (729 habitants)	<i>Donissan</i> 210 abonnés (557 habitants)	Vers STEP de LISTRAC-MEDOC (1763 habitants)
		<i>Médrac</i> 41 abonnés (108 habitants)	Vers Syndicat Lamarque
	<i>Darbat-Pontet</i> 90 logements (240 habitants)	Reste de la commune 111 logements (293 habitants)	ANC

### Situation future

Des projets de travaux sont prévus : extension du réseau au chemin de Codre, renforcement des canalisations de refoulement à *Libardac*, sur le secteur de *Médrac*.

Selon le dernier rapport du SATESE de 2011 concernant le fonctionnement de la station d'épuration, la qualité de l'eau rejetée dans l'effluent est satisfaisante mais la concentration en ammoniac est un peu élevée. La gestion des boues est satisfaisante mais la station est soumise ponctuellement à des surcharges hydrauliques à identifier. Au final, la station d'épuration n'est plus en capacité de recevoir de nouveaux abonnés.

En conséquence, la municipalité a déposé un dossier de déclaration pour l'extension de la capacité de sa station d'épuration qui va être portée à 2 350 EH. Le Maître d'ouvrage de ce projet a été désigné et les travaux vont commencer. La mise en service est prévue prochainement. La filière de traitement envisagée est les boues activées. Les normes de rejet de la nouvelle station seront identiques à celles retenues pour la station actuelle et permettront de respecter les objectifs de qualité du milieu récepteur, le ruisseau de Gayon.

A noter, que 201 dispositifs d'assainissement autonome sont présents sur la commune. La compétence assainissement non collectif est exercée par la communauté de communes La Médullienne.

→ cf. carte des contraintes en annexe 1 du présent rapport

### 4.4 Eaux pluviales

A l'exception du centre-bourg, la commune ne dispose pas d'un réseau collectif d'eaux pluviales.

Néanmoins, le territoire communal est pourvu d'un ensemble de fossés qui sont régulièrement entretenus par la commune. Dans le cadre des opérations d'aménagements urbains récentes, nombre de ces fossés a été comblé : ces comblements créent des problèmes d'inondation ponctuels dans des secteurs aujourd'hui bâtis.

### 4.5 Electricité

Le réseau de fourniture d'énergie électrique est géré par EDF et par le SIEM. La commune adhère, par ailleurs au syndicat intercommunal d'électrification du Médoc. Toutes les habitations présentes sur la commune sont raccordées.

→ cf. carte des contraintes en annexe 1 du présent rapport

#### **4.6 Collecte des déchets**

Depuis janvier 2003, la gestion de la collecte des ordures ménagères est confiée à la Communauté de Communes La Médullienne. La société Véolia s'occupe de la collecte des déchets. Il n'y a aucun site de collecte ou de traitement sur la commune.

Le ramassage s'effectue le vendredi. La collecte s'effectue par poubelles (une pour les déchets ménagers et une pour les journaux) et par sac pour le recyclage.

La commune dispose de 6 containers récoltant le verre.

La déchetterie est située sur la commune de Castelnau-de-Médoc. Le centre de stockage le plus proche est celui de Naujac-sur-Mer.

#### **4.7 Gaz**

La quasi-totalité du centre bourg de LISTRAC-MEDOC est desservi par le réseau de gaz de ville.

Le gestionnaire du réseau est ReGaz.

→ cf. carte des contraintes en annexe 1 du présent rapport

#### **4.8 Desserte numérique**

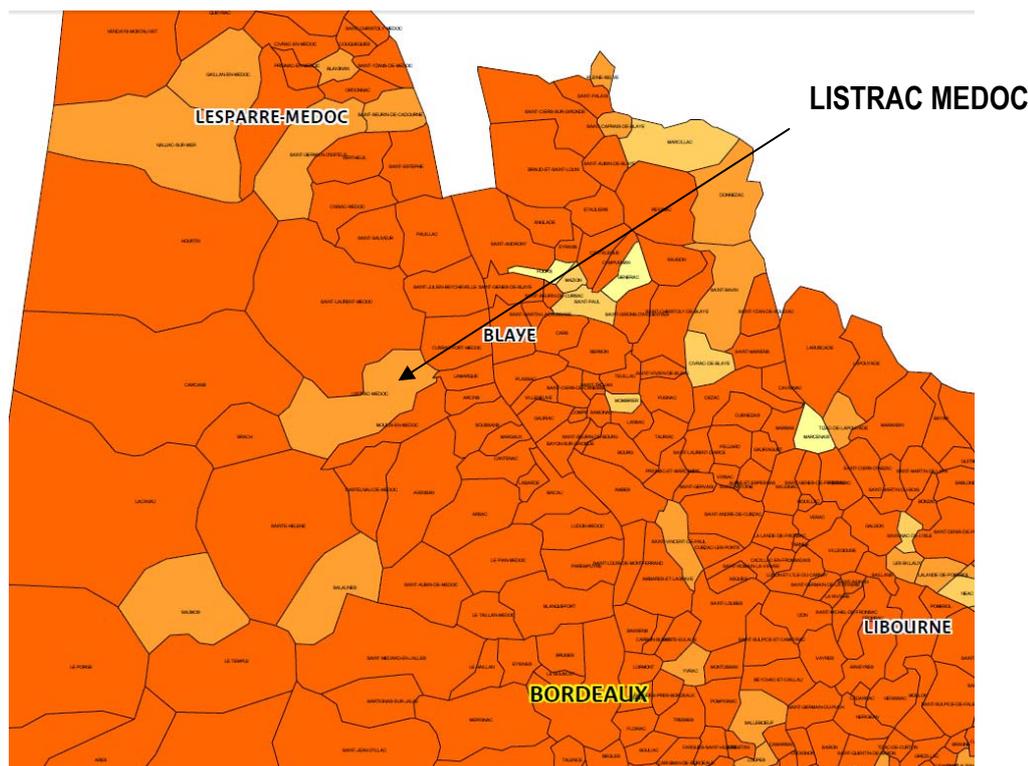
Source : <http://www.ariase.com/fr/haut-debit/gironde/listrac-medoc.html>

La question de l'accès aux réseaux de communications électroniques dans les conditions satisfaisantes constitue désormais un facteur fort d'attractivité des territoires, notamment pour les zones d'activités. L'aménagement numérique est un enjeu visant :

- l'attractivité économique : l'absence du haut débit (voire très haut débit dans certains cas) est rédhibitoire pour l'installation d'une entreprise, le prix de l'offre peut jouer un rôle dans le choix d'implantation de certaines entreprises,
- la compétitivité de ses entreprises,
- la cohésion sociale et le désenclavement par l'accès aisé aux services et aux commerces en ligne, la possibilité du télétravail et la télé formation notamment.

Dans ce domaine, les informations essentielles sur la situation haut débit du territoire sont les suivantes :

- un taux d'éligibilité de 80 à 95% :



Eligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom  
département de GIRONDE (33)

Taux d'éligibilité par commune

- supérieur à 95%
- de 80 à 95%
- de 50 à 80%
- inférieur à 50%

- la disponibilité des technologies xDSL (ADSL, ADSL2+) sur la commune de LISTRAC-MEDOC ;
- la connexion Internet par ADSL et l'accès aux différents services (dégrouper télévision par ADSL) : ils dépendent à la fois du niveau d'équipement du Nœud de Raccordement d'Abonnés (central téléphonique) depuis lequel le bâtiment est raccordé, et des caractéristiques de la ligne téléphonique.
- aucun fournisseur d'accès ne propose la Fibre optique (FTTH), ou la Wifi/WiMax sur la commune.

Au-delà, le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde a défini un ensemble d'actions sur le territoire girondin hors Métropole bordelaise dont la commune de LISTRAC-MEDOC fait partie ;

- améliorer la situation en matière de service haut débit fixes disponibles
  - assurer l'extension du groupage,
  - procéder à une montée en débit ciblée : modernisation du réseau cuivre de l'opérateur historique ;
- positionner le territoire dans une démarche vers la fibre optique jusqu'à l'abonné ;
- favoriser le développement du haut et très haut débit mobile.

### Analyse et enjeux

La commune possède des réseaux dégageant des capacités suffisantes en approvisionnement et en traitement, à l'exception de la station d'épuration dont la capacité de traitement est en cours de renforcement.

Par ailleurs, une forte augmentation de la capacité d'accueil de la commune, notamment en dehors du Bourg et des villages de *Donissan* et de *Libardac*, nécessiterait des renforcements du réseau d'eau potable, d'électricité et un développement des dispositifs de défense incendie.

## 5. BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME MIS EN REVISION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LISTRAC-MEDOC définit plusieurs zones qui sont la traduction spatiale des objectifs d'aménagement de la commune.

### 5.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LISTRAC-MEDOC a été approuvé le 21 septembre 2005.

Les objectifs de l'aménagement du territoire communal affichés étaient les suivants (*sources : rapport de présentation du PLU en vigueur au moment de la révision – PADD*) :

- Préserver les richesses agronomiques du sol de l'extension continue de l'urbanisation
- Conforter et valoriser le centre bourg en aménageant ses espaces publics, en renforçant ses fonctions administratives et culturelles et en favorisant le réinvestissement privé dans des projets d'habitat respectueux du patrimoine architectural et de la qualité de vie dans le bourg ;
- Développer la capacité d'accueil des principaux hameaux de la commune pour répondre aux besoins en logements neufs selon un principe d'économie de l'espace et de cohérence des réseaux urbains ;
- Préserver les petits hameaux de la banalisation des paysages traditionnels, en limitant la constructibilité aux parcelles déjà construites et insérées dans le tissu urbanisé ;
- Rechercher une spécificité architecturale locale pour les nouveaux équipements collectifs et les nouvelles constructions.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pouvait s'organiser autour de 5 grandes lignes d'intervention :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

### 5.2 Règlement défini au Plan en fonction de ces objectifs

Le projet développait alors deux types de zones urbaines, deux types de zones à urbaniser, une zone agricole et diverses zones naturelles.

Zones		Vocation au moment de la mise en révision et localisation	Superficie de la zone et évolution
Zones urbaines	UA	<p>Elle concerne toutes les parties agglomérées denses de la commune, noyaux d'habitat traditionnels caractérisés par l'ancienneté du bâti et par une forme urbaine de regroupement d'habitations.</p> <p>Ces secteurs ont vocation à accueillir l'essentiel de la capacité d'accueil pour l'habitat mais aussi l'activité et les services.</p> <p>Ce sont également les secteurs où sont localisés les équipements publics. L'agriculture (le vignoble) y est aussi présente de manière ponctuelle.</p> <p>Zones correspondant aux secteurs urbanisés du bourg, de <i>Le Tris</i>, de <i>Libardac</i>, de <i>Barbat</i> et de <i>Donissan</i>.</p>	<p>La zone urbaine « UA », correspondant aux secteurs déjà urbanisées, a accueilli de nouveaux logements, essentiellement au niveau du bourg et à <i>Donissan</i>.</p> <p><b>Superficie totale : 38,7 ha</b></p>

Zones		Vocation au moment de la mise en révision et localisation	Superficie de la zone et évolution
	<b>UB</b>	<p>Elle concerne les extensions des noyaux traditionnels d'habitat (zone UA) caractérisés par une plus grande dispersion des habitations et une moindre densité. Ces secteurs accueillent aussi bien l'habitat que l'activité, les services et l'agriculture.</p> <p>Zones correspondant aux secteurs urbanisés du bourg, de <i>Le Tris</i>, de <i>Libardac</i>, de <i>Barbat</i>, de <i>Médrac</i> et de <i>Donissan</i>.</p> <p>Les secteurs <b>UBv</b> se caractérisent par des règles spécifiques qui visent à protéger la vue sur l'église Saint-Martin (clocher).</p>	<p>Cette zone a beaucoup évolué essentiellement au <i>Tris</i> sous la forme de logements individuels groupés de type lotissement, à <i>Libardac</i>, à <i>Barbat</i>.</p> <p><b>Superficie totale : 96,6 ha</b></p>
Zones à urbaniser	<b>1AU</b>	<p>Ce sont des secteurs non bâtis, desservis par les équipements publics, destinés à une urbanisation future à court ou moyen terme, dans lesquels des constructions ou des opérations d'une certaine importance peuvent être autorisées sous conditions spéciales : Groupements d'habitations, lotissements, Zone d'aménagement concerté.</p> <p>Zones correspondant aux secteurs urbanisés de l'est du bourg (<i>Champs de la Croix est</i>), de <i>Le Tris</i>, de <i>Barbat</i> et de <i>Donissan</i>.</p>	<p>Cette zone a beaucoup évolué essentiellement au <i>Tris</i> sous la forme de logements individuels groupés de type lotissement.</p> <p><b>Superficie totale : 7,6 ha</b></p>
	<b>2AU, 2AUe</b>	<p>Secteur naturel et agricole peu ou pas équipée, destiné à être urbanisé à moyen ou long terme pour une destination résidentielle ou d'activité (secteur <b>2AUe</b> au lieu-dit <i>Loubeyre</i>), sous réserve de l'élaboration et de la validation d'un projet global sur ces zones (justifiant une modification ou une révision du PLU) et dès que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité à sa périphérie immédiate, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur.</p> <p>Zones correspondant aux secteurs urbanisés de l'est du bourg (<i>Champs de la Croix est</i>), de <i>Barbat</i>, de <i>Libardac</i> et de <i>Donissan</i>.</p>	<p>La zone 2AU n'a pas connu d'urbanisation récente.</p> <p>La zone 2AUe n'a pas connu d'urbanisation récente.</p> <p><b>Superficie totale : 13,5 ha</b></p>
Zones agricole et naturelle	<b>A</b>	<p>Les secteurs classés en A sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit donc la plupart du temps des terres viticoles classées en AOC Listrac. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.</p>	<p>Les zones agricoles, sont restées quant à elles dans leur objectif de protection des terres à vocation agricole.</p> <p><b>Superficie totale : 1932 ha</b></p>

Zones		Vocation au moment de la mise en révision et localisation	Superficie de la zone et évolution
	<b>N, Nca, Nh, NT</b>	<p>Les zones N concernent majoritairement les territoires naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>Ce secteur concerne principalement l'ensemble du massif forestier à l'Ouest et au Nord de la commune, ainsi que les zones humides non-AOC dans la partie Est de la commune. Sont concernés également les abords des cours d'eau.</p> <p>La constructibilité dans les secteurs N est limitée aux seules constructions existantes et aux bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation sylvicole. La station d'épuration de la <i>Landette</i> se trouve également en zone N</p> <p>Le secteur <b>Nca</b> correspond à l'activité existante de briquetterie « Grès Médocains » à <i>Touleron</i> qui repose sur l'extraction d'argile.</p> <p>Les secteurs <b>Nh</b> sont des secteurs de petite taille et de capacité d'accueil limité pour le zonage de certains petits hameaux ruraux groupés, afin de préserver et garantir la pérennité de ces lieux de vie traditionnels. Ce zonage spécifique autorise exceptionnellement des constructions nouvelles à usage d'habitation dans le respect des articles R.151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs peuvent intégrer exceptionnellement des terrains classés en AOC.</p> <p>Le secteur <b>NT</b> est un secteur naturel dans lequel les projets de zones de loisirs et de camping sont autorisés dans un souci de faible densité et de respect de l'environnement des lieux.</p>	<p>Les zones agricoles, forestières et naturelles sont restées quant à elles dans leur objectif de protection des terres et des boisements, du paysage et des zones humides.</p> <p><b>Superficie totale : 3923,5 ha</b></p>

Le PLU prévoyait, par ailleurs, **7 emplacements réservés** :

1. Déviation ancienne RN215 (RD1215) ;
2. Construction d'une maison de retraite RPA ou logements sociaux pour les séniors ;
3. Stationnement et accès au parc de la nouvelle mairie ;
4. Création de voirie communale vers les équipements de sport au lieu-dit « bourg-nord » ;
5. Classement et élargissement d'un chemin rural au lieu-dit « Barbat » ;
6. Sécurisation du virage rue de l'église/rue Saint-François ;
7. Extension de la station d'épuration.

### 5.3 Analyse de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme

Il s'agit de dresser un bilan sur l'évolution des zones ouvertes à la construction.

Cette évolution traduit l'évolution démographique connue sur la commune, la pression foncière et les différents projets et actions mis en place par la collectivité.

Ainsi, **les zones urbaines « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisées, ont accueilli de nouveaux logements, en dehors de la reconquête de logements vacants, sous forme d'habitats individuels purs et groupés type lotissement. La plupart des secteurs se sont densifiés (secteur *Libardac*, Le Bourg, ...) notamment par divisions foncières.

**Les zones à urbaniser dites « AU »** ont connu des évolutions différentes. Les zones 1AU sur le secteur de *Champ de la Croix Ouest, Donissan Ouest, Martin et Libardac Ouest* ont accueillis de nouvelles constructions de type lotissement pavillonnaire notamment.

**Les zones agricoles, forestières et naturelles** ont peu évolué du fait de leur destination : la protection des terres agricoles et des boisements, du paysage, et des zones humides.

→ Cf. carte en suivant

#### 5.4 *Bilan de l'espace consommé entre 2001 et 2014 pour les constructions à usage d'habitat*

En prenant en compte le nombre de constructions réalisées et la surface moyenne des parcelles concernées, il est possible de constater une tendance à la réduction de la consommation de l'espace communal depuis 2005.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Nombre de constructions réalisées à usage d'habitat</b>	27	30	53	36	13	33	33	45	22	20
<b>Surface moyenne des parcelles concernées en m<sup>2</sup></b>	1170	981	910	1184	1027	784	868	695	654	702

*Source : données communales*

Entre 2005 et 2016, l'analyse par photo-interprétation montrent que 312 constructions neuves à usage d'habitat ont été réalisées et **670,7 m<sup>2</sup> en moyenne** ont été consommés par habitation soit environ 209 258 m<sup>2</sup> (20,9 ha) de superficie communale consommée.

#### 5.5 *Bilan des espaces consommés pour de l'habitat : représentation géographique*

→ cf. carte suivante

**LISTRAC-MEDOC**  
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Bilan du PLU de 2005**

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
10 novembre 2010	12 avril 2017	

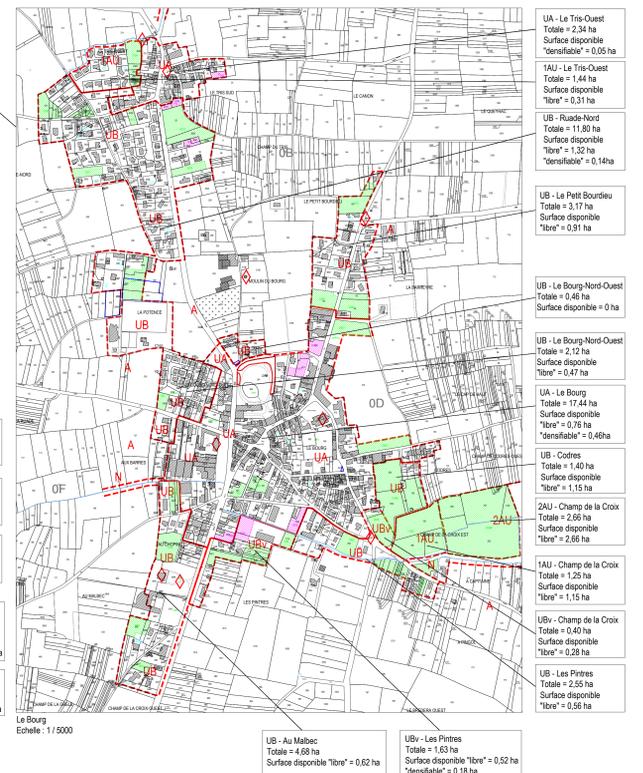
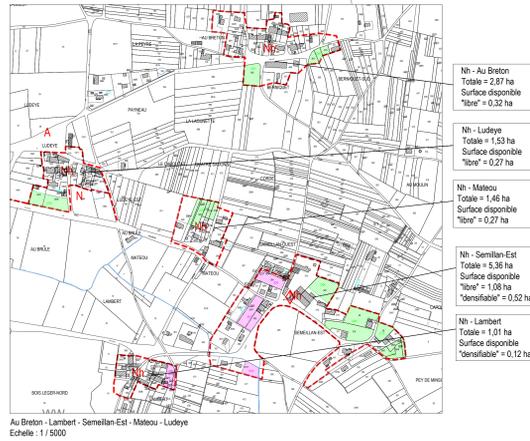
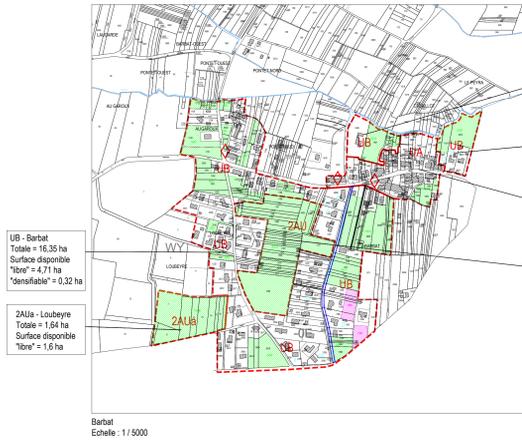
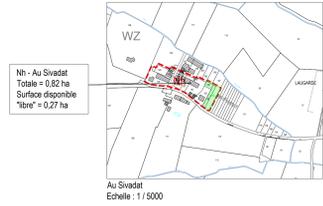
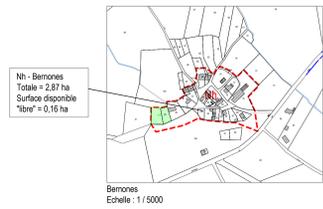
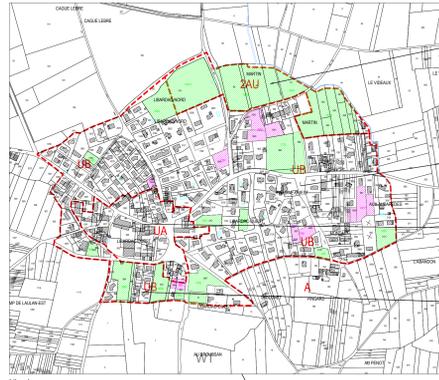
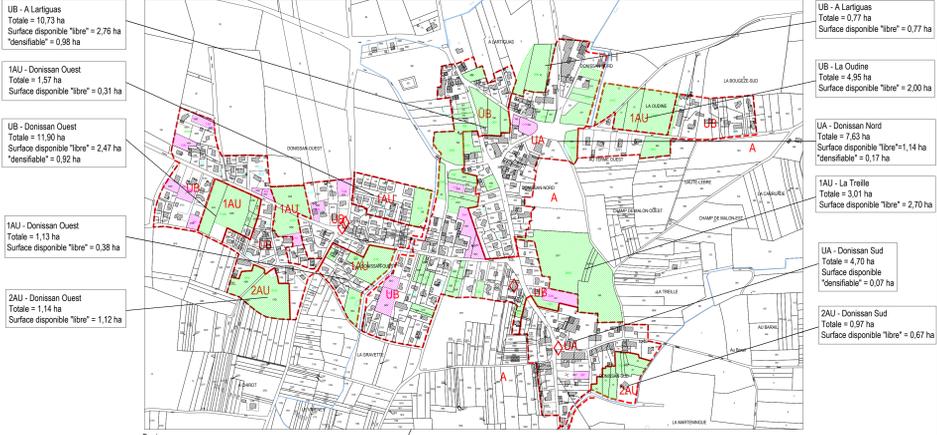
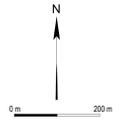
Vu pour être annexé le \_\_\_\_\_ DOSSIER D'APPROBATION



**LEGENDE**  
Bilan du PLU applicable (2005)  
Surfaces disponibles "libres"  
Surfaces disponibles "densifiables"  
Zonage PLU applicable (2005)

**Bilan du PLU (2005)**

	Surface totale	Surface disponible "libre"	Surface disponible "densifiables"
UA	40,24 ha	2,19 ha	0,75 ha
UB	100,14 ha	22,43 ha	3,65 ha
UBv	2,03 ha	0,80 ha	0,18 ha
Nh	17,44 ha	1,96 ha	1,24 ha
1AU	6,40 ha	4,95 ha	0 ha
2AU	12,16 ha	11,56 ha	0 ha
2AUa	1,64 ha	1,60 ha	0 ha
<b>TOTAL</b>	<b>182,07 ha</b>	<b>45,39 ha</b>	<b>5,82 ha</b>



# LISTRAC-MEDOC

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



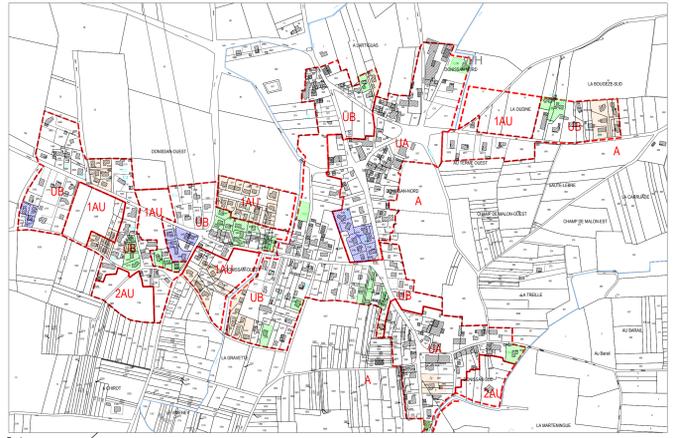
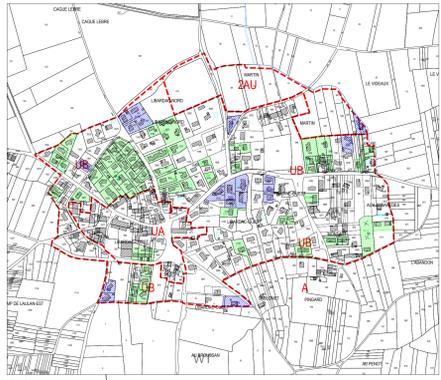
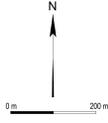
### Bilan des espaces consommés

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
10 novembre 2010	12 avril 2017	

Vu pour être annexé le .....  
DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire,

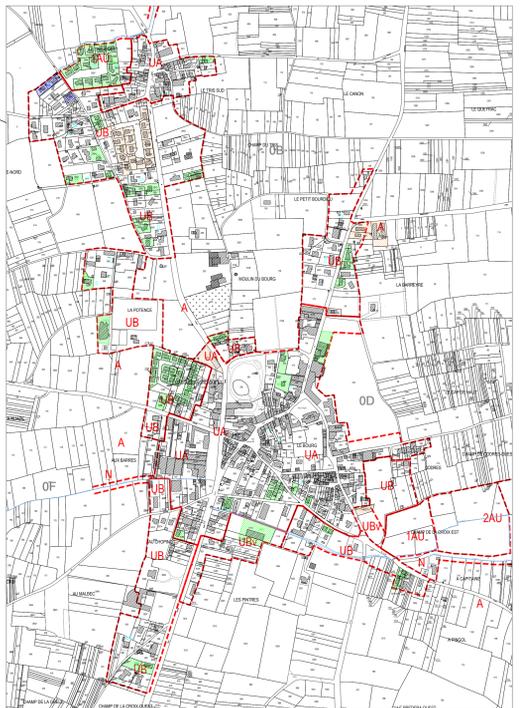
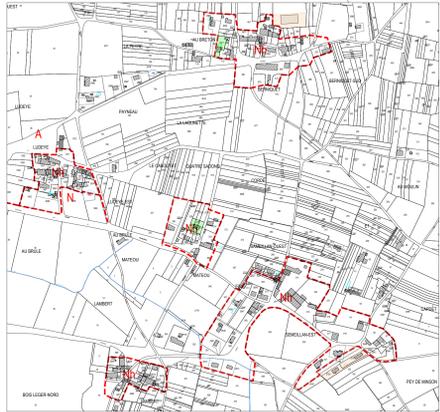
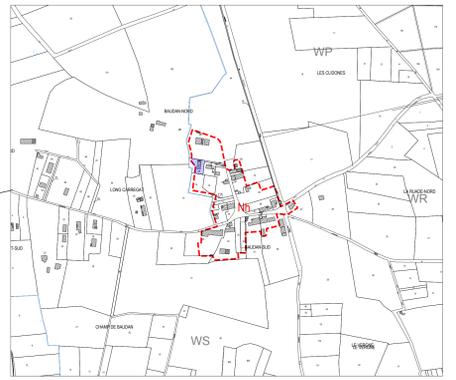
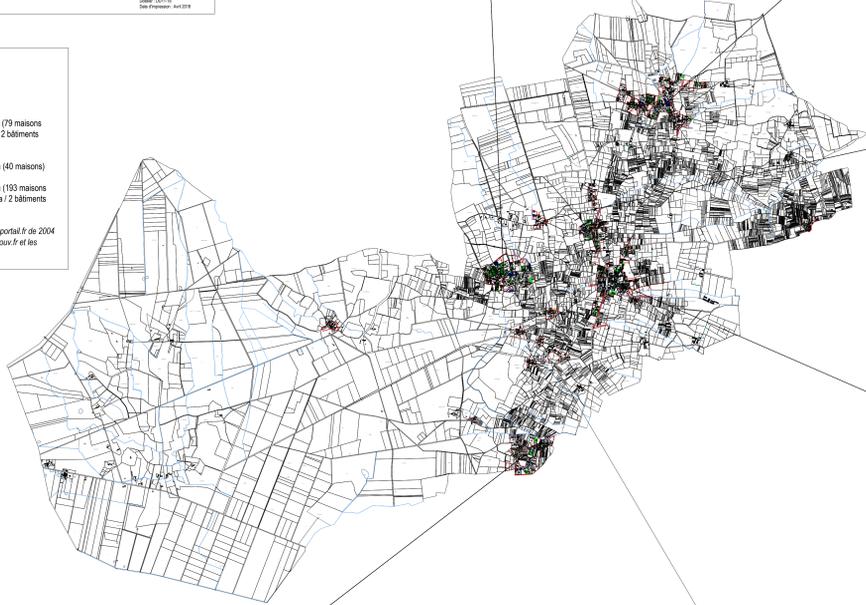
URBAM  
URBANISME  
CONSEIL - ETUDES - PROJETS  
10, rue de la République  
33000 BORDEAUX  
Tél : 05 57 28 89 70 Mail : contact@urbam33.fr  
Site web : www.urbam33.fr



**LEGENDE**

- PLU applicable de 2005
- Bilan des espaces consommés :**
- Espaces consommés sur territoire agricole 6,2984 ha (79 maisons / 5,8032ha / 1 équipement, salle polyvalente 0,1885ha / 2 bâtiments d'activités 0,3067ha)
- Espaces consommés sur territoire forestier 3,1010 ha (40 maisons)
- Espaces consommés sur territoire naturel 12,7818 ha (193 maisons / 12,0212ha / 1 équipement, salle polyvalente 0,1843ha / 2 bâtiments d'activités 0,5783ha)

Source : comparaison entre la photo aérienne de geoportail.fr de 2004 et 2015 et la mise à jour du cadastre avec cadastre.gouv.fr et les données communales de 2016



## 6 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 6.1 Atouts et contraintes

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

THEMES	ATOUS	CONTRAINTES
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	Un pôle urbain bien desservi : le bourg et ses hameaux alentours Un patrimoine bâti riche Des équipements collectifs au sein du bourg Une proximité des agglomérations du Médoc et de Bordeaux	Une tendance à la standardisation des nouvelles constructions (perte de l'identité bâti médocaine) Des hameaux soumis aux spécificités ou contraintes du territoire : vignes, zones humides et massif boisé, axes de communication
<b>DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE</b>	Une progression démographique régulière liée au solde migratoire Une population jeune, dont la composition comprend une assez forte proportion des 35-49 ans Un fort accroissement du nombre de naissance depuis 1999	Une pression difficile à maîtriser, liée à la proximité de la Métropole bordelaise
<b>HABITAT</b>	Un parc de logements assez diversifié entre accession et locatif et en cours de renouvellement	Un nombre de logements locatifs à développer Une domination du pavillon dans les constructions récentes, bâti contemporain parfois mal intégré au milieu Un risque de glissement vers une commune très résidentielle Augmentation des logements vacants depuis 1999
<b>ACTIVITES</b>	Une diversification des activités artisanales, de commerces et de services Une activité viticole pérenne	Des commerces et services de proximité à développer
<b>EQUIPEMENTS</b>	Une offre en équipements correspondant aux besoins de la population Une STEP de capacité 2300 eq/habts	Une nécessaire adaptation future à la progression démographique : équipements scolaires, de loisirs, touristiques et certains réseaux,...

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

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

Ces secteurs sont cependant soumis à une double pression : pression foncière et pression viticole ou agro-forestière qui ont guidé peu à peu un développement urbain « étiré ». L'enjeu, pour ses pôles, est à distinguer. Il s'agit tout

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

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme de 2005 a permis de conforter certains hameaux (*Donissan, Libardac, Le Tris...*), mais a donné lieu à une progression de formes urbaines « pavillonnaires » opportunistes en construction libre au détriment de regroupements organisés des constructions, ou de type lotissement.

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

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

Les enjeux suivants peuvent donc se dégager :

- *Enjeu de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale de la commune rurale,*
- *Enjeu de limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'urbanisation nouvelle,*
- *Enjeu de gestion des déplacements au sein de la commune,*
- *Enjeu de développement des équipements en fonction du développement démographique,*
- *Enjeu de renforcement d'un pôle de vie aux fonctions diversifiées, offrant une alternative à l'image de commune « dortoir ».*

## **6.3 Evaluation des besoins**

### **6.3.1 En matière d'aménagement de l'espace**

L'organisation d'un développement urbain futur doit prendre en compte les polarités urbaines existantes, car elles concentrent les équipements collectifs (notamment la desserte en assainissement collectif).

A LISTRAC-MEDOC, il s'agit dans un premier temps de stopper l'extension linéaire de l'urbanisation contemporaine le long de la RD 1215 et de stopper l'urbanisation de chemin dans les villages périphériques. Puis dans un second temps, il s'agit de limiter l'urbanisation et le mitage des espaces naturelles et agricoles, afin d'améliorer la lisibilité des zones bâties.

Des espaces publics sont à définir et à mutualiser entre les différents quartiers anciens et nouveaux du bourg, notamment pour améliorer le stationnement dans le centre, pour enrichir le réseau de liaisons piétonnes et vélos et surtout mettre en place un lien plus prégnant entre les différents quartiers.

**Ainsi, la politique communale en matière d'aménagement de l'espace est de confirmer le bourg comme centre incontournable de la commune et de lisser les identités des quartiers et villages anciens.**

### **6.3.2 En matière de développement économique**

L'économie du territoire communal est orientée vers différents secteurs :

- elle inclut, en premier lieu, des secteurs agro-viticoles et sylvicoles importants : à l'est du territoire pour l'activité viticole, à l'ouest du territoire communal pour la sylviculture ;
- elle se caractérise, par ailleurs, par un tissu d'activités touristiques qu'il est important de préserver et de dynamiser : d'une part en permettant le développement de l'accueil en gîtes ruraux et chambres d'hôtes, d'autre part en reconnaissant les sites d'activités touristiques existants sur le territoire communal (circuits touristiques, patrimoine local viticole,...),
- au-delà, la commune offre un panel de commerces de première nécessité (boulangerie, tabac-presse, restaurant) se situant pour l'essentiel dans le bourg, qu'il s'agit de pérenniser voire de renforcer afin de répondre aux besoins de la population présente et future.

Il s'agit ainsi de maintenir et développer l'accueil démographique tout en développant l'attractivité économique de la commune.

### **6.3.3** *En matière d'équilibre social de l'habitat*

La commune a connu, depuis plus de 20 ans, le développement d'un habitat résidentiel et pavillonnaire (logements individuels et individuels groupés) mais également, plus timidement, en appartements (logements collectifs).

Néanmoins, le nombre des logements vacants est en croissance depuis 1982, (122 logements vacants en 2013). La réhabilitation des logements vacants de la commune constitue donc un enjeu important. La diversification de l'offre en logement amenant un renouvellement de population (enfants, jeunes couples) doit pouvoir répondre à des besoins qui se sont diversifiés, dont le besoin en logements locatifs.

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

La commune possède un panel de services et d'équipements adapté à sa caractéristique de commune périurbaine et de son dynamisme démographique : mairie, écoles, bibliothèque, salle socio-culturelle, équipements sportifs, .... Elle doit cependant adapter la capacité de ses équipements à ses objectifs d'accueil de population.

La commune de LISTRAC-MEDOC est desservie par la ligne 703, permettant de se rendre en bus sur Lesparre et Bordeaux (Trans Gironde). Il s'agit de valoriser cette desserte. Il en est de même pour la desserte en train depuis la gare de de Moulis-en-Médoc.

Concernant les cheminements doux, il est important de développer le maillage proposé dans le bourg et les hameaux. Cela permettra de limiter les déplacements motorisés et par ce biais les émissions de gaz à effet de serre.

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

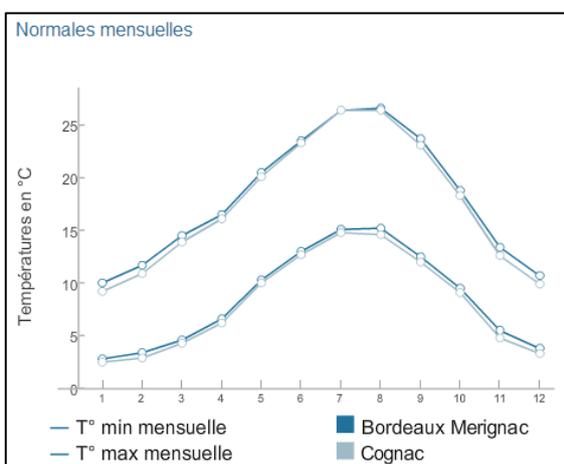
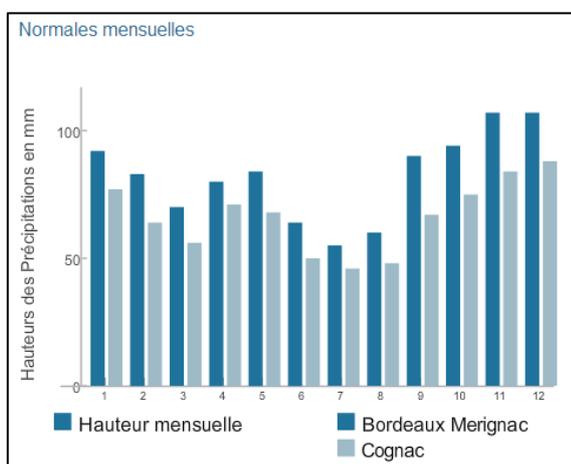
L'exposé du diagnostic territorial a permis de poser les bases de l'analyse du fonctionnement urbain et de la vie humaine de la commune. « L'État initial de l'environnement » permet quant à lui de déterminer les enjeux de la commune en matière d'environnement, d'aménagement de l'espace et d'agriculture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

### 1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

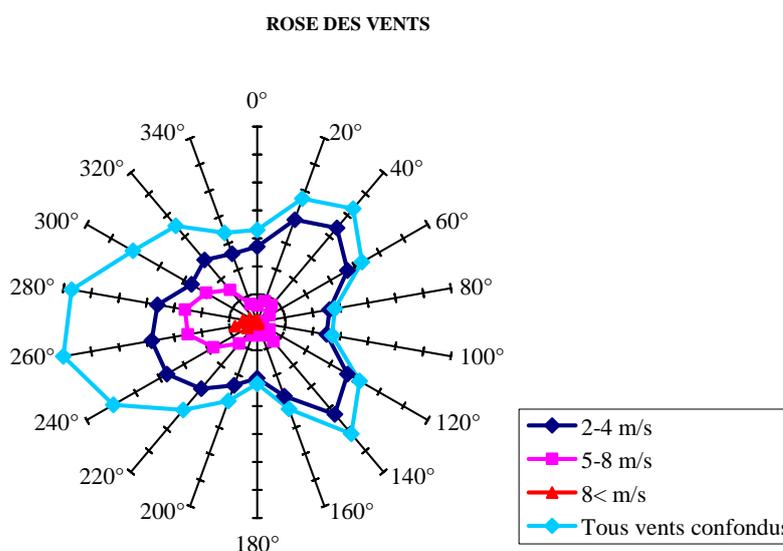
#### 1.1 Climat

La commune de LISTRAC-MEDOC est soumise à un climat de type Aquitainien avec une tendance océanique renforcée. Ce climat se caractérise par des hivers doux et pluvieux, et des étés frais et relativement humides, sachant que le maximum de précipitations se produit à l'entrée dans la saison froide. Les vents dominants viennent de l'ouest et du sud-est, générés par les systèmes dépressionnaires de l'atlantique nord.

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



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



## 1.2 Aperçu sur la qualité de l'air

### Le réseau de stations de mesure en Aquitaine

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

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

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

### Évaluation de la qualité de l'air dans la région de LISTRAC-MEDOC

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

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

## 1.3 Topographie / relief

Le relief est presque absent de ce territoire, la commune étant située pour moitié sur l'ancienne plaine alluviale de l'estuaire de la Gironde et sur les dunes anciennes qui modèlent la pointe du médoc. Les vents et les eaux ont nivelé les sols principalement sableux dans la partie ouest, sablo-graveleux dans la partie est. Le point le plus bas à **18 m** d'altitude, se situe dans l'extrémité est de la commune. Le point culminant de la commune, à **45 m**, se trouve à l'intersection des deux lignes de crêtes qui partagent la commune en trois bassins versants : au sud le bassin versant de la jalle de Castelnaud, au nord le bassin versant du Chenal du Milieu et à l'est les bassins versants du chenal de Mouchuguet et de l'estey de Tayack. Ces lignes de crête orientées nord-sud, parallèle à la RD 1215, passe par les lieux-dits *Fourcat*, *Berniquet*, *Semeillan*, *Barbat* pour l'une, orientée est-ouest passant par la piste forestière des landes de *Bernones*.

Ces trois bassins versants couvrent 90 % du territoire communal, la dernière partie à l'extrémité ouest est associée à l'étang de Carcans par la craste du Biron.

## 1.4 Sols

Le sol dans les trois quart ouest de la commune, globalement jusqu'à la RD 215 est majoritairement couvert de résidus ou placages éoliens datant de l'Holocène, formant des couches plus ou moins épaisses suivant les couloirs et dépressions locales. Ces placages ont donné des sols podzolisés, très acides, avec ou sans alios suivant le degré d'hydromorphie. Certaines zones présentent localement des sols caractéristiques des marécages, avec présence d'un substratum argileux gênant l'enfoncement de la nappe à la fin du printemps.

Sur la partie est de la commune, l'érosion et les mouvements tectoniques ont mis à jour les affleurements calcaires tertiaires de l'Eocène produisant des sols moyennement argileux à calcaire, de couleurs brune à grise, généralement assez peu profonds. Ces sols bruns plus ou moins lessivés présentent une charge caillouteuse importante. Ces sols ont donné l'appellation des vins de Listrac.

## **1.5 Sous-sol**

Le sous-sol de cette région estuarienne s'est formé progressivement par une succession de régressions et transgressions marines provoquant la formation de dépôts sédimentaires d'origines variées. Durant l'Eocène, l'Oligocène et le Miocène inférieur se mettent ainsi en place différents calcaires issus de dépôts de type laguno-marins alternés avec des marnes et argiles issus de dépôts fluvio-lacustres ou de dépôt littoraux de vasières dessalées.

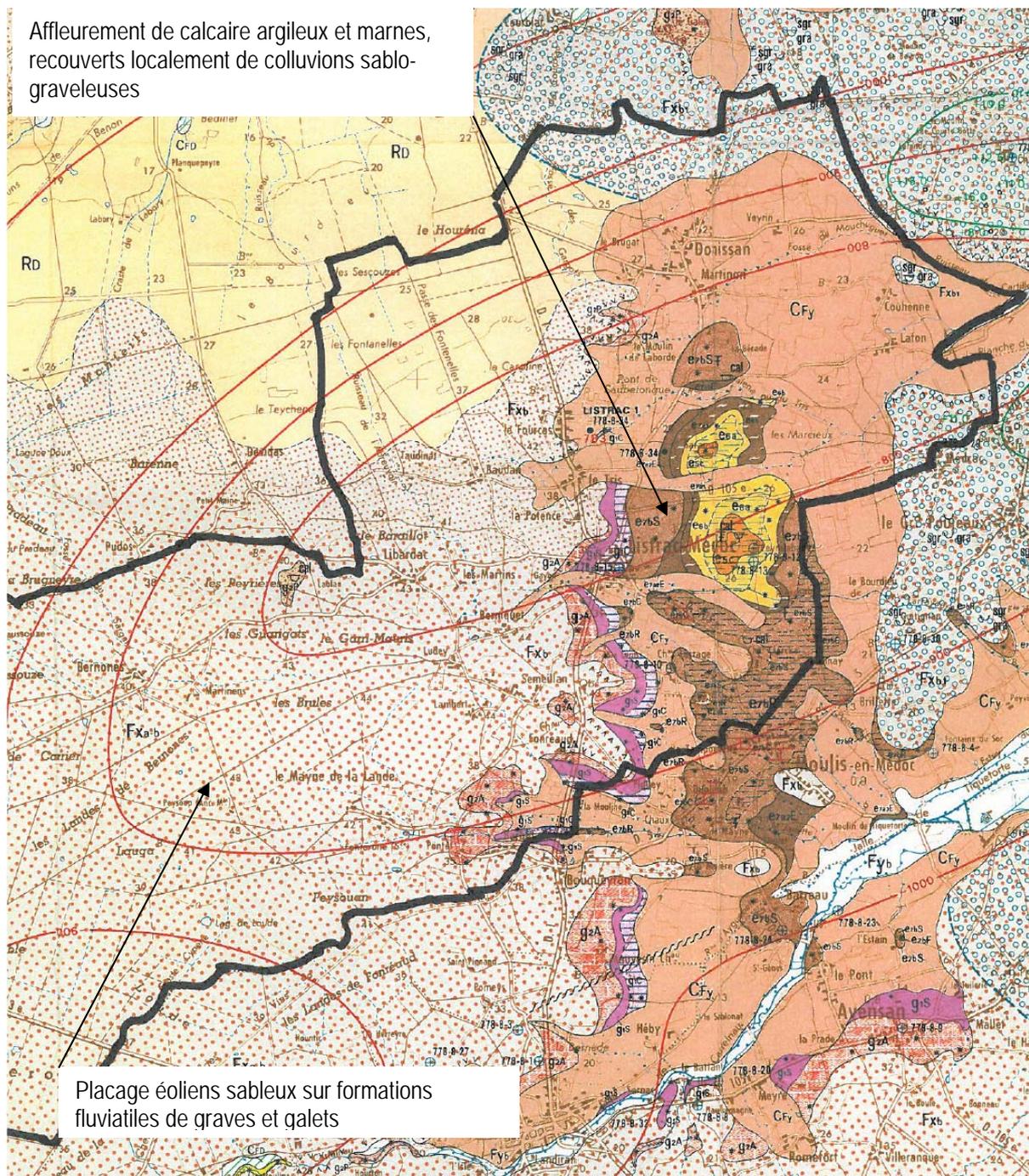
La transgression burdigalienne (Miocène inf.) apporte les derniers dépôts calcaires, le climat contribuant ensuite à l'élaboration de sols d'altération, matérialisés par des croutes ferrugineuses. L'influence éolienne devient alors de plus en plus importante dans le recouvrement des sols.

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

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

→ cf. carte suivante

Affleurement de calcaire argileux et marnes, recouverts localement de colluvions sablo-graveleuses



Placage éoliens sableux sur formations fluviales de graves et galets

Source : Carte géologique de la France au 1/50 000 - BRGM

## 1.6 Eaux souterraines

Le sous-sol de la commune renferme plusieurs aquifères multi-couches séparées par les formations imperméables marneuses du Crétacé supérieur.

### *Nappes plio-quaternaire*

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

### ***Nappes Eocène et Oligocène***

Les horizons de l'Eocène et de l'Oligocène, à la base de l'aquifère Plio-quadernaire, constitue la principale ressource souterraine en eau potable pour l'alimentation des collectivités, avec des caractéristiques hydrauliques généralement bonnes permettant des bonnes productivités. Ces horizons affleurant dans la partie est de la commune sont aussi exposés aux risques d'invasion par les eaux salines de l'océan ou de l'estuaire, ainsi qu'aux risques d'une pollution venue de la surface.

### ***Nappes profondes***

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

### ***Utilisation des eaux souterraines sur la commune***

Le SIAEPA de Castelnau-de-Médoc auquel adhère la commune de LISTRAC-MEDOC pour son alimentation en eau potable ne possède aucun captage sur le territoire de LISTRAC-MEDOC.

Par ailleurs, seul un captage à des fins d'irrigation est déclaré sur LISTRAC-MEDOC, la ressource exploitée est la nappe plio-quadernaire.

## **1.7 Réseau hydrographique**

### ***Description physique***

Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense de fossés et petits ruisseaux. Les 9/10 du territoire communal font partie du bassin versant de l'estuaire avec trois bassins versant principaux :

- au sud le bassin versant de la jalle de Castelnau (code hydro S1140500 - code ME FR655),
- au nord le bassin versant de la Berle (code hydro S1120500 - code ME FRT35-6),
- à l'est le bassin versant de la jalle de Cartillon (code hydro S113).

Les lignes de crête qui séparent ces trois bassins versants sont, pour l'une, orientée nord-sud, parallèle à la RD 1215, et passe par les lieux-dits *Fourcat*, *Berniquet*, *Semeillan*, *Barbat*, pour l'autre orientée est-ouest passant par la piste forestière des landes de *Bernones*.

Ces trois bassins versants couvrent 90 % du territoire communal, la dernière partie à l'extrémité ouest est associée à l'étang de Carcans par le Grand Lambrusse (code hydro S1200560 - code ME FRL25-1).

Selon le SDVPH de la Gironde, ces rivières présentent des profils et des berges instables et des faciès lents, elles sont alimentées quasi exclusivement par la nappe Plio-quadernaire. Au niveau de Listrac Médoc qui se situe sur la zone d'interfluve entre ces différents bassins versants, les cours d'eau s'apparentent soit à des fossés ou des émissaires forestiers dans la moitié ouest de la commune, soit à des fossés agricoles dans la partie viticole de la commune. Ils sont à écoulements temporaires. En période d'étiage l'abaissement de la nappe phréatique stoppe l'alimentation des crastes et cours d'eau qui s'assèchent. Dans la partie aval l'eau est claire et s'écoule sur un fond de sable sur les terrains « podzoliques du quadernaire », ou sur des formations gravelo-argileuses (grave ou limons de basses vallées) dans les zones viticoles.

### ***Qualité des eaux et des milieux aquatiques***

Il n'existe pas de point de suivi de la qualité d'eau de ces différentes jalles. Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau la qualité des eaux a été évaluée :

	Jalle de Castelnaud	Berle	Jalle de Cartillon	Grand Lambrusse
Qualité écologique (indice de confiance)	Mauvais (mesuré 2/3)	Médiocre (modélisé - 1/3)	-	Médiocre (modélisé - 1/3)
Etat biologique	Médiocre	-	-	-
Etat physico-chimique	Mauvais	-	-	-
Etat chimique	Bon	-	-	-

Les objectifs de qualité fixés dans le SDAGE 2010-2015 pour chacun de ses cours d'eau sont les suivants :

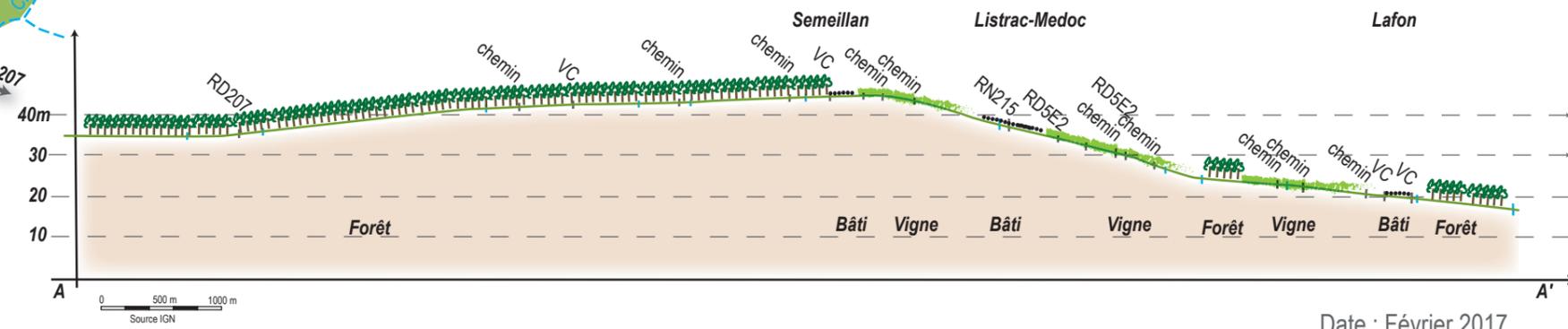
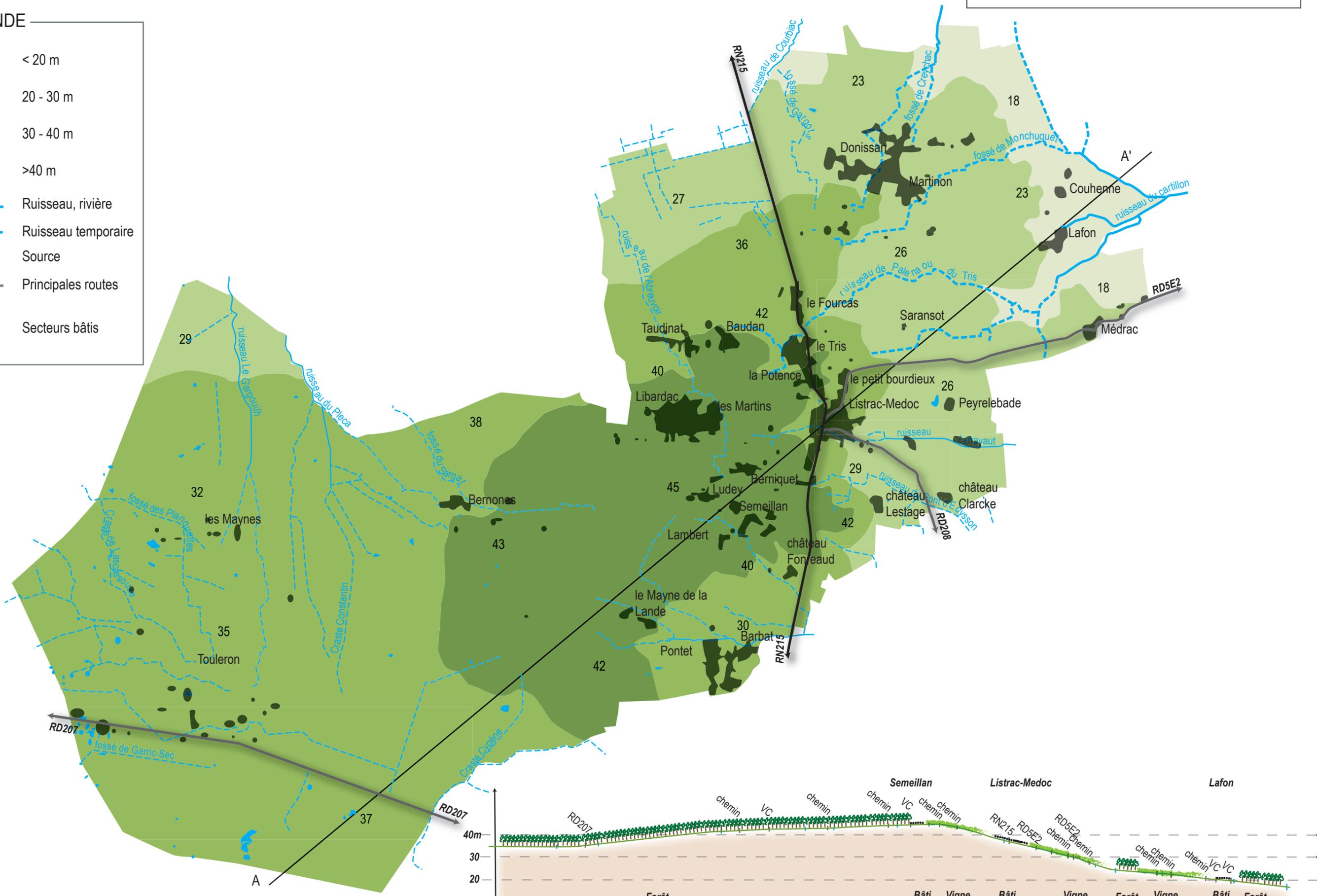
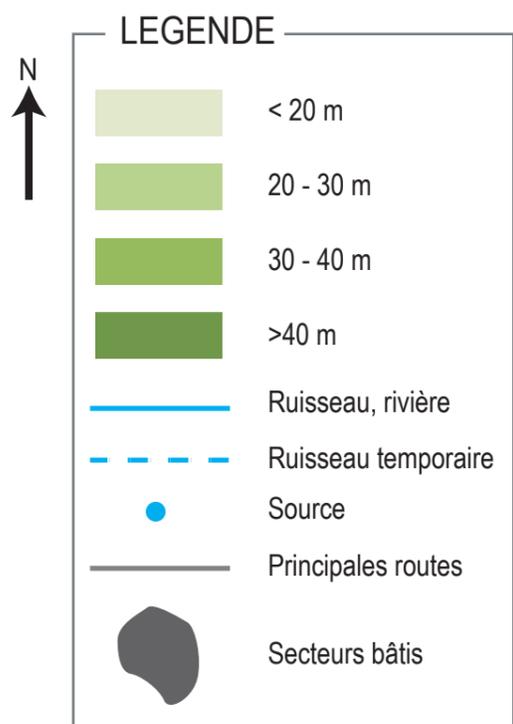
	Jalle de Castelnaud	Berle	Jalle de Cartillon	Grand Lambrusse
Etat global	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2021
Etat écologique	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2021
Etat chimique	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015

Les cours d'eau de la commune sont classés intégralement en deuxième catégorie piscicole. Ils font partie de la zone à Barbeau c'est-à-dire des espèces de cours d'eau lent dans lesquels des eaux saumâtres peuvent remonter. Les espèces piscicoles d'intérêt suivantes sont mentionnées dans le SDVPH : lamproie de planer, lamproie fluviatile, brochet, anguille, vandoise.

La Berle, jalle de Castelnaud et la jalle du Cartillon sont inscrites dans le SDAGE en tant qu'axe à grands migrateurs amphihalins ainsi qu'en axe prioritaire pour le rétablissement de la circulation des migrateurs amphihalins.

La commune compte une station d'épuration communale dont les rejets se déversent dans le ruisseau de Larrayaut puis dans la jalle de Castelnaud et neuf châteaux recensés comme établissements émettant des rejets à caractère industriel, dont cinq possèdent un système d'épuration particulier et un est raccordé au système d'assainissement collectif.

→ cf. carte suivante



## Analyse et enjeux

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

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

## 2. CARACTERISTIQUES BIOLOGIQUES

### 2.1 Occupation des sols

Le territoire communal est occupé par deux activités principales et quasi exclusives, la sylviculture et la viticulture. Les terres labourables et les prairies sont marginales sur la commune.

#### 2.1.1 Les boisements

LISTRAC-MEDOC fait partie de la sylvo-écorégion de l'IFN dite « Landes de Gascogne » et la région forestière dite « plateau landais » caractérisée par un très fort taux de boisement à dominante de futaie régulière de pins maritimes. La commune comptait en 1998, 4 100 ha de forêt (66% du territoire communal), dont environ 70 ha en forêt domaniale.

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





*Différents aspects de la futaie de pins maritimes.*

L'intérêt écologique de la futaie monospécifique de pins maritimes, ne réside pas dans sa structure même mais dans la juxtaposition de stades forestiers différents qui constituent autant d'habitats différents.

Dans la partie est de la commune, à proximité des hameaux de *Libardat*, *Baudant*, *Donissan*, ces futaies sont en mélange avec des taillis de feuillus soit en parcelles juxtaposées soit en strates différentes, le pin maritime étant en réserve du taillis de feuillus en sous-bois.

Sur le pourtour des zones habitées ou entourant les ruisseaux sur leur majeure partie, les feuillus de la série du chêne pédonculé dominent l'espace, sous forme de bosquets et de taillis sous futaies. On trouve dans ces boisements le châtaignier, l'érable champêtre, l'alisier, le robinier pseudo-acacia, souvent planté en futaie pour la production de piquet de vignes, le charme, le saule, le frêne et l'aulne dans les lieux les plus humides. Ces boisements sont le plus souvent assez jeunes, dénotant une utilisation traditionnelle pour le bois de chauffage importante.



*Taillis de robinier dont le bois était autrefois utilisé comme piquet de vigne*

### **2.1.2 L'activité agricole**

Les premières informations du recensement de 2010 montrent une diminution de la SAU (surface des exploitations ayant le siège sur la commune) qui passe de 1 040 ha en 2000 à 846 ha en 2010 soit plus que 13,5 % de la surface communale.

L'occupation de la SAU en 2000 est largement dominée par la vigne avec 782 ha soit 71 % de la SAUC (surface agricole utilisée de la commune) puis viennent ensuite la surface toujours en herbe avec 236 ha et les terres labourables, marginales avec 22 ha.

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



Les prairies permanentes sont principalement situées à proximité de zones à l'assainissement incertain dans la zone viticole, ou à proximité des hameaux dans la zone à dominante sylvicole. Elles accueillent souvent des chevaux, rarement quelques moutons. On trouve dans ces prairies les espèces végétales classiques des prairies, ivraie, pâturin, plantain lancéolé, vulpin. Dans les prairies humides semi-naturelles situées dans les zones de marais, on trouve également le jonc, la laïche, la barbarée commune, le populage des marais, la spirée ulmaire, la renoncule flammette, etc.



## 2.2 Faune

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

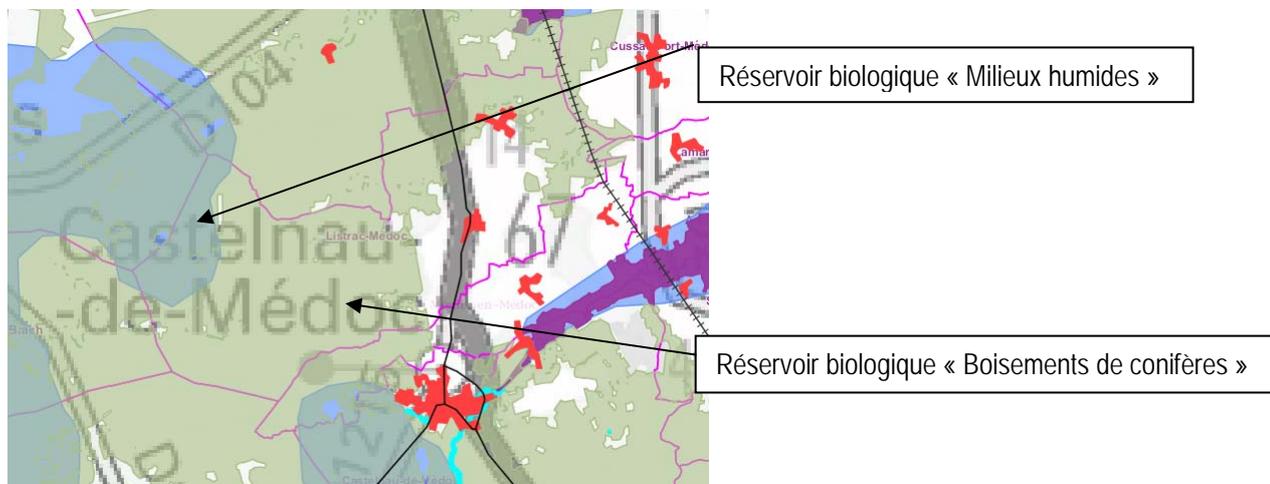
## 2.3 Corridors biologiques

La destruction et la fragmentation des habitats naturels se traduisent aussi bien par la diminution des surfaces utilisables par une espèce ou groupe d'espèces que par l'augmentation des distances qui séparent les habitats naturels résiduels les uns des autres.

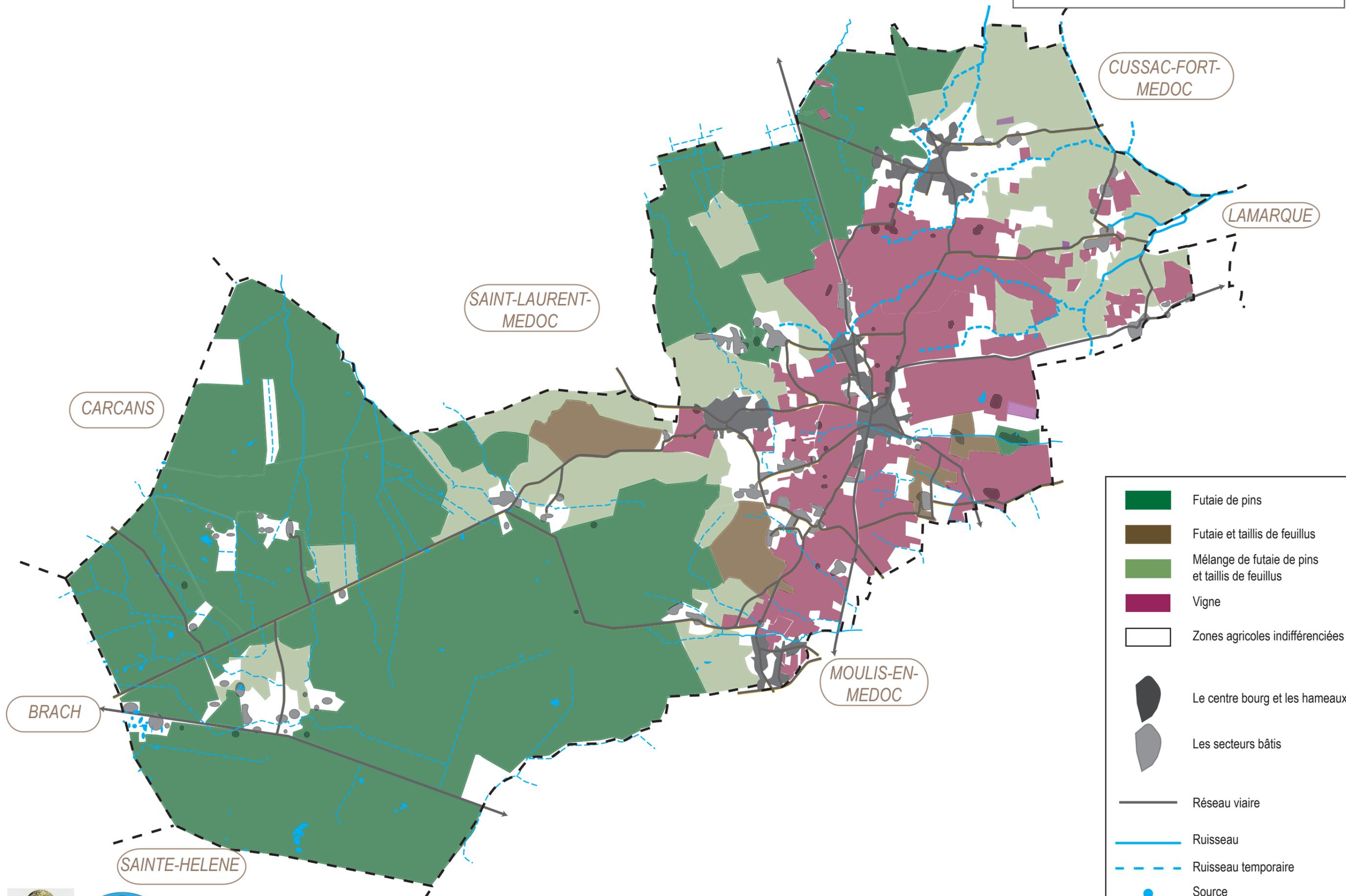
La conservation de la biodiversité ne peut plus seulement se réduire à la protection d'espèces sauvages et de milieux naturels dans des aires protégées. De la même façon, elle ne peut pas se limiter aux seules espèces menacées mais bien s'intéresser à l'ensemble des espèces et des habitats. Il faut donc rétablir, à l'image du système sanguin pour le corps humain, des flux entre des organes vitaux.

Rétablir des flux consiste à rétablir des continuités qui permettent aux habitats d'être fonctionnels, aux espèces de circuler entre les espaces refuges et d'interagir. La trame verte est ainsi un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau.

La DREAL Aquitaine et la Région Aquitaine ont engagé en 2011 les études nécessaires à la définition du réseau de trame bleue et de trame sur le territoire régionale. Cette étude met en évidence la présence de deux réservoirs biologiques sur le territoire de LISTRAC-MEDOC, « boisements de conifères » qui couvre toute la commune à l'exception des secteurs viticoles et zones de marais, et le réservoir biologique « milieux humides » à l'extrémité ouest de la commune.



Par ailleurs, l'analyse des composantes du territoire communal a permis de mettre en évidence la présence d'un corridor biologique sur le territoire de LISTRAC-MEDOC, « boisements de feuillus et mixtes », divisée en deux branches, une à l'ouest du bourg et de la zone viticole, l'autre à l'est



- Futaie de pins
- Futaie et taillis de feuillus
- Mélange de futaie de pins et taillis de feuillus
- Vigne
- Zones agricoles indifférenciées
- Le centre bourg et les hameaux
- Les secteurs bâtis
- Réseau viaire
- Ruisseau
- Ruisseau temporaire
- Source
- Limite communale

Source: IFN, extrait SCAN 25 IGN

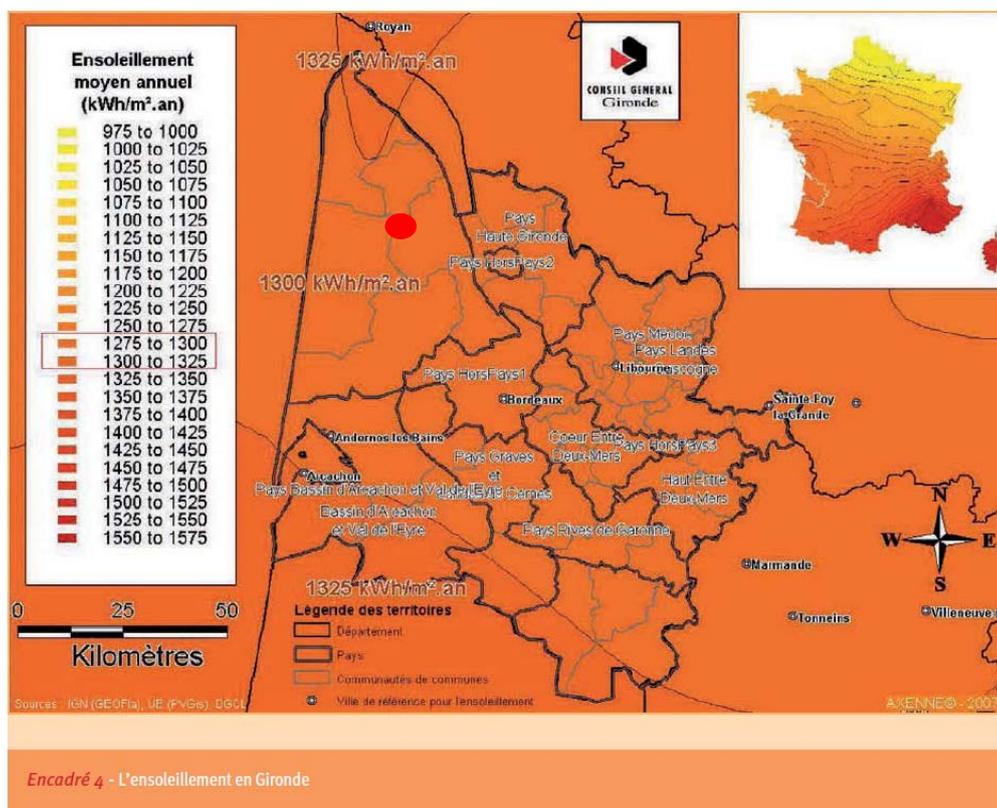
### 3. POTENTIALITES EN ENERGIE RENOUVELABLE

#### 3.1 Potentiel solaire favorable au développement de panneaux photovoltaïques

La production énergétique de la Région Aquitaine s'élève à **46 410 GWh dont 14 412 GWh en provenance d'énergie renouvelables soit 31%**. Avec la consommation de biocarburants, les énergies renouvelables couvrent au total 16,1% de la consommation d'énergie finale. 84,1% de l'énergie consommée provient donc de sources d'énergie fossile et nucléaire (pétrole, gaz naturel, électricité provenant du réseau, etc.).

#### Gisement solaire modéré à fort

Le gisement solaire est un élément prépondérant dans le choix de la localisation des projets photovoltaïques. **Le département de la Gironde bénéficie d'un ensoleillement relativement important (irradiation annuelle moyenne estimée à 1280 kWh/m<sup>2</sup>)** et intéressant pour un projet solaire. L'ensoleillement moyen annuel est donc bon et relativement homogène sur le territoire girondin ; il permet une utilisation pertinente et intéressante d'installations solaires.



Source : Potentiel solaire (Source : Conseil Départemental de la Gironde)

#### Potentiel photovoltaïque en hausse

Source : CETE

Une étude d'évaluation du potentiel de production d'électricité d'origine solaire en Aquitaine, dirigée par la DREAL Aquitaine, a été réalisée en 2011 par le CETE du Sud-ouest en collaboration avec le CETE Méditerranée. Entre 2009 et 2010, la puissance raccordée d'énergie photovoltaïque a été multipliée par 2,5 en France. **La région Aquitaine est pionnière dans ce domaine puisqu'elle est la première région en termes de puissance de raccordement (69MW). La Gironde est le premier département de France le plus producteur d'énergie photovoltaïque.**

### **Potentiel photovoltaïque théorique sur toiture**

Un très grand nombre de bâtiments existants peuvent être équipés de modules photovoltaïques raccordés au réseau puisque les seules conditions portent sur l'architecture du bâti. Les installations de générateurs photovoltaïques raccordés au réseau présentent un intérêt accru pour les collectivités :

- d'une part la technologie est au point et le matériel présente une **durée de vie importante** ;
- d'autre part, la filière est encouragée par les pouvoirs publics et bénéficie d'un **tarif d'achat de l'électricité**.

Les installations photovoltaïques raccordées au réseau réinjectent directement l'électricité produite sur le réseau. Elles sont relativement simples à mettre en place et peuvent être installées sur une toiture ou au sol. Le principal frein à l'installation, autre que financier, consiste en la possibilité ou non d'intégrer des modules photovoltaïques dans les sites existants (en toiture avec une bonne orientation et une bonne inclinaison, etc.). La cible est constituée des bâtiments existants appartenant à des collectivités ainsi que des nouvelles constructions. En effet, **sur les nouvelles constructions, il est nettement plus facile de procéder à l'intégration au bâti des modules et donc de bénéficier du tarif d'achat le plus élevé.**

Le potentiel de production d'électricité d'origine solaire sur le bâti en Aquitaine est estimé à 8164 MWc pour la totalité du parc, soit un potentiel supérieur à l'objectif national de la PPI 2009 pour la filière photovoltaïque. Il représente environ 303 millions de m<sup>2</sup> en région. A titre illustratif, ce potentiel est réparti entre 5224 MWc sur les maisons, 547 MWc sur les immeubles, et 2326 MWc sur le bâti d'activité.

### **Potentiel photovoltaïque au sol important autour de LISTRAC-MEDOC**

Le potentiel de centrales solaires au sol sur zones anthropisées en Aquitaine a été estimé à un minimum de 1447 MWc soit une surface d'environ 3100 ha à mobiliser (selon la base de données « BASOL »). Une seconde hypothèse établit sur la base des données « Corine Land Cover » porte le potentiel à 2080 MWc pour une mobilisation d'environ 5200 ha.

## **3.2 Fort potentiel de la biomasse**

Source : ADEME

La biomasse est l'ensemble de la matière organique d'origine végétale ou animale. La valorisation de la biomasse est l'exploitation de l'ensemble des végétaux d'origine agricole ou forestière de la planète. L'Aquitaine possède une importante ressource en bois du fait de sa grande couverture forestière. La forêt en Aquitaine représente 12 % de l'ensemble de la couverture forestière en France et couvre 44 % du territoire régional. **Près de la moitié du territoire communal est couvert par du boisement, ce qui confère à LISTRAC-MEDOC un potentiel de biomasse important.**

## **3.3 Potentiel éolien à LISTRAC-MEDOC**

Source : Schéma régional éolien en Aquitaine, juin 2012

L'énergie éolienne est en croissance en Europe et en France dans un cadre national où l'objectif est de passer d'une production d'environ 6 GW à 19 GW à l'horizon 2020. Il s'agit d'une énergie renouvelable compétitive qui représente environ un quart du potentiel des énergies renouvelables en France.

Dans le département de la Gironde, où la force des vents est assez hétérogène sur le territoire, elle devrait jouer un rôle prédominant dans le bouquet des énergies renouvelables de demain. Cependant, le choix de l'implantation de champs éoliens ne peut pas être déterminé uniquement à partir du potentiel technique. **Le schéma Régional Eolien élaboré par l'État et la Région a été arrêté le 6 juillet 2012 puis annexé au Schéma Régional Climat Air Energie le 15 novembre 2012. Ce dernier a fait l'objet d'une annulation le 12 février 2015.**

Ce schéma identifiait les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne. **Il prenait en compte, d'une part, du potentiel éolien et, d'autre part, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.**

**La commune de LISTRAC-MEDOC présentait, dans le cadre de ce document, un réel potentiel éolien.**

Le développement des énergies renouvelables sur le territoire de LISTRAC-MEDOC apparaît donc possible à mettre en œuvre cependant la commune n'est pas convaincue du caractère « durable et écologique » de ce type de procédé : concernant l'éolien, le rendement n'est que de 38 % et il est nécessaire de couler 800 tonnes de béton par éolienne ; concernant le photovoltaïque : il n'est pas possible de cultiver dessous, on a peu de certitudes sur la capacité de retraitement des panneaux au terme de l'exploitation et il est nécessaire de défricher pour installer des panneaux.

## 4. LES PAYSAGES

### 4.1 Grandes unités paysagères

La commune de LISTRAC-MEDOC est à cheval sur la vaste entité paysagère des « **landes girondines** » pour sa partie médocaine et de l'entité paysagère dite « **du Médoc et de l'estuaire** » (Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde) et plus particulièrement la sous entité dite « clairière de Listrac » (« *En retrait des coteaux de la rive gauche de l'estuaire, la clairière de Listrac est un petit territoire viticole à l'ouest de Margaux, encadré par la forêt du plateau landais et relié au fleuve par quelques jalles accompagnées de boisements. Avec une emprise d'environ huit kilomètres du nord au sud et six kilomètres d'est en ouest, c'est une modeste enclave au cœur de la pinède. Son socle géologique, calcaire et plus ancien (ère tertiaire), se démarque nettement des terres alentour, constituées en grande partie d'une base argilo-sableuse du secondaire, et explique la nature particulière de ces paysages, bien distincts de la forêt du plateau landais.* »).

### 4.2 Clairière de Listrac

Perché sur les hauteurs d'un relief peu marqué, le vignoble de LISTRAC-MEDOC constitue un paysage ouvert, agréable dont l'horizon est toujours marqué par la présence du liseré dense des boisements qui limitent le terroir viticole.



La vigne omniprésente impose ses lignes, ses rythmes et ses couleurs, en excluent presque totalement tout autre mode d'occupation du sol. Les prairies et cultures y sont très rares, les formations arborées réduites à leur plus simple expression à l'exception des abords des hameaux ou fermes isolées.



Dans cet espace fortement symbolique, les hameaux et bâtiments isolés sont installés à l'interface entre forêt et croupe viticole, marquant bien la distinction avec le territoire de la pinède, presque inhabité.



*Les lignes de contact entre le vignoble et les franges urbaines sont souvent difficiles à traiter.*

La qualité du cœur de ce paysage viticole est aussi liée à la prestance des châteaux qui parsèment et dominent les vignes. Ils constituent des repères identitaires qui caractérisent cette région du médoc. Leur présence est inscrite dans l'histoire locale et certains éléments datent parfois de périodes antérieures à celles de la vigne.



### 4.3 Lande médocaine

Si la pinède définit clairement l'emprise de l'unité de paysage des Landes girondines, ses limites ne sont pas aussi nettes. Les lisières extérieures du massif coté estuaire de la Gironde ne forment pas de rupture précise, la forêt se délite au fur et à mesure pour laisser la place aux vignes, et un paysage de transition se dessine entre ces deux ensembles, constitué de lisières tortueuses et de clairières urbaines et viticoles.



En partant du village de LISTRAC en direction de l'ouest par la route de Brach, le promeneur passe insensiblement des paysages ouverts du vignoble ponctués de hameaux, aux franges boisées en feuillus de la lande médocaine pour s'enfoncer dans la masse homogène de la futaie de pins maritimes.



Sous une apparente uniformité, les boisements se composent en une mosaïque de formations aux structures différentes, résultats de mode de gestion variée et de stades de développement différents. Ainsi si la forêt de feuillus traduit le plus souvent un paysage fermé, la sylviculture de pin maritime permet localement une ouverture du paysage lorsque la parcelle a été récemment exploitée ou replantée. De même si le sous-bois des parcelles de feuillus est relativement classique, avec un état encombré par les broussailles et les végétaux arbustifs, le sous-bois des parcelles des pins maritime est souvent différent d'une parcelle à l'autre, variant en fonction de l'entretien et de l'âge de la culture.



#### 4.4 Entrées de bourg et zones de contact

Les villages sont souvent entourés de quelques prairies, créant des espaces particuliers entre vignes et boisements. Ces franges ouvertes de faible valeur agronomique, ont été gagnées ces dernières années par une urbanisation peu maîtrisée. Ces extensions urbaines récentes manquent de structure et de cohérence, alignant au fil des routes un pavillonnaire banal et disparate.



Celui-ci est souvent accompagné de hautes clôtures opaques ou de haies de thuyas, ou bien est isolé et implanté au cœur du paysage. Dans les deux cas, les transitions ne sont assurées ni avec le bâti existant ni avec les éléments paysagers alentour, malmenant la cohérence du territoire.



Cette extension anarchique du bâti le long de la RD1215 a fortement dégradé les entrées de bourg, ternissant de fait l'image de marque du village patrimoine de l'appellation viticole.



## **5. PATRIMOINE NATUREL, HISTORIQUE ET PAYSAGER**

La commune possède un patrimoine naturel historique et paysager d'intérêt.

### **5.1 Patrimoine naturel**

Aucune zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel ne couvre le territoire communal. Cependant le territoire communal est largement concerné par les zones humides recensées dans le cadre du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » en cours d'élaboration.

### **5.2 Patrimoine paysager**

Aucun site ou monument sur la commune n'est inscrit ou classé au titre de la protection du patrimoine paysager. On notera cependant que perché sur les hauteurs d'un relief peu marqué, le vignoble de LISTRAC-MEDOC constitue un paysage ouvert, agréable dont l'horizon est toujours marqué par la présence du liseré dense des boisements qui limitent le terroir viticole.

### **5.3 Patrimoine historique**

LISTRAC-MEDOC offre de nombreux bâtiments présentant un intérêt patrimonial. Ainsi sont recensés dans la base Mérimée des édifices de l'architecture et du patrimoine français :

- Eglise Saint Martin est inscrite aux monuments historiques par arrêté du 21 novembre 1925 complété par l'arrêté du 10 septembre 2004,
- Scierie des Ets Hostein-Laval,
- Tuilerie et briqueterie dite tuilerie Barraud, puis Grès médocains Ets Barraud,
- Demeure Château Lestage,
- Demeure Château Fonreaud,
- Maison à Donissan,
- Maison à Cohenne,
- Maison à Barbat,
- Demeure Château Listrac,
- Mairie – Ecole.



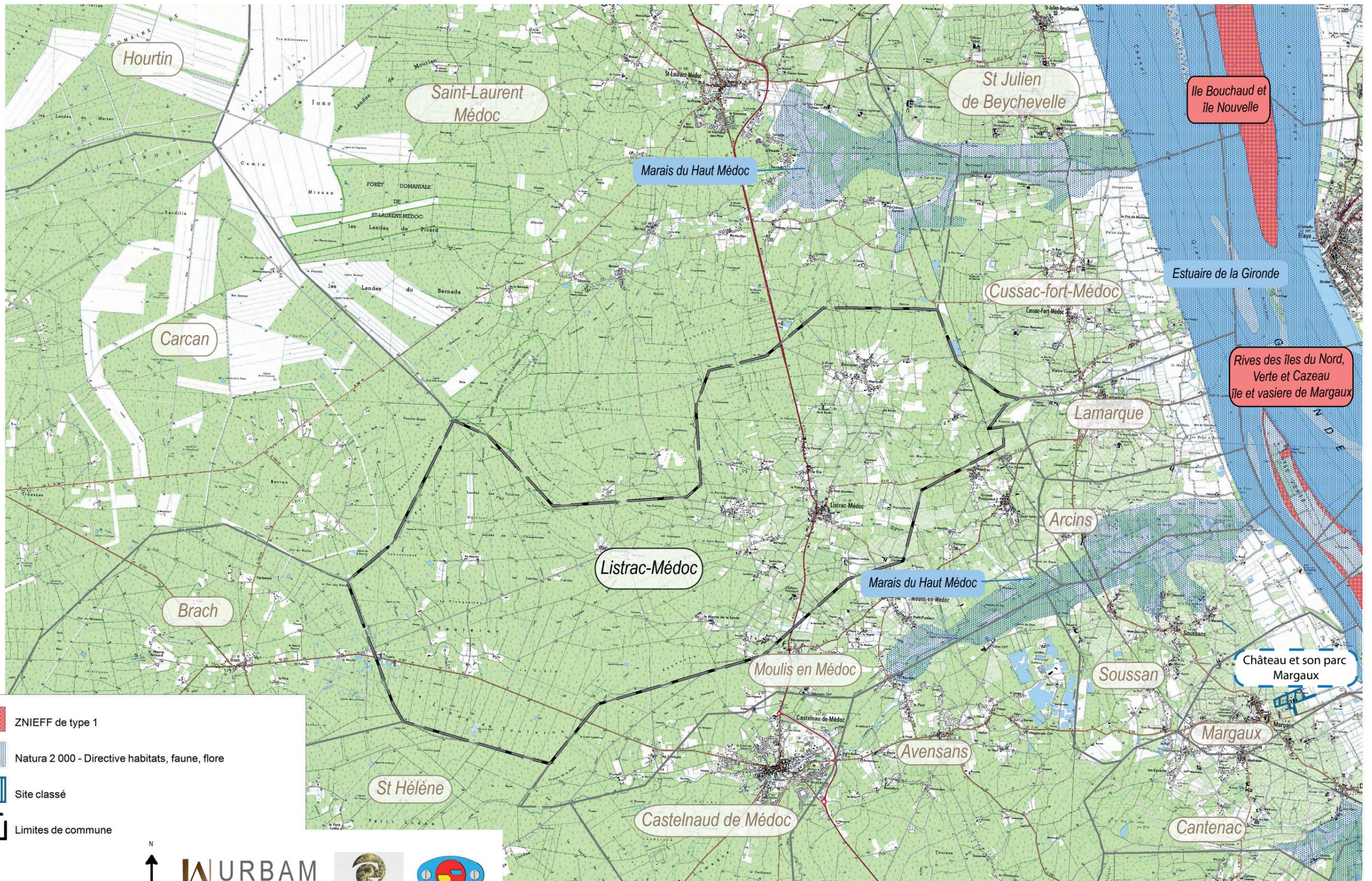
La commune possède également sur son territoire quelques éléments du petit patrimoine rural, souvent à caractère religieux : statue de la vierge, calvaire, .... Ces éléments sont des témoins de l'histoire de la commune. Ils constituent la mémoire du passé de l'implantation humaine sur le territoire.



*Calvaire*



*La vierge en entrée de bourg depuis la route de Moulis*



-  ZNIEFF de type 1
-  Natura 2000 - Directive habitats, faune, flore
-  Site classé
-  Limites de commune

0 1.5 km 3 km



**URBAM**  
conseil, études, projets



Source: Extrait carte IGN, DREAL Aquitaine

Date : Février 2017

## 6. CONTRAINTES A L'URBANISATION

La commune est concernée par diverses contraintes liées aux infrastructures, aux risques naturels et technologiques, à la protection de l'environnement, notamment. Ces informations sont issues du Porter à Connaissance.

### 6.1 Servitudes d'utilité publique

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

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

- **A4** : servitudes de passage sur les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux – Article L.211-7, L.212-2-2, L.215-4 et L.215-18 du Code l'Environnement.
  - Ruisseau le Larreyaut – Arrêté préfectoral du 11 janvier 2007 ;
  - Jalle du Cartillon – Arrêté préfectoral du 11 janvier 2007.
- **AC1** : servitudes de protection des monuments historiques. Loi du 02 mai 1930 modifiée – Article 28 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée (Service responsable : Service Départemental de L'Architecture) :
  - Eglise de LISTRAC-MEDOC : MH Inscrit le 10 septembre 2004.
- **EL7** : servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales :
  - RN 215 dans la traversée de « Le Tris » - approuvés le 24 juillet 1852,
  - RN 215 dans la traversée de « Fourcas » - approuvés le 24 juillet 1852,
  - RN 215 dans la traversée de LISTRAC - approuvés le 24 juillet 1852.
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 - Article 298 de la loi des finances du 13 juillet 1925
  - Liaison aérienne 225kv n°1 Cissac-Marquis (le)
  - Liaison aérienne 63kv n°1 Cissac-Margaux
  - Liaison aérienne 63kv n°2 Bruges-Cissac.
- **PT2** : servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles : articles L.54 à L.56 et R.21 à R.26 du code des Postes et Télécommunications (service responsable : Direction Opérationnelle des télécommunications du réseau National) :
  - Liaison hertzienne Bordeaux-Listrac-Médoc : tronçon Listrac-Médoc \_ Artigues-Près-Bordeaux II (décret 6 juillet 1990) ;
  - Liaison hertzienne Bordeaux-Lesparre : tronçon Ste Hélène- Lesparre ( décret du 1<sup>er</sup> Aout 1985).
- **PT3** : servitudes attachées aux réseaux de télécommunications : article L.48 (alinéa 2) du code des Postes :
  - câble du réseau national n°291/01 – arrêté préfectoral du 23 janvier 1969.
- **T1** : servitudes sur la police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques – loi du 15 juillet 1845 – article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié (service responsable : S.N.C.F.)
  - Ligne Bordeaux/St Louis-Pointe de Grave.

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

## **6.2 Risques**

Le périmètre de risque est un périmètre délimitant une zone soumise à un risque reconnu tels que les inondations, affaissements, éboulements... Son objectif est de soumettre à des conditions spéciales la construction sur les terrains exposés à des risques. Les prescriptions peuvent aller jusqu'à l'interdiction totale de construire.

Le territoire communal fait l'objet d'une reconnaissance au titre de plusieurs risques :

### **6.2.1 Le risque d'exposition au plomb**

Conformément à l'Article L1334-5 du Code de la Santé Publique, l'ensemble du Département de la Gironde, a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

La commune, comme l'ensemble du département, est soumise au décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (dispositions réglementaires).

Tous logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 doivent faire l'objet d'un constat de risque d'exposition a plomb. Ce document vise à informer l'acquéreur ou le locataire du bien. Si la présence de plomb est avérée et qu'elle présente un danger pour les occupants ou le voisinage, il peut être ordonné des travaux.

### **6.2.2 Le risque contamination par les termites**

La commune, comme l'ensemble du département de la Gironde, par arrêté préfectoral du 12 février 2001 est considérée comme zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Une loi a été votée le 8 juin 1999, N°99-471 afin de protéger les acquéreurs de biens immobiliers contre les termites et autres xylophages. D'une part, la présence de termites doit être déclarée auprès des autorités, mais d'autre part lors d'une vente immobilière, le vendeur doit fournir un état parasitaire de moins de six mois. A défaut, le vendeur ne peut pas s'exonérer de sa garantie des vices cachés.

Cette loi a été complétée par :

- Un décret en juillet 2000 précisant l'obligation de déclarer à la mairie les foyers d'infestation par les propriétaires, occupants ou syndicats de propriétaires. L'absence de déclaration de présence de termites peut être sanctionnée d'une amende.
- Un décret en mai 2006 : modification du code de la construction en fixant les mesures relatives aux constructions neuves ainsi qu'aux travaux de rénovation.
- Le 27 juin 2006 par un arrêté, visant la protection des bois de structure et des matériaux à base de bois à vocation structurelle mis en œuvre lors de la construction de bâtiments ou d'aménagement.

Les conséquences qui découlent de l'application de ces textes sont multiples :

- déclarations obligatoires en mairie des foyers d'infestation par les propriétaires, les occupants ou les syndicats de propriétaires,
- participation aux actions de prévention dans les secteurs délimités par le préfet :
  - traitement des déchets de démolition contaminés par les termites,
  - réalisation d'un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment lors de la vente d'un immeuble.

### **6.2.3 Le risque lié aux installations classées**

La commune de LISTRAC-MEDOC est concernée par la présence de 10 installations classées sur son territoire.

## Liste des installations classées sur LISTRAC-MEDOC au 5 juin 2012 fournie par la Direction Départementale de la Protection des Populations de la Gironde

N° Dos.		Description	Activité	Ville Lieu Exploitation	CP Lieu Exploit.	Adresse Lieu Exploitation
05 33 16	D	G.F.A. du Château Fourcas Dupré	un centre de préparation et conditionnement du vin	LISTRAC-MEDOC	33480	Château Fourcas Dupré Le Fourcas
LE00 33 01	D	SCEA Haut des Marcieux	un centre de préparation et conditionnement de vin	LISTRAC-MEDOC	33480	lieu dit 'Donissan'
LE01 33 27	D	Sté Civile du Château LESTAGE	un centre de préparation et de conditionnement du vin	LISTRAC-MEDOC	33480	Château LESTAGE
LE02 33 11	D	S.C. du Château FONREAUD	un centre de préparation et de conditionnement du vin	LISTRAC-MEDOC	33480	Château FONREAUD
LE90 33 16	D	Cave de vinification des Grands Vins de LISTRAC-MEDOC	préparation, conditionnement de vin	LISTRAC-MEDOC	33480	21 Avenue de SOULAC
LE99 33 16	D	Cave de Vinification des Grands Vins de LISTRAC	un centre de traitement des effluents vinicoles	LISTRAC-MEDOC	33480	21 avenue de SOULAC
LE99 33 19	D	Sté Vinicole des Barons Edmond & Benjamin de Rothschild	un centre de préparation et conditionnement du vin	LISTRAC-MEDOC	33480	Château CLARKE

(AS=autorisation avec servitudes, A= autorisation, E=enregistrement, D= déclaration, C= Déclaration soumis au contrôle périodique)

Source : [gironde.pref.gouv.fr/Vos-demarches/Reglementation-et-securite/Installations-classees](http://gironde.pref.gouv.fr/Vos-demarches/Reglementation-et-securite/Installations-classees)

Les installations classées désignent les lieux et les activités qui présentent des inconvénients ou des dangers potentiels pour le voisinage ou l'environnement. Ces installations sont régies par le Livre V Titre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.

Selon la gravité ou l'importance des nuisances, on distingue :

- le **régime de la déclaration** pour lequel des prescriptions générales types règlementent le fonctionnement des installations ;
- le **régime de l'enregistrement** qui nécessite une procédure d'instruction préalable à la mise en service de l'établissement avec consultation du public et pour lesquelles des prescriptions ont été élaborées au niveau national ;
- et le **régime de l'autorisation** qui nécessite une procédure d'instruction administrative, examen et avis du Conseil Départemental de l'environnement, et des risques sanitaires et technologiques). Cette autorisation (arrêté préfectoral) fixe les prescriptions visant à protéger l'environnement (eau, air, déchets, bruit, sécurité...).

Toute installation classée soumise à autorisation se voit imposer des prescriptions qui sont inscrites dans les arrêtés préfectoraux, sur proposition de l'inspection des installations classées.

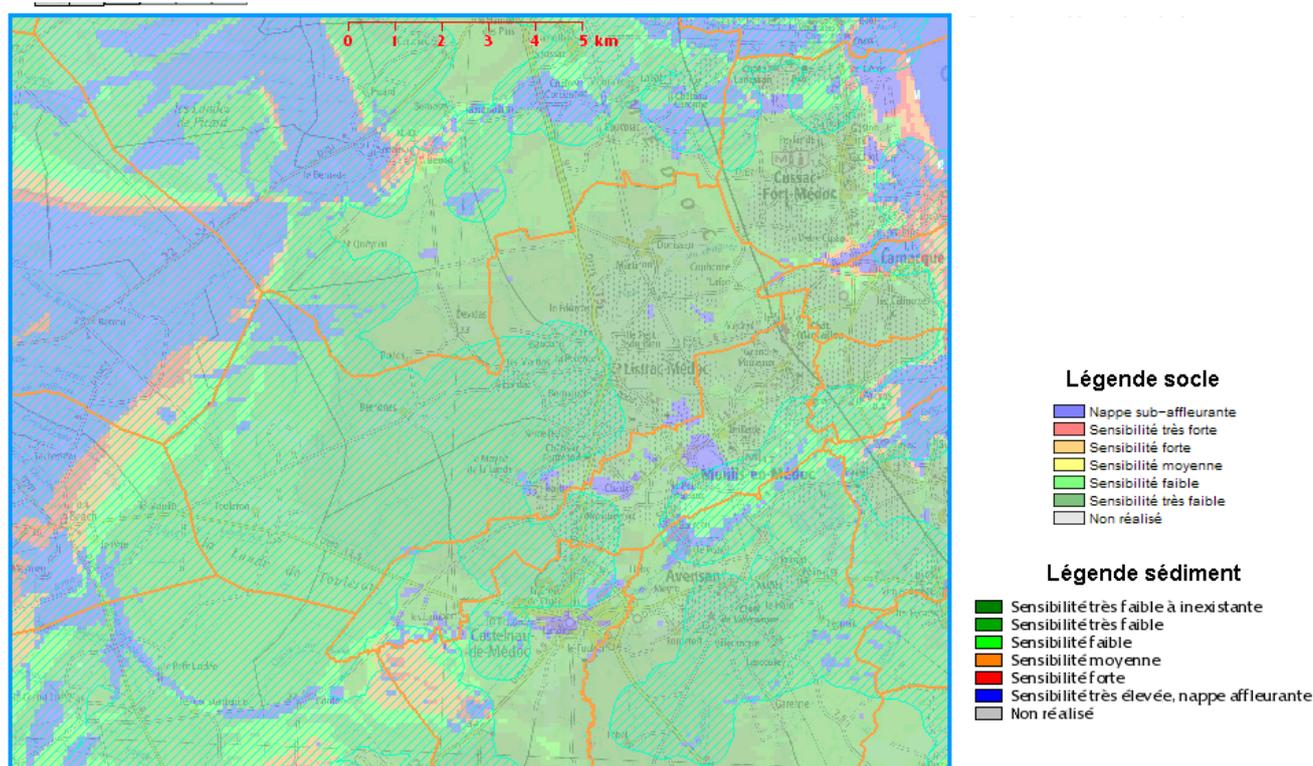
Au-delà, la commune recense :

- Un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation : Hostein et Laval, atelier de travail du bois avec unité de traitement ;
- Une installation classée soumise au régime de l'autorisation : Sté Grés Médocains, « Touléron Ouest », carrière d'argile. Cette installation ne présente pas de zone d'effets en dehors des limites de l'établissement.
- Une installation réglementée par des arrêtés préfectoraux mais ne présentant pas de zone d'effets en dehors des limites de l'établissement : Sté Ultan « Les Six Cents », dépôt de ferrailles. Il convient d'interdire sur ce site :
  - Des constructions de toute nature,
  - Tous travaux d'affouillements, de sondage et de forage (sauf ceux nécessaires à l'accès du site et à son entretien),
  - Des travaux de voirie,
  - De cultures agricoles, potagères et de pâturage.

La DREAL mentionne également l'existence de deux anciennes décharges d'ordures ménagères exploitées par la Mairie aux lieux dits « Couhenne » et « Labardac » en cours de réhabilitation. Un arrêté de travaux imposera, pour chaque site, les restrictions d'usage ci-dessus.

→ cf. Carte des contraintes en annexe 1 du présent rapport de PLU

## 6.2.4 Le risque remonté de nappe



Source : Carte des remontées de nappes : [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)

Une inondation se produit lorsque le niveau des cours d'eau s'élève au-dessus de leur lit normal, et déborde dans la plaine alluviale. Ces inondations sont le plus souvent provoquées par le ruissellement de l'eau de pluie qui tombe sur le bassin versant, ou de l'eau provenant de la fonte des neiges lors des épisodes de redoux.

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité.

En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

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

La commune est soumise à un **risque de remonté de nappe très faible à faible**.

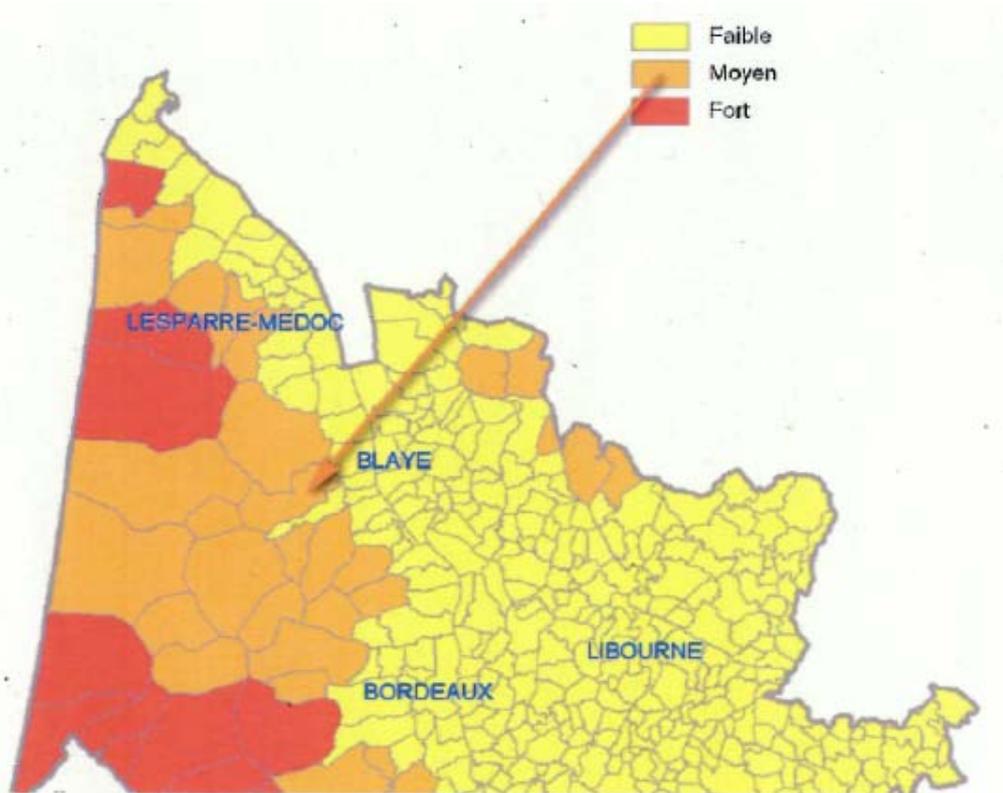
## 6.2.5 Le risque feu de forêt

La commune de LISTRAC-MEDOC, en raison de sa surface boisée et du nombre de feux enregistrés est classée dans le Dossier Départemental des Risque Majeurs comme étant exposée au risque feu de forêt.

Ceci implique la prise en compte de règles de débroussaillage et servitudes d'accès dédiées aux engins de secours.

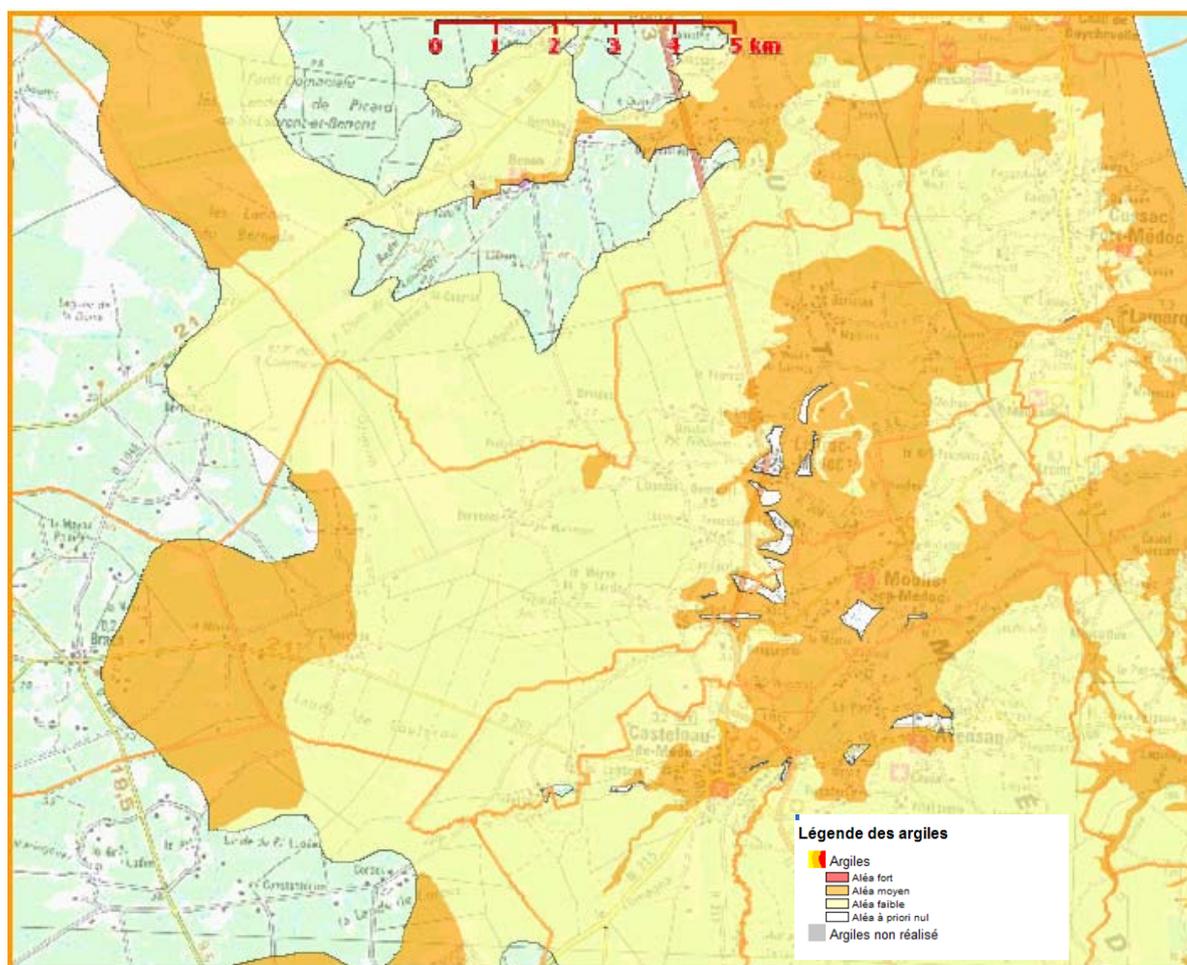
La définition des extensions urbaines qui seront prévues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte de ce risque en évitant d'étendre l'urbanisation dans les espaces forestiers ou en définissant des obligations réglementaire spécifiques permettant de réduire les risques.

La commune a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) prescrit en date du 1<sup>er</sup> février 2007 ; celui-ci a fait l'objet d'une abrogation par arrêté préfectoral en date du 13 août 2009, en raison de son non adaptabilité au contexte de la commune. Toutefois, ce risque, bien que qualifié de « moyen », n'en est pas moins réel et doit être pris en compte.



### 6.2.6 Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

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



Source : géorisque.gouv.fr

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-1991, le phénomène de retrait-gonflement des argiles a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 10 ans, ce risque naturel est devenu en France la seconde cause d'indemnisation derrière les inondations.

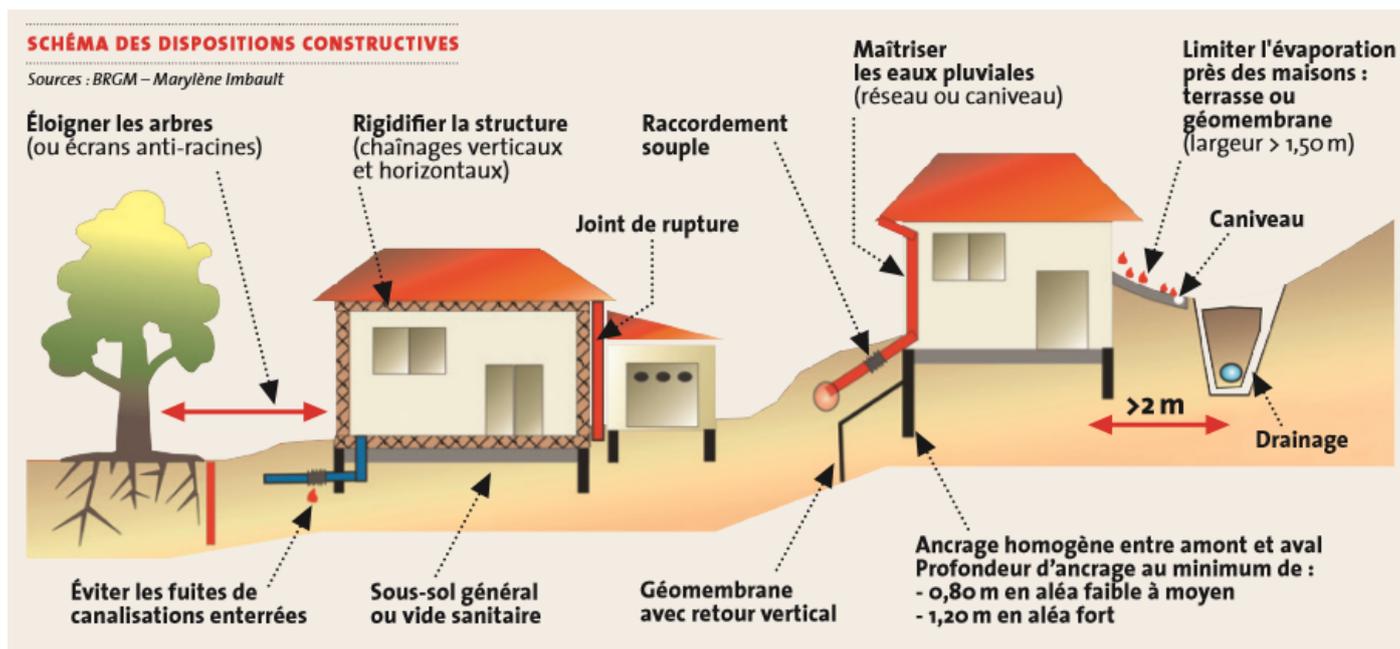
Ce phénomène naturel résulte de plusieurs éléments :

- La nature du sol (sols riches en minéraux argileux « gonflants »),
- Les variations climatiques (accentuées lors des sécheresses exceptionnelles),
- La végétation à proximité de la construction,
- Des fondations pas assez profondes et/ou l'absence de structure adaptée lors de la construction.

Ce retrait-gonflement successif des terrains argileux peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dallages, rupture de canalisations enterrées.

Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa (voir extrait de carte ci-jointe) comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait gonflement, il est conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée. L'importance des dégâts aux bâtiments mais surtout la baisse de la sinistralité des maisons individuelles causée par le phénomène de retrait gonflement des sols argileux passe par une information la plus large possible des précautions particulières à prendre lors de la construction d'une maison individuelle sur un sol argileux sensible au retrait gonflement.

Des recommandations en termes de constructions sont proposées sur le schéma suivant :



Source : BRGM

La commune de LISTRAC-MEDOC est concernée par le type de sensibilité faible (66% du territoire) à moyen (30% du territoire).

Ce type de risque a fait l'objet de deux arrêtés de « Catastrophes Naturelles » en 1996 et 2005 sur la commune.

Treize sinistres ont été recensés sur la commune de LISTRAC-MEDOC entre 1989 et 2002, dont une bonne partie sur le bourg.

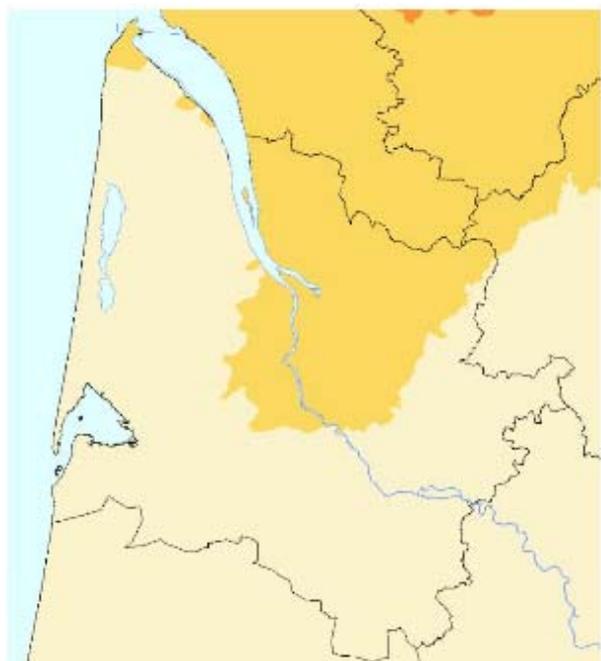
### 6.2.7 Le risque sismique

Deux décrets du 22/10/10 définissent de nouvelles modalités de prise en compte du risque sismique.

- Le décret 2010-1255, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, redéfinit la carte des aléas, désormais affinée à l'échelle de la commune.
- Le décret 2010-1254 notifie les règles constructives parasismiques, dans une démarche d'harmonisation des textes au niveau européen.

Le département de la Gironde est désormais concerné par deux zones :

- Une zone de sismicité très faible (zone 1 sur une échelle de 5), dans laquelle aucune prescription particulière n'est exigée,
- Une zone de sismicité faible (zone 2) dans laquelle des prescriptions constructives doivent être prises en compte par les maîtres d'ouvrage, en ce qui concerne certains types de constructions, à savoir en particulier :
  - Constructions neuves ERP de catégories 1,2 et 3
  - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
  - Etablissements sanitaires et sociaux,
  - Etablissements scolaires.



Aléa	Mouvement du sol
très faible	accélération < 0.7 m/s <sup>2</sup>
faible	0.7 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 1.1 m/s <sup>2</sup>
modéré	1.1 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 1.6 m/s <sup>2</sup>
moyen	1.6 m/s <sup>2</sup> ≤ accélération < 3.0 m/s <sup>2</sup>
fort	accélération ≥ 3.0 m/s <sup>2</sup>

La commune est classée en **zone 1 de "sismicité très faible"**. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière : aucune secousse d'intensité supérieure à 8 n'y a été observée historiquement.

### 6.2.8 Le risque lié aux infrastructures de transports terrestres

La commune de LISTRAC-MEDOC est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde.

La **Route Départementale n°1215** (précédemment dénommée RN 215) traversant le territoire communal étant classée à grande circulation, selon le décret n°2010-578 du 31 Mai 2010, impose un recul des nouvelles constructions à 75 mètres de l'axe de la voie concernée ou la prévision d'une dérogation prévues aux **articles L111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10 du code de l'urbanisme**.

De plus, cet axe est classé en **catégorie 3 et 4 au classement sonore** des voies interurbaine de la Gironde (Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit).

A ce titre, ce classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore.

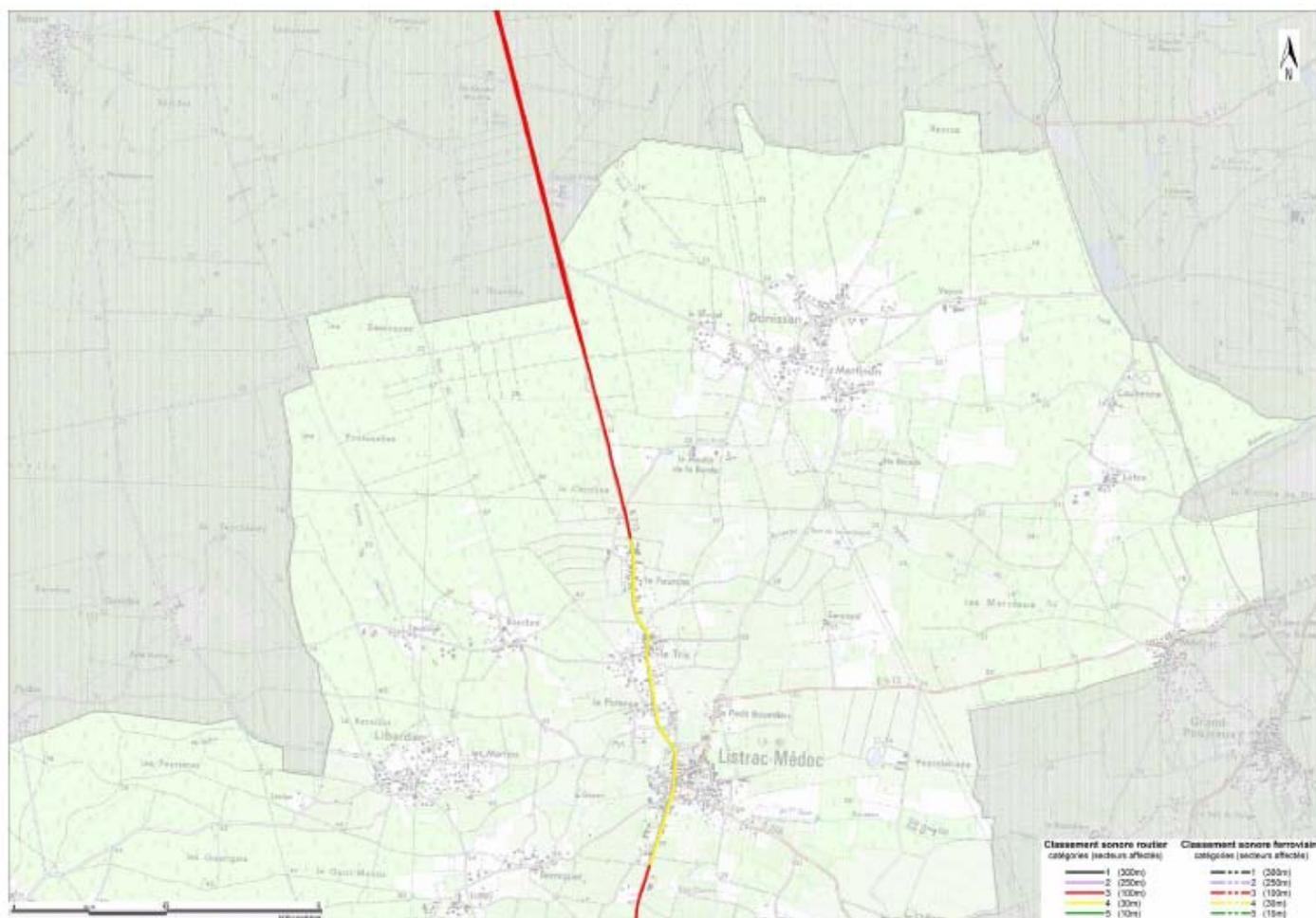
CLASSEMENT SONORE DES VOIES ROUTIÈRES

Nom de la voie	Début du tronçon	Fin du tronçon	Tiasu	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	Laeq jour	Laeq nuit	Catégorie
D1215	Dbt 2x2 voies 41+500	Fin 2x2 voies 37+050	O	15	12600	110	7	75	66	3
D1215	Fin 2x2 voies 37+050	P50 35+750	O	8	12600	90	7	74	65	3
D1215	P50 35+750	P aggio Listrac (P70) 33+500	O	12	12600	50	7	69	60	4
D1215	P aggio Listrac (P70) 33+500	P90 33+280	O	12	12600	70	7	72	63	3
D1215	P90 33+280	P aggio Bouqueyran 31+500	O	15	12600	90	7	73	64	3

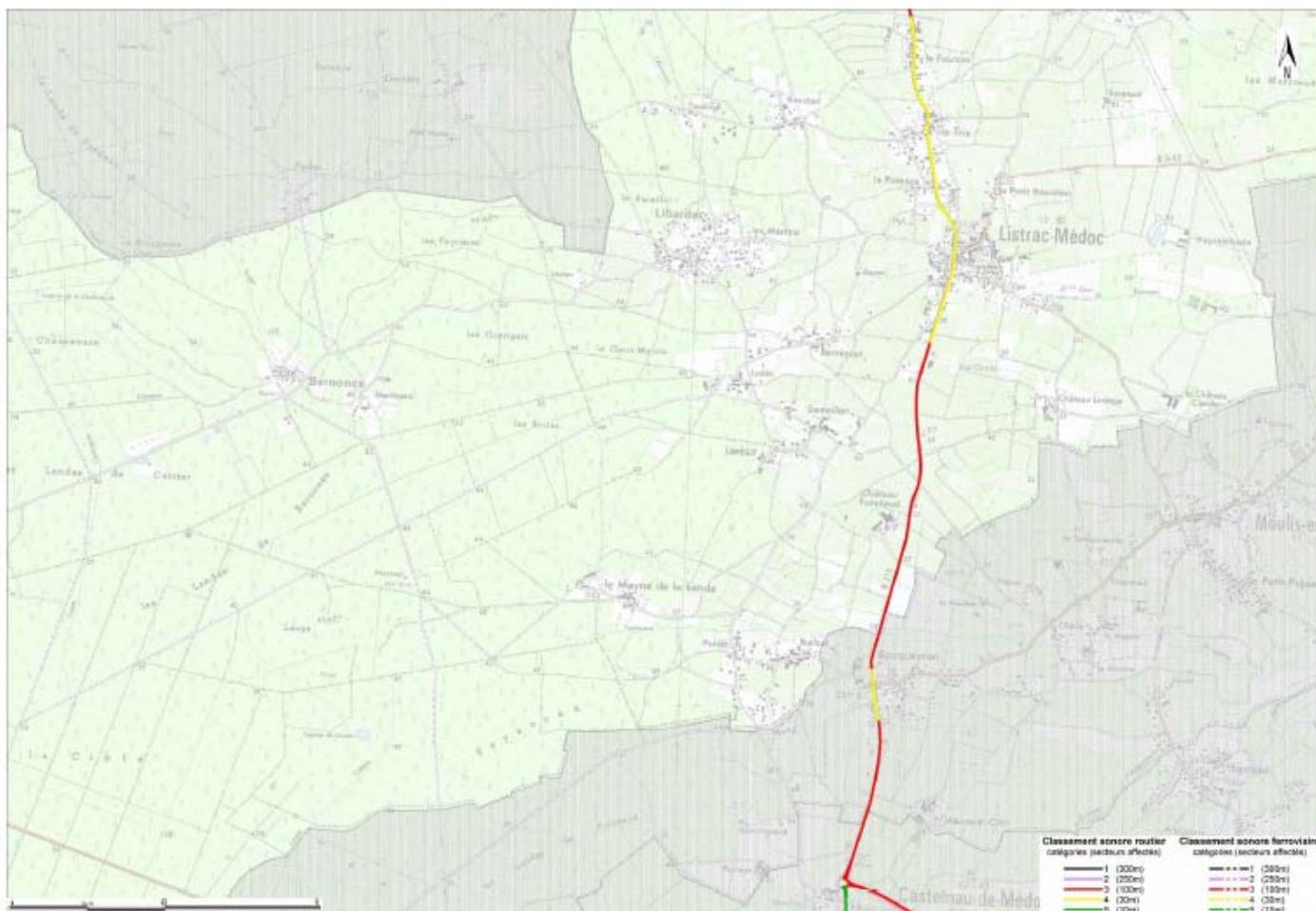
Les prescriptions acoustiques sont fixées par :

- l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments (MERGE),
- les arrêtés du 25 Avril 2003 (enseignement + santé + hôtel).

Le Département de la Gironde a approuvé un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de 2<sup>ème</sup> échéance le 29 Février 2016. Un programme de résorption des Points Noirs du Bruit est également mis en œuvre, en lien avec le PPBE. La RD1215 sur la commune de LISTRAC-MEDOC est concernée par ce PPBE et par ce programme.



Sources : DDTM 33 / Référentiels : ©BD Carto 2011 ©IGN - Paris - reproduction interdite protocole IGN / MEDDE - MAA 2012



Sources : DDTM 33 / Référentiels : ©BD Carto 2011 ©IGN - Paris - reproduction interdite protocole IGN / MEDDE - MAA 2012

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence $L_{Aeq}$ (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence $L_{Aeq}$ (22h-6h) en dB(A)	Largeur des secteurs affectés par le bruit
1	$L > 81$	$L > 76$	300 mètres
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 mètres
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 mètres
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 mètres
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 mètres

Au-delà, et en vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Conseil Départemental de la Gironde a prescrit dans sa délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessous :

- Routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie, la RD 1215 :
  - habitation : 35 mètres de l'axe,
  - autres : 25 mètres de l'axe,
- Routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie, les RD 207 et 208 :
  - habitation : 25 mètres de l'axe,
  - autres : 20 mètres de l'axe,
- Routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie, la RD 5E2 :
  - habitation : 10 mètres de l'axe,
  - autres : 8 mètres de l'axe.

## 6.2.9 Le relevé des catastrophes naturelles

La commune de LISTRAC-MEDOC a fait l'objet de **7 arrêtés de catastrophe naturelle** depuis 1982 :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Tempête</b>	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
<b>Inondations et coulées de boue</b>	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/05/1989	30/09/1995	01/10/1996	17/10/1996
<b>Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
<b>Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/01/2012	31/03/2012	29/07/2013	02/08/2013

Source : prim.net

## Analyse et enjeux

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

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

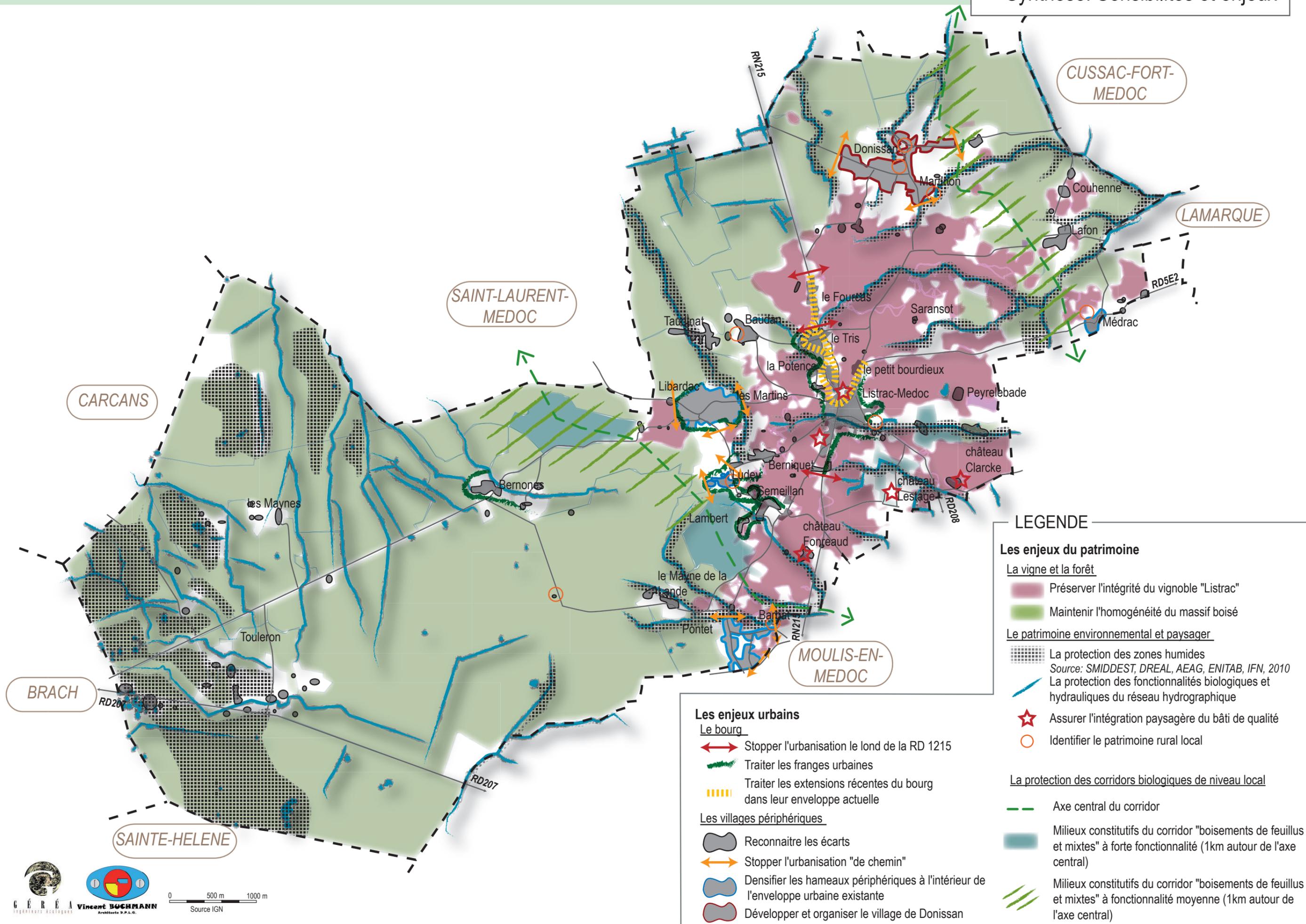
Les enjeux environnementaux et paysagers sur la commune peuvent être classés en quatre catégories :

- **Les enjeux majeurs de niveau national et international :**
  - Il n'y a ni Natura 2000 ni ZNIEFF de type 1 sur le territoire communal, on peut considérer qu'il n'y a pas d'enjeu majeur en matière d'environnement et de paysage sur la commune de LISTRAC-MEDOC
- **Les enjeux de niveau régional :**
  - La protection du terroir viticole,
  - La préservation de milieu à forte intérêt écologique à l'échelle régionale comme les zones humides définies au SAGE estuaire.
- **Les enjeux fonctionnels :**

Le territoire de LISTRAC-MEDOC est très équilibré dans sa composition et dans la répartition de ses différents éléments avec, un vignoble en position centrale à l'intérieur duquel on trouve en mosaïque des secteurs de prairies plus ou moins humides associées aux ruisseaux qui drainent la commune et une vaste zone forestière périphérique où feuillus et résineux se mélangent. Les enjeux fonctionnels sur la commune seront donc :

  - La conservation de l'intégrité et de la diversité du massif boisé,
  - Le maintien et la préservation des corridors biologiques que sont le réseau hydrographique et les formations boisées de feuillus sur les marges de la forêt de pins maritimes.
- **Les enjeux du paysage et du patrimoine :**
  - La mise en valeur du patrimoine rural local,
  - La réhabilitation des entrées de bourg.

→ cf. carte suivante



**LEGENDE**

**Les enjeux du patrimoine**

La vigne et la forêt

- Préserver l'intégrité du vignoble "Lustrac"
- Maintenir l'homogénéité du massif boisé

Le patrimoine environnemental et paysager

- La protection des zones humides  
*Source: SMIDDEST, DREAL, AEAG, ENITAB, IFN, 2010*
- La protection des fonctionnalités biologiques et hydrauliques du réseau hydrographique
- Assurer l'intégration paysagère du bâti de qualité
- Identifier le patrimoine rural local

La protection des corridors biologiques de niveau local

- Axe central du corridor
- Milieux constitutifs du corridor "boisements de feuillus et mixtes" à forte fonctionnalité (1km autour de l'axe central)
- Milieux constitutifs du corridor "boisements de feuillus et mixtes" à fonctionnalité moyenne (1km autour de l'axe central)

**Les enjeux urbains**

Le bourg

- Stopper l'urbanisation le long de la RD 1215
- Traiter les franges urbaines
- Traiter les extensions récentes du bourg dans leur enveloppe actuelle

Les villages périphériques

- Reconnaître les écarts
- Stopper l'urbanisation "de chemin"
- Densifier les hameaux périphériques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante
- Développer et organiser le village de Donissan

## **PARTIE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de LISTRAC-MEDOC s'appuient sur le constat et l'analyse du diagnostic territorial (les contraintes du territoire, les atouts et les enjeux), sur la réglementation en vigueur ainsi que sur les objectifs de la Collectivité.

Cette partie explique donc les choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu, du règlement graphique et écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.

### **1. OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE COMMUNALE**

La municipalité a choisi d'axer son projet autour d'un développement dynamique de l'urbanisation communale (cependant moins soutenu que les 5 dernières années), axé sur le bourg de LISTRAC-MEDOC et sur les villages de *Donissan*, *Libardac* et, dans une moindre mesure, sur le hameau de *Barbat*, autour d'une volonté de développement du tissu économique communale (structures viticoles existantes à pérenniser voire à faire évoluer d'une part, développement de l'agro-tourisme par ailleurs, promotion de l'artisanat et dynamisation des activités de commerces et de services en centre bourg), tout en préservant un cadre de vie de qualité (éléments environnementaux à protéger et contraintes à l'urbanisation à prendre en compte).

#### **1.1 Motivations pour le scénario de développement communal**

Les motivations principales qui ont conduit la commune au choix du scénario développé ci-dessous sont les suivantes :

- profiter de l'existence des voies de communication (RD1215 notamment), et des réseaux de transport (bus, voie ferrée), pour envisager un objectif de population d'environ 3 040 habitants à l'horizon 2025 ;
- intégrer à la réflexion sur le développement urbain les notions de desserte en réseaux (eau potable, électricité et assainissement) et de maintien des réseaux de fossés permettant l'évacuation des eaux pluviales ;
- prendre en compte les sensibilités environnementales du territoire et notamment l'existence de zones humides sensibles (SAGE Estuaire) dans une logique d'application du principe de précaution ;
- assumer cette évolution de la commune, pour poursuivre l'accueil d'une population active et pérenniser les équipements et services disponibles (notamment l'école qui vient d'être agrandie, ainsi que la capacité de la STEP) ;
- garder la vocation agricole de la commune en préservant les entités existantes ;
- conserver et développer les activités artisanales, de services et de commerces existants ;
- redynamiser le centre bourg ;
- permettre l'installation de nouvelles unités commerciales, artisanales ou activités tertiaires ;
- aménager les espaces publics et agrandir les équipements sportifs et de loisirs existants ;
- protéger le petit patrimoine et préserver les boisements existants.

#### **1.2 Mises en œuvre proposées**

➔ L'ouverture à l'urbanisation d'une superficie correspondant au scénario retenu : une surface libre disponible à la construction à vocation d'habitat d'environ 16,5 ha est proposée, d'une part par extension du bourg / *Le Tris* et des villages de *Donissan* et *Libardac*, et d'autre part par densification (remplissage des « dents creuses ») des villages de *Barbat*, *Fourcas* et *Médrac*.

Cette seconde mesure (remplissage des « dents creuses ») prétend mettre en œuvre des modes d'urbanisation plus respectueux de l'environnement et des paysages en limitant l'urbanisation en linéaire le long des voies de desserte en stoppant le mitage des espaces agro-viticoles et naturelles et en proposant des modes d'habitat plus dense.

➔ La maîtrise des polarités urbaines constituées par les hameaux principaux : il s'agit de stopper l'urbanisation des hameaux qui se sont développés, au gré des opportunités foncières, le long des voies de circulation (*Berniquet*,

*Sémeillan, Matéou, Baudan, Donissan-Sud, A Lartiguas,...*), en proposant le plus souvent une urbanisation diffuse, consommatrice d'espaces et parfois impactante sur des sites sensibles (*Donissan-Sud* et *A Lartiguas* (zone humide)). Les principes suivants sont donc mis en œuvre pour mettre fin à cette logique :

- les moyens d'entretenir et de faire évoluer le bâti existant (agrandissement, création d'annexes) sont proposés,
- l'urbanisation en linéaire, en conquête de nouveaux territoires agricoles ou boisés, est stoppée.

➔ La volonté de maintenir les éléments identitaires (en terme environnemental et paysager) du territoire amène à mettre en œuvre des outils de conservation tels les espaces boisés classés (L130-1 du code de l'urbanisme), tels les espaces naturels ou agricoles à protéger – zones humides (classement en zone N), tels les éléments de patrimoine local (R.151-41 3<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme), .... Il s'agit également d'être sensible au maintien des espaces agricoles identifiées dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (classement en zone A).

➔ La reconnaissance des entités agricoles pérennes par un classement en zone agricole A et par l'arrêt de l'urbanisation linéaire et de « mitage » des espaces ruraux, notamment agricoles.

➔ Le maintien de l'intégrité des nombreux espaces sensibles qui ponctuent le territoire communal conduit à proposer :

- une zone naturelle reconnaissant les espaces à dominante naturelle et forestière,
- des zones agricoles et naturelles reconnaissant les trames bleues et vertes à maintenir.

**La Commune a ainsi choisi d'axer son projet autour d'une volonté de mettre en œuvre des outils de protection de son cadre de vie tout en permettant un développement urbain dynamique (mais moins soutenu que les 5 dernières années).**

La Collectivité s'est en effet positionnée en faveur du renforcement des pôles de vie du bourg / Le Tris, de *Libardac* et de *Donissan* qui offrent une bonne desserte en réseaux collectifs, un bon niveau d'équipements et de services (pour *Le Bourg*), une desserte en transports en commun adaptée à la vie active (pour *Le Bourg*), une bonne accessibilité depuis des axes routiers majeurs. Elle s'est donc fixée des objectifs pour parvenir à mettre en œuvre cette politique, répondant à la fois à la volonté communale, à la réglementation en vigueur (lois Grenelle et Alur notamment) mais également aux problématiques communales qui se posaient.

### **1.3 Objectif de consommation de l'espace**

Le scénario de développement démographique retenue dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. est établi sur la base d'une croissance démographique soutenue (+1,3 %/an – progression en de ça de celle connue par la commune durant les 5 dernières années – 3,1%/an) en rapport avec les sollicitations auxquelles est soumise la commune depuis une dizaine d'années (sollicitations dues à sa position géographique, sa desserte et au coût du foncier), mais également en tenant compte de la volonté communale de préserver son image rurale et au regard de son niveau en équipements, en réseaux et en services.

En effet, la Municipalité souhaite créer les meilleures conditions pour accueillir environ 450 habitants supplémentaires entre 2013 et 2025. Cet accueil devra se faire en densification des zones urbaines déjà existantes au niveau du bourg / *Le Tris*, des villages de *Libardac* et de *Donissan* et de leurs extensions, et dans une moindre mesure par densification des principaux hameaux (*Berniquet, Sémeillan, Matéou, Baudan, Donissan-Sud, A Lartiguas,...*).

Ainsi, **le parti pris retenu par la commune de LISTRAC-MEDOC est de permettre la progression de population dans des proportions moindres que ces dernières années afin de prendre le temps de s'adapter aux besoins des nouvelles populations**, en préservant la qualité de vie et en encourageant la dynamisation du centre-bourg et des villages principaux de *Libardac* et de *Donissan*, cela en proposant un rythme de constructions nouvelles à usage d'habitation d'environ 13 logements par an durant les 12 prochaines années (à titre de comparaison, sur la période 2001-2012 ce sont 33 logements qui ont été commencés chaque année et sur la période 2007-2012 ce sont 46 logements qui ont été commencés chaque année).

Ce scénario de développement se traduit par un objectif de consommation de l'espace de l'ordre de 11,2 ha, superficie incluant la superficie nécessaire au maintien de la population de 2013 et la superficie nécessaire à l'accueil de 450 nouveaux habitants entre 2013 et 2025, en proposant une offre en logements mixtes.

→ Cf. annexe n°2 du présent rapport de présentation : estimation des besoins quantitatifs

## 2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les perspectives de développement de LISTRAC-MEDOC prennent donc en compte l'état des lieux du territoire, la politique et les besoins communaux et intercommunaux, et se justifient par l'hypothèse retenue. Ainsi, le PADD va dans le sens d'un « développement durable » de la commune.

« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Ainsi, trois axes majeurs ont été définis pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de LISTRAC-MEDOC, répondant aux enjeux du code de l'urbanisme.

### 2.1 Orientation 1 : « mettre en valeur l'environnement naturel et agro-viticole du territoire »

Une 1<sup>ère</sup> orientation intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces naturels, les espaces sensibles en terme environnemental et paysager, les espaces et la vie agricole et les éléments de l'identité communale.

Elle répond notamment à l'enjeu de définition d'orientations « **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** » et de « **préservation des continuités écologiques** ».

#### 2.1.1 Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p><b>Préserver les espaces naturels, forestiers et agro-viticoles majeurs</b></p> <p>Conserver l'équilibre entre territoire agricole (notamment viticole) et forestier</p>	<p>Les paysages agricoles et sylvicoles reflètent une diversité de productions (vignes, élevage, maraîchage, forêt,...) et témoignent d'une tradition locale et d'un potentiel agronomique et sylvicole qui doivent être préservés.</p> <p>Ces espaces, essentiellement localisés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ la vigne, à l'est du territoire communal,</li> <li>■ la forêt, à l'ouest et au nord du territoire communal,</li> </ul> <p>doivent être maintenus afin de préserver leur fonctionnalité et l'exploitation par les agriculteurs locaux ou les jeunes à la recherche de terres pour s'installer.</p> <p>Il s'agit donc de <b>limiter le mitage de ces espaces</b> (protections des entités viticoles majeures et maintien des enveloppes forestières), afin de préserver une économie importante de la commune, sa renommée, sa ruralité, sa qualité de vie pour les actuels et futurs habitants mais également afin de préserver un outil de travail. Il s'agit également de <b>gérer l'interface habitat/activités spécifiques</b> (zone résidentielle en contact avec les activités agricoles et sylvicoles).</p>	<p>L'ensemble des espaces à dominante agricole, notamment viticole est classé en zone agricole A, avec un règlement écrit adapté.</p> <p>L'ensemble des espaces à dominante naturelle, notamment boisée est classé en zone agricole N, avec un règlement écrit adapté.</p> <p>Les secteurs naturels de taille et de capacité limitées qui étaient proposés au PLU de 2005 et qui développaient le mitage des espaces agricoles et naturels ne sont pas reconduits dans le P.L.U. révisé.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation proposées dans le cadre de l'urbanisation future des abords du bourg et des villages de <i>Donissan, Libardac</i> et <i>Barbat</i> imposent un traitement végétal des zones d'interface habitat/activités spécifiques.</p> <p>Les fossés et leurs abords non bâtis sont classés en zone naturelle N ou agricole A.</p>

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
	Par ailleurs, les multiples fossés et cours d'eau intermittents présents sur le territoire communal jouent un rôle majeur dans l'expansion des crues, leur <b>fonctionnement hydraulique doit être maintenu (voire rétabli)</b> dans leur intégrité. Une politique de <b>préservation des espaces et secteurs humides en zones urbaines et à urbaniser</b> doit donc être mise en place.	Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE Estuaire sont classées en zones agricoles ou naturelles.
<b>Protéger la ressource en eau</b>	L'eau est une ressource vitale pour l'Homme. La protection qualitative et quantitative de la ressource en eau utilisée pour l'alimentation des populations est un enjeu majeur. Il s'agit de <b>protéger le réseau hydrographique communal</b> (constitué pour l'essentiel par des fossés et des ruisseaux temporaires) drainant l'ensemble du territoire communal. D'autre part, une politique <b>d'économie en matière de consommation de l'eau potable</b> est à mettre en place, en encourageant, la mise en place systématique de récupérateurs d'eaux pluviales, au sein de chaque nouveau projet.	Les fossés et leurs abords non bâtis sont classés en zone naturelle N ou agricole A.  Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE Estuaire sont classées en zones naturelles.  Par ailleurs, le règlement écrit propose la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie dans les zones urbaines UB et UE et à urbaniser 1AU.

## 2.1.2 Orientations générales des politiques d'aménagement

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<b>Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local</b>  A ce titre, il convient de <b>reconnaître et préserver</b> : - les paysages viticoles ouverts et le patrimoine végétal, l'accompagnement du parcellaire agricole (réseau de haies, alignement d'arbres, bosquets et végétation arbustive ponctuelle) ; - le patrimoine végétal en milieu urbain (parcs et jardins remarquables, cœur d'îlots verts) ; - le patrimoine rural constitué notamment par les croix et les puits ; - les sarcophages à Donissan, Libardac et Semeillan ; - les abords des propriétés viticoles.	Au-delà des grands espaces naturels et agro-viticoles, c'est tout <b>un patrimoine naturel, agricole et bâti local</b> qui mérite une attention particulière et des mesures de conservation et de mise en valeur spécifiques (notamment par l'utilisation de l'article R.151-41 3 <sup>ème</sup> du code de l'urbanisme).	Le règlement graphique propose l'identification de <b>29 éléments de patrimoine</b> au titre de l'article R.151-41 3 <sup>ème</sup> du code de l'urbanisme : « [...] Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4... ».

### 2.1.3 Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p><b>Favoriser le développement d'un tourisme vert</b></p> <p>Les objectifs visent à :</p> <p><b>Développer un tourisme vert et respectueux du patrimoine naturel local par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le développement de l'oeno-tourisme (activités connexes à la viticulture et source de revenus complémentaires pour les viticulteurs) par l'adaptation et le changement de destination de certains bâtiments agricoles (ceux convenablement desservis en réseaux collectifs et ceux d'intérêt patrimonial) de façon à promouvoir leur restauration (fermes-auberge, gîtes, chambres d'hôtes...);</li> <li>- le maintien de l'accès par le public aux espaces forestiers comme lieux de promenade et d'observation de la faune et la flore sauvage (par le biais d'aménagements légers, d'une signalétique adaptée et pédagogique).</li> </ul>	<p>Le patrimoine naturel, forestier et agro-viticole de LISTRAC-MEDOC est un atout pour l'image, la renommée et le rayonnement de la commune.</p> <p>Au-delà des objectifs de préservation, le projet communal a pour objectif la mise en valeur de ces espaces.</p>	<p>Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la Loi Macron, le règlement du P.L.U. permet l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation présentes dans les zones agricoles A et naturelles N, ainsi que le changement de destination, sous conditions, pour les 22 bâtiments repérés au plan de zonage.</p> <p>Ces dispositions ont vocation à encourager la remise en état et le changement de destinations des constructions existantes notamment pour développer les structures d'accueil touristique et participer à la bonne qualité des espaces ruraux de la commune.</p>

### 2.1.4 Orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p><b>Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs</b></p> <p>Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité locale</p>	<p>Les espaces naturels qui structurent le territoire communal et délimitent l'enveloppe urbaine existante ne sont ni inventoriés et ni protégés au titre du réseau européen des espaces naturels réservoirs de biodiversité, Natura 2000, ni au titre des inventaires nationaux des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « ZNIEFF ».</p> <p>Cependant, des espaces naturels repérés comme d'intérêt écologique, sont protégés dans le PLU, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation de milieu relativement rare à l'échelle régionale comme <b>les zones humides</b> (proximité du site Natura 2000 des Marais de Beychevelle et du Merich au nord du territoire communal),</li> <li>- La protection du terroir viticole,</li> </ul>	<p>Dans ces espaces sont proscrits <b>les usages les plus impactants</b> (occupation humaine dont constructions, sports motorisés, etc...) afin de <b>limiter les incidences sur leur fonctionnement écologique, de prévenir les pollutions</b> (pollution de l'air, de l'eau et gestion des déchets), de gérer les risques d'incendie sur les massifs boisés et préserver les espèces et habitats les plus sensibles.</p> <p>L'ensemble des espaces à dominante agricole, notamment viticole est classé en zone agricole A, avec un règlement écrit adapté.</p> <p>L'ensemble des espaces à dominante naturelle, notamment boisée est classé en zone agricole N, avec un règlement écrit adapté.</p>

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
	<p>- La conservation de l'intégrité et de la diversité du massif forestier,</p> <p>- Le maintien et la préservation des corridors biologiques que sont les composantes du réseau hydrographique : espaces et secteurs humides en zones urbaines et à urbaniser.</p> <p>Ces espaces participent au réseau local de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver et de gérer, voire de rétablir : réseau hydrographique intermittent à Donissan, au sud du bourg, au Tris, à Semeillan, à Barbat et à l'est de Libardac, espaces forestiers de l'ouest et du nord du territoire communal.</p> <p>Ils ont été déterminés en cohérence avec les enjeux intercommunaux. Ces espaces jouent un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (circulation des espèces) et la qualité des paysages. Il s'agira dans ces espaces de <b>proscrire les usages les plus impactants</b> (occupation humaine dont constructions, sports motorisés, etc...) afin de <b>limiter les incidences sur leur fonctionnement écologique, de prévenir les pollutions</b> (pollution de l'air, de l'eau et gestion des déchets), de gérer les risques d'incendie sur les massifs boisés et préserver les espèces et habitats les plus sensibles.</p>	<p>Les trames bleues et vertes identifiées sur la carte orientation 1 du PADD sont classées en zones naturelles ou agricoles suivant la nature des terrains concernés.</p> <p>Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE Estuaire sont classées en zones naturelles.</p>

Liée au « cadre de vie rural », cette orientation n°1 permet de poser les dispositions allant dans le sens de :

- la préservation de la qualité de vie et de la valeur environnementale de LISTRAC-MEDOC qui appartiennent au patrimoine collectif : il s'agit de mettre en place les moyens pour assurer le maintien de l'intégrité des espaces naturels recensés et de leurs abords (trames verte et bleue), de mener une réflexion dans les secteurs de projet concernant la question du traitement et de l'évacuation des eaux pluviales, de prendre en compte les protections et les contraintes recensées : les protections environnementales liées aux boisements, les caractéristiques paysagères majeures, notamment,
- la pérennisation des exploitations existantes, en favorisant leur capacité à se développer, à se diversifier et à évoluer sans être remises en cause par une urbanisation opportuniste créant des conflits d'intérêt : il s'agit d'identifier précisément les exploitations agricoles existantes (bâties et terres) et de procéder à un inventaire des projets des agriculteurs concernés (projets liés à leur pratique agricole),
- le maintien des éléments de patrimoine présents sur le territoire communal et qui en font son identité : il s'agit de les identifier et de faire en sorte que dans le cadre de travaux leur valeur architecturale ou paysagère ne soit pas remise en cause,
- la promotion d'un tourisme vert en lien avec la nature et sa découverte : chemins de randonnée, structures agro-touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges, ...),
- la préservation de la qualité de la ressource en eau, en proposant l'essentiel de l'urbanisation nouvelle dans des zones raccordables au réseau collectif d'assainissement, à moindre impact environnemental.

## 2.2 Orientation 2 : « valoriser l'image de LISTRAC-MEDOC »

### 2.2.1 Les orientations générales d'urbanisme

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p><b>Valoriser le cœur du bourg et l'identité des principaux villages (Libardac et Donissan)</b></p> <p>→ Garantir les conditions d'un cœur de bourg dynamique et attractif.</p> <p>→ Reconstruire une identité propre à chacun des principaux villages (Libardac et Donissan)</p>	<p>→ Garantir les conditions d'un cœur de bourg dynamique et attractif.</p> <p>Pour cela, il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poursuivre l'effort de réhabilitation et de valorisation du centre ancien (logement et patrimoine bâti) : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en favorisant la remise sur le marché des logements inoccupés (logements vacants : 122 logements en 2013),</li> <li>▪ en développant le potentiel d'accueil de structures commerciales de proximité (accueil de nouveaux commerces de bouche et de lieux de convivialité), avec la création d'une zone commerciale au nord du Bourg,</li> <li>▪ en privilégiant la performance énergétique des opérations de réhabilitation et l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable ;</li> </ul> </li> <li>- encourager le traitement qualitatif des espaces publics : projet d'aménagement des voiries internes au centre-bourg et mise en place d'un plan de circulation avec création de sens uniques, projet d'aménagement de la place du Maréchal Juin et aménagement de la traversée nord du Bourg ;</li> <li>- protéger et mettre en valeur la qualité paysagère des entrées de bourg, notamment celles du nord et du sud (le long de la RD1215), en traitant les franges urbaines ;</li> <li>- créer un pôle de santé (médecin et kinésithérapeutes) accessible par tous (personnes à mobilité réduite, piétons, cycles et véhicules motorisés) ;</li> </ul> <p>→ Reconstruire une identité propre à chacun des principaux villages (Libardac et Donissan) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- encourager le traitement qualitatif des espaces publics (traversée de Libardac et traversée de Donissan) ;</li> <li>- valoriser les éléments du patrimoine bâti (par la mise en œuvre d'un repérage au titre de l'article R.151-41 3<sup>ème</sup>) ;</li> <li>- encourager l'intégration paysagère des aménagements urbains (notamment les lotissements récents...);</li> <li>- concevoir et aménager des espaces de rencontre quotidienne (place de quartier, ...);</li> <li>- proposer un traitement paysager de qualité des</li> </ul>	<p>→ Garantir les conditions d'un cœur de bourg dynamique et attractif.</p> <p>Le règlement écrit de la zone UA (centres anciens) favorise le changement de destination, la densification, impose peu de contraintes en matière de stationnement ; tout cela afin de favoriser la réappropriation du bâti existant.</p> <p>Le règlement écrit de la zone UA (centres anciens) permet l'implantation de construction et d'installation à vocation d'activités commerciales et de services.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation proposées dans le cadre de l'urbanisation future des abords du bourg imposent des aménagements qualitatifs des espaces publics, de certaines entrées de bourg (par des aménagements d'espaces verts et le traitement des franges urbaines).</p> <p>→ Reconstruire une identité propre à chacun des principaux villages (Libardac et Donissan)</p> <p>Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine sur les villages de Donissan et de Libardac au titre de l'article R.151-41 3<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation proposées dans le cadre de l'urbanisation future des abords des villages de Donissan et Libardac et sur le secteur de Barbat imposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des aménagements qualitatifs des espaces publics (par des aménagements d'espaces verts et le traitement des franges urbaines).</li> <li>▪ la création d'espaces publics nouveaux (place de quartier).</li> <li>▪ un traitement végétal des zones d'interface habitat/activités spécifiques.</li> </ul>

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
	espaces d'entrées de village et des secteurs d'interfaces entre les zones agro-viticoles ou boisées et les quartiers résidentiels.	

## 2.2.2 Orientations générales concernant l'habitat

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<b>Favoriser l'accès au logement pour tous</b>	<p>Les évolutions récentes du parc de logements de LISTRAC-MEDOC semblent montrer une très faible évolution du rapport logement individuel/ logement collectif (les logements collectifs sont peu nombreux), un déséquilibre grandissant entre propriétaires/ locataires, et un faible parc de logement social. Le marché du logement reste caractérisé par une dominance de l'offre de logements individuels, de l'offre en accession et une demande importante en matière de logement locatif de petites tailles (jeunes couples en début de parcours résidentiel).</p> <p>Ainsi, il s'agit donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'encourager la production d'une offre de logements diversifiée en accession et en location permettant de répondre aux divers besoins en logements des habitants (taille des logements, coûts...) : développement d'opérations de constructions relativement denses dans le centre-bourg et le cœur du village de Libardac (présence d'équipements collectifs et des réseaux, accessibilité, raccordement à l'assainissement collectif, ...) ;</li> <li>- de permettre une production de logements suffisante, soit 153 logements à l'horizon 2025, dans le respect de la mixité sociale et de la diversité des fonctions urbaines.</li> </ul>	<p>Le règlement écrit de la zone UA (centres anciens) favorise le changement de destination et la densification du tissu urbain.</p> <p>Le règlement écrit des zones UB favorise la densification du tissu urbain notamment en autorisant l'implantation en mitoyenneté.</p> <p>Le règlement graphique propose, au lieu-dit « Champs de la Croix », environ 3,3 ha en zones 1AU. Ces terrains sont la propriété de la société Clairsienne qui prévoit l'aménagement d'un quartier mixte : logements locatifs et terrains en accession.</p> <p>Le règlement graphique propose environ 16,5 ha (permettant d'accueillir environ 153 logements à échéance 2025) en zones UA, UB et 1AU à vocation principale d'habitat.</p>

## 2.2.3 Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p><b>Poursuivre l'effort de création d'emplois sur la commune.</b></p> <p>Il faut pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promouvoir le développement des commerces de proximité;</li> <li>- soutenir les activités économiques traditionnelles d'agriculture et de forêt (soutien au développement de la vente directe et des circuits</li> </ul>	<p>Une création d'emplois suffisante sur la commune doit accompagner la croissance démographique pour enrayer le phénomène de résidentialisation de la commune (empêcher la transformation de la commune en « ville dortoir ») et promouvoir les économies d'énergie en limitant potentiellement les déplacements. Il s'agit donc de <b>soutenir les diverses formes du développement économique, de maintenir et d'accueillir les</b></p>	<p>Le règlement écrit des zones UB et 1AU autorise l'implantation de constructions et installations à vocation commerciales et de bureaux.</p> <p>La zone UB propose un secteur UBc destiné à l'accueil de commerces en rez-de-chaussée en entrée Nord du Bourg.</p> <p>Le règlement écrit de la zone UA autorise l'implantation de constructions et</p>

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p>courts de commercialisation,...) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir des activités artisanales sur le territoire communal, et encourager leur développement : permettre la création, dans la mesure où les opportunités foncières le permettent, d'un espace dédié à l'activité artisanale pour les indépendants de la commune (compétence intercommunale).</li> </ul>	<p><b>entreprises sur le territoire communal.</b></p>	<p>installations à vocation artisanales, commerciales et de bureaux.</p> <p>Une zone UY est proposée pour reconnaître et permettre l'évolution des activités existantes sur la Commune.</p> <p>L'ensemble des espaces à dominante agricole, notamment viticole est classé en zone agricole A, avec un règlement écrit adapté.</p> <p>L'ensemble des espaces à dominante naturelle, notamment boisée est classé en zone agricole N, avec un règlement écrit adapté.</p>

## 2.2.4 Orientations générales concernant l'équipement commercial

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p><b>Valoriser le cœur de village</b></p>	<p>Garantir les conditions d'un <b>cœur de village dynamique et attractif.</b></p> <p>Il s'agira sur le bourg de LISTRAC-MEDOC de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre de renforcer la diversité commerciale;</li> <li>- développer les services à la personne : création d'un pôle de santé ;</li> <li>- soutenir l'animation du centre (évènementiels) et ainsi son attractivité ;</li> <li>- garantir les conditions d'une bonne accessibilité (schéma de voirie, stationnement et cheminements doux à l'intérieur du centre bourg) rendant plaisant et sécurisé l'accès aux commerces et services.</li> </ul>	<p>Le règlement écrit de la zone UA autorise l'implantation de constructions et installations à vocation artisanales, commerciales et de bureaux, d'équipements d'intérêt collectif et de service à la personne.</p> <p>La zone UB propose un secteur UBc destiné à l'accueil de commerces en rez-de-chaussée en entrée Nord du Bourg.</p> <p>Le règlement graphique encourage l'urbanisation nouvelle aux abords du bourg afin de développer sa population et de le dynamiser par l'arrivée de population nouvelle, facteur de dynamisation.</p>

Cette 2<sup>nd</sup>e orientation permet de poser les orientations allant dans le sens d'une « **structuration de l'urbanisation** ». Elle répond à l'enjeu d'arrêt d'orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements et le développement des communications numériques.

Elle s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement et d'un épanouissement communal souhaité par la collectivité et se basant sur le scénario de développement choisi par la Commune et présenté ci-avant.

Liée à la « structuration de l'urbanisation », le PADD permet de poser les orientations allant dans le sens du renforcement et de la mise en lien des pôles de vie aux fonctions diversifiées, offrant une alternative à un glissement vers une commune « résidentielle ». **La municipalité a choisi d'axer le projet communal sur une urbanisation nouvelle au niveau du bourg / Le Tris et des villages de Donissan et Libardac ainsi qu'au niveau du quartier de**

**Barbat, et d'autre part par densification (remplissage des « dents creuses ») des villages de Fourcas et Médrac pour affirmer la notion de village comme lieu d'échange et de sociabilisation.**

### 2.3 Orientation 3 : « la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant »

#### 2.3.1 Orientations générales des politiques d'aménagement

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<b>Lutter contre l'étalement urbain</b>	<p>Après plusieurs décennies d'étalement urbain la plupart des villes comme LISTRAC-MEDOC sont confrontées à un enjeu : <b>refaire la ville sur la ville.</b></p> <p>Pour répondre à ce défi majeur, les objectifs de développement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>mobiliser les opportunités foncières dans et aux abords immédiats de l'enveloppe urbaine existante</b> : optimiser les zones urbaines d'habitat continu et discontinu. Les nouvelles opérations devront s'intégrer au tissu urbain existant ou en continuité immédiate de celui-ci, tout en offrant une proximité et une qualité de vie aux résidents;</li> <li>▪ <b>réhabiliter le parc de logements</b>, il s'agit en particulier de mobiliser une partie du potentiel de logements vacants (122 en 2013) et les locaux d'activité inoccupés ou sous-occupés;</li> <li>▪ <b>stopper les extensions périphériques</b> de l'urbanisation (notamment en linéaire) comme cela s'est produit au nord et au sud du bourg, à Barbat et à l'ouest et à l'est de Donissan.</li> </ul>	<p>Le règlement graphique propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une densification/extension du bourg / <i>Le Tris</i>,</li> <li>▪ une densification/extension des villages de <i>Donissan</i> et <i>Libardac</i>,</li> <li>▪ une densification/extension du quartier de <i>Barbat</i>,</li> <li>▪ une densification (remplissage des « dents creuses ») des villages de <i>Fourcas</i> et <i>Médrac</i>.</li> </ul> <p>L'essentiel des zones disponibles à la construction est situé dans les enveloppes urbaines existantes.</p> <p>Par ailleurs, l'urbanisation de chemin (linéaire) est stoppée sur l'ensemble des zones de développement urbain.</p>

#### 2.3.2 Orientations générales d'urbanisme

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<b>Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale</b>  Les formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme.	<p>Il s'agira en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'encourager dans le centre-bourg, une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (habitat intermédiaire de type maisons jumelées, maisons en bande) ;</li> <li>▪ de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables en fonction des potentialités locales et de veiller à la performance énergétique des nouveaux bâtiments (conception bioclimatique, bâtiments passifs, isolation renforcée, ventilation naturelle, ...) ;</li> <li>▪ de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la récupération et la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales à la parcelle (gestion semi-collective et individuelle par le biais d'aménagements</li> </ul>	<p>Le règlement écrit de la zone UA (centres anciens) favorise le changement de destination et la densification du tissu urbain.</p> <p>Le règlement écrit des zones UB et 1AU favorise la densification du tissu urbain notamment en autorisant l'implantation en mitoyenneté.</p> <p>Le règlement graphique propose, au lieu-dit « Champs de la Croix », environ 3,3 ha en zones 1AU. Ces terrains sont la propriété de la société Clairsienne qui prévoit l'aménagement d'un quartier mixte : logements locatifs et terrains en accession.</p> <p>Le règlement graphique encourage, en effet, l'urbanisation nouvelle aux abords du bourg afin de développer sa population et de le dynamiser par l'arrivée de population nouvelle, facteur de</p>

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
	<p>paysagers de type noues paysagères, fossés drainant, récupérateurs d'eaux pluviales à la parcelle ...);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de limiter les nuisances sonores (en localisant les zones de développement urbain à l'écart de la RD1215, en adaptant les constructions situés en bordure des voies);</li> <li>▪ d'optimiser la consommation des ressources naturelles, notamment la ressource en eau, pour éviter la pénurie en période estivale (économie d'eau, performance du réseau d'alimentation, gestion économe);</li> <li>▪ de veiller à la prise en compte de la collecte sélective des déchets en amont de la conception d'un nouveau quartier (localisation des point d'apport volontaire, promotion du compostage individuel – question vue à l'échelle intercommunale);</li> <li>▪ d'imposer des objectifs d'intégration paysagère pour favoriser la nature et la biodiversité en milieu urbain (aménagement d'espaces verts, promotion d'un coefficient d'espace vert à la parcelle, préservation de la végétation en place, traitement des clôtures par la plantation de haies végétales...).</li> </ul>	<p>dynamisation.</p> <p>Par ailleurs, le règlement écrit propose la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie dans les zones urbaines UB et UE et à urbaniser 1AU.</p> <p>Enfin, les orientations d'aménagements et de programmation proposent des points d'apport volontaire au sein des opérations d'urbanisation nouvelle.</p>

### 2.3.3 Orientations générales concernant les transports et les déplacements

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<p><b>Promouvoir la qualité paysagère et environnementale urbaine et</b></p>	<p>Les formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme. Il s'agira en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de promouvoir la mixité fonctionnelle dans le bourg afin de limiter les déplacements (avec pour objectif le maintien et la pérennisation des services et commerces de proximité);</li> <li>▪ d'améliorer les conditions d'accessibilité et de stationnement tous modes dans les futures opérations.</li> </ul>	<p>Le règlement graphique prévoit une extension du bourg notable, afin que de nouveaux droits à bâtir soient proposés aux abords du bourg, et donc des commerces et services, pour éviter l'usage systématique de la voiture et l'accès plus aisé aux transports en commun (bus du Conseil Départemental sur le RD1215 et accès à la gare de Moulis).</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de cheminements doux dans tous les nouveaux quartiers pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>Le règlement écrit impose des conditions d'accessibilité et de stationnement tous modes dans les futures opérations (articles 3 et 12).</p>

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<b>Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous</b>	<p>Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer un réseau dense et sécurisé de déplacements doux (cheminements piétons et pistes cyclables) permettant de desservir en priorité les équipements publics, le centre-ville et les commerces et services (futur pôle de santé) ;</li> <li>- encourager les déplacements « voiture – train – tram » vers Bordeaux depuis la gare de Moulis-en-Médoc ;</li> <li>- encourager le co-voiturage ;</li> <li>- favoriser le développement urbain là où les transports en commun sont les plus présents (centre-bourg) : ligne de bus, RD1215, circuit de ramassage scolaire.</li> </ul>	<p>Le règlement graphique prévoit une extension du bourg notable, afin que de nouveaux droits à bâtir soient proposés aux abords du bourg, et donc des commerces et services, pour éviter l'usage systématique de la voiture et l'accès plus aisé aux transports en commun (bus du Conseil Départemental sur le RD1215 et accès à la gare de Moulis).</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de cheminements doux dans tous les nouveaux quartiers pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>Le règlement écrit impose des conditions d'accessibilité et de stationnement tous modes dans les futures opérations (articles 3 et 12).</p>

### 2.3.4 Orientations générales concernant le développement des communications numériques

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<b>Faciliter le développement des communications numériques</b>	<p>La prise en compte des communications électroniques dans la réflexion sur le développement du territoire est un enjeu majeur. L'accès à un réseau en termes de débit et de qualité de service est devenu un critère d'attractivité déterminant, à la fois pour les habitants et pour les acteurs économiques, et place les territoires en concurrence.</p> <p>Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier d'obtenir l'autorisation de se raccorder à la fibre optique qui traverse le territoire communal.</p> <p>Pour faciliter le raccordement à ce réseau, la densification des pôles de vie principaux (le bourg de LISTRAC-MEDOC et sur les villages de <i>Donissan</i>, <i>Libardac</i> et, dans une moindre mesure, sur le hameau de <i>Barbat</i>), est mise en œuvre dans le cadre du présent PLU : la possibilité et le coût de la desserte sont ainsi améliorés sur ces secteurs de développement prioritaire (meilleur rendement à terme.</p>	<p>Le règlement graphique propose un développement urbain prioritairement axé sur les pôles de vie les plus importants, à savoir : le Bourg, <i>Libardac</i>, <i>Donissan</i> et <i>Barbat</i>, afin de les densifier et d'en augmenter le nombre de résidents.</p>

### 2.3.5 Orientations générales d'équipement

Orientation du PADD	Explication des choix retenus	Traduction dans les pièces réglementaires du P.L.U.
<b>Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous</b>	<p>Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer un réseau dense et sécurisé de déplacements doux (cheminements piétons et pistes cyclables) permettant de desservir en priorité les équipements publics, le centre-ville et les commerces et services ;</li> <li>- développer la capacité et la qualité de l'accueil scolaire (restructuration et agrandissement du pôle scolaire réalisés récemment, ...);</li> <li>- développer les équipements de santé (projet de création d'un pôle de santé, ...).</li> </ul>	<p>Le règlement graphique prévoit une extension du bourg notable, afin que de nouveaux droits à bâtir soient proposés aux abords du bourg, et donc des commerces et services, pour éviter l'usage systématique de la voiture.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de cheminements doux dans tous les nouveaux quartiers pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>Le règlement graphique intègre en zone UE l'extension du pôle scolaire aujourd'hui réalisée.</p>

### 2.3.6 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de la révision du présent Plan Local d'Urbanisme, la commune de LISTRAC-MEDOC s'est fixée des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Pour cela la Commune a :

- 1- déterminé son objectif de développement urbain à 12 ans (2013-2025) sur la base du développement observé sur les 10 années précédentes (+1,3%/an) et les 5 années précédentes (+3,1%/an), au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à 3 040 habitants en 2025 soit un taux de progression annuelle de **+1,3%**.
- 2- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer correspondant aux objectifs évoqués ci-dessus, en proposant de densifier le bourg et les villages principaux de *Libardac* et *Donissan* et les hameaux principaux dont *Barbat* et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,
- 3- choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme proposant un jeu de règles relatives à la forme urbaine, souple (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables,
- 4- choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet.

Par ailleurs, **un indicateur** est mis en place :

- entre 2004 et 2016 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 670,7 m<sup>2</sup> non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.
- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que sur la période 2013-2025 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de 667 m<sup>2</sup> compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

Cette dernière orientation permet de poser les conditions d'un développement urbain répondant aux aspirations communales tout en respectant les exigences d'économie de l'espace, de lutte contre l'étalement urbaine et de protection des espaces sensibles.

Elle s'articule autour de 3 objectifs :

1. Lutter contre l'étalement urbain en :
  - ne mobilisant du foncier que dans la limite des besoins identifiés et dans les enveloppes urbaines existantes en priorité, en réponse aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés,
  - encourageant la réhabilitation (10,6 % du parc est vacant en 2013),
  - densifiant les lieux de vie tout en valorisant les espaces publics,
2. Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale en proposant des formes urbaines plus respectueuses de l'environnement (économie d'énergie, prise en compte des risques, intégration paysagère, protection de la ressource en eau, ...),
3. Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous en développant les cheminements doux, en développant les équipements collectifs de proximité notamment dans le bourg.

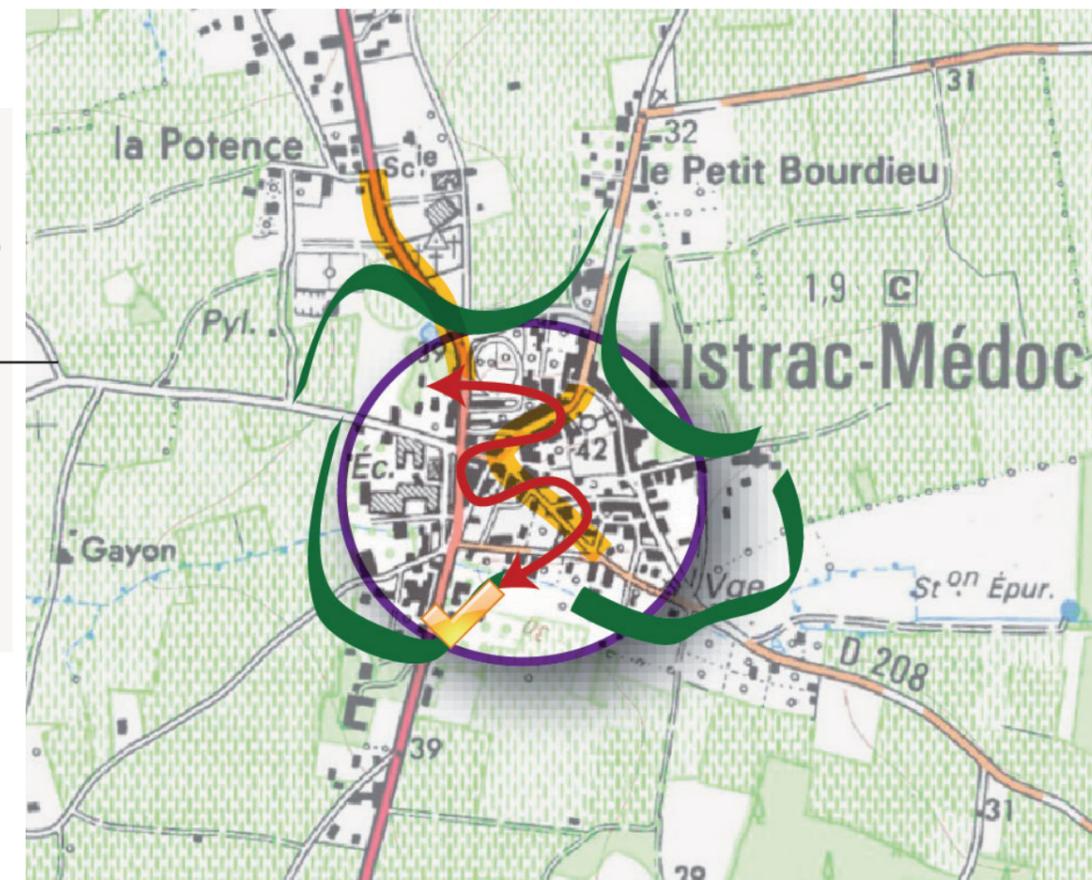
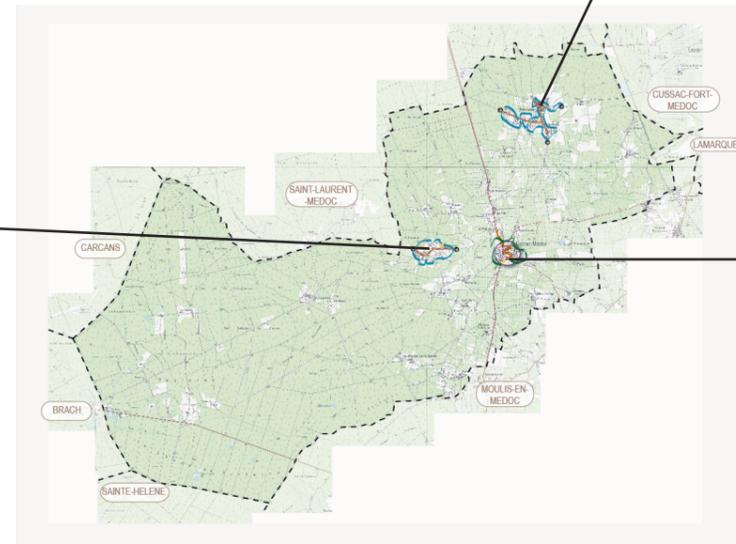
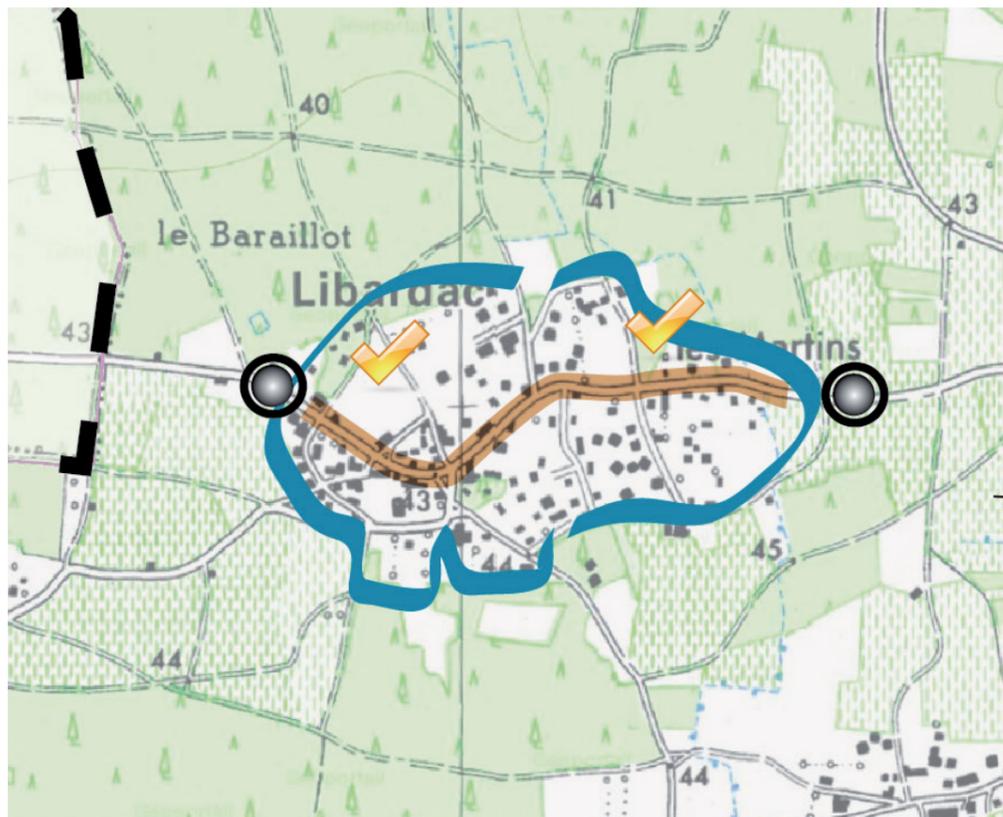
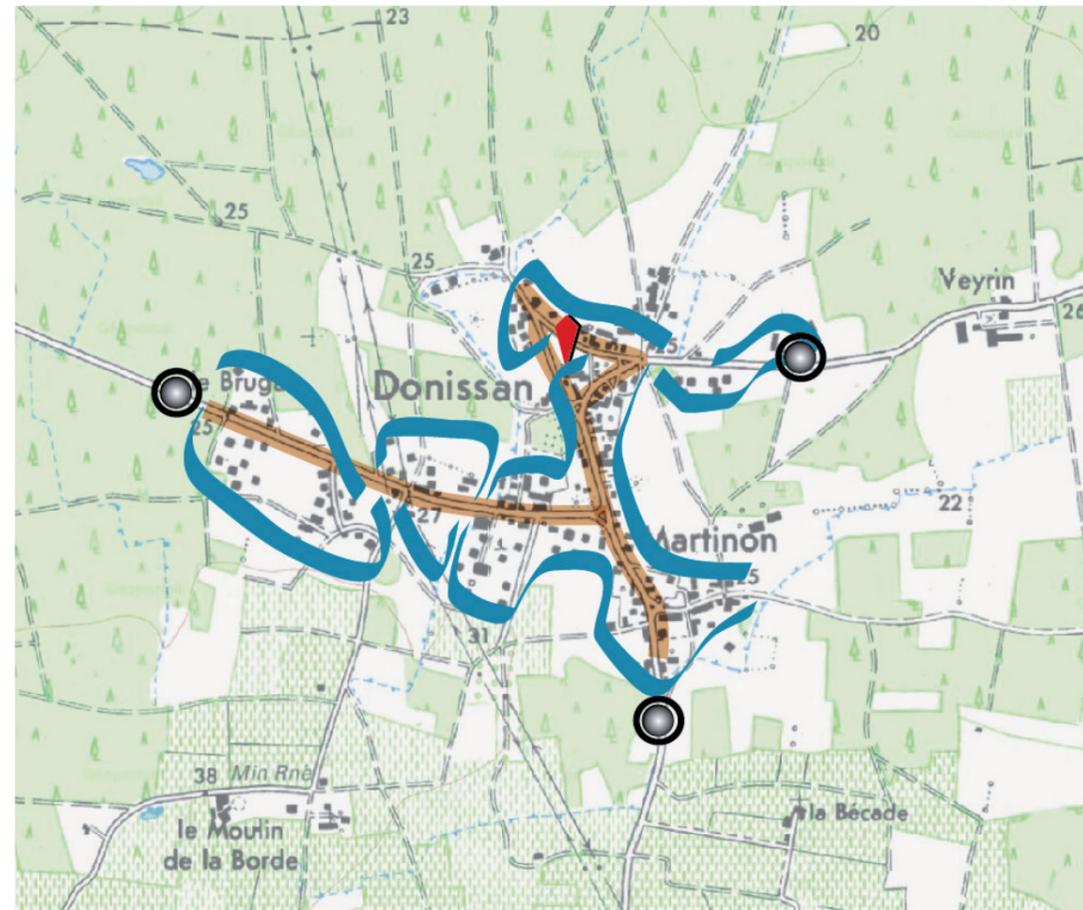
→ *Illustration suivante : carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables*



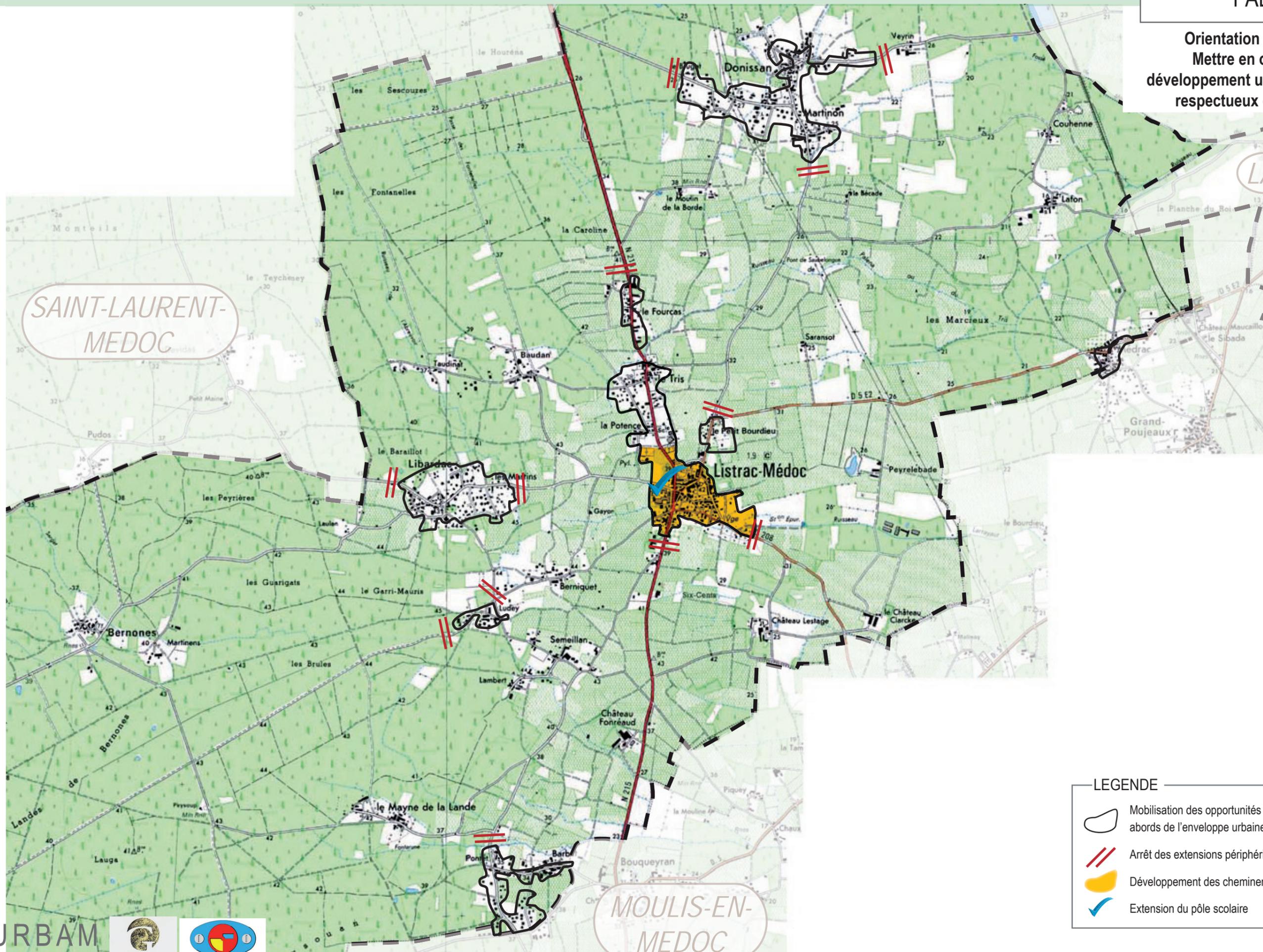


LEGENDE

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Protection et mise en valeur des franges urbaines du bourg                |  | Développement d'opérations de constructions relativement denses |
|  | Traitement paysager de qualité des espaces d'entrées de village           |  | Promotion du développement des commerces de proximité           |
|  | Aménagement des espaces publics du bourg                                  |  | Aménagement des espaces publics de traversée de village         |
|  | Valorisation du centre ancien avec mise en place d'un plan de circulation |  | Intégration paysagère des aménagements urbains à améliorer      |
|   |   |  | Aménagement d'espaces de rencontre quotidienne                  |



Orientation politique 3  
Mettre en oeuvre un  
développement urbain maîtrisé et  
respectueux de l'existant



LAMARQUE

SAINTE-LAURENT-MEDOC

MOULIS-EN-MEDOC

LEGENDE

-  Mobilisation des opportunités foncières dans et aux abords de l'enveloppe urbaine existante
-  Arrêt des extensions périphériques de l'urbanisation
-  Développement des cheminements doux
-  Extension du pôle scolaire

### 3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES

#### 3.1 Présentation et justification du règlement graphique

##### Présentation générale

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de LISTRAC-MEDOC, conformément à la réglementation, et aux objectifs de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, se décompose en :

- Zones urbaines, aux différentes vocations, qu'elles soient « mixtes » : habitat – activités – équipements ou réservées spécifiquement à une activité ou à un équipement : «UA», « UB », « UE » et « UY » ;
- Zone à urbaniser, à vocation mixte mais d'urbanisation future, à moyen terme : «1AU» ;
- Zones naturelles : « N » ;
- Zones agricoles, liées à l'exploitation des terres, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur : « A ».

##### Philosophie générale du règlement graphique

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de LISTRAC-MEDOC, conformément aux dispositions du projet d'aménagement et de développement durables, affirme la **volonté communale de renforcer le bourg et les villages de Libardac et de Donissan** (secteurs où les réseaux sont les plus performants), **de renforcer le hameau de Barbat**, de dynamiser le tissu économique communal, notamment en lien avec la viticulture, de préserver l'environnement de ce territoire et d'intégrer la présence de zones humides d'intérêt sur le plan écologique.

Le Plan Local d'Urbanisme proposé veille enfin à une utilisation économe de l'espace, dans le respect des lois Grenelle. La **nouvelle organisation spatiale des zones ouvertes à l'urbanisation, concentrée sur le bourg et les villages de Libardac et de Donissan et le hameau de Barbat** se justifie par :

- une meilleure organisation urbaine favorisant la densité, la restructuration des zones bâties, la gestion des investissements collectifs en infrastructure (créer des cheminements doux le long des voies de desserte sur le domaine public communal et au sein du bourg et des villages de *Libardac* et de *Donissan*, ainsi que le hameau de *Barbat* renforcement des réseaux ...),
- une réduction de l'impact de l'urbanisation sur la consommation de terres agricoles et boisées et sur l'environnement en général (l'essentiel des droits à bâtir proposés le sont en zone d'assainissement collectif : le bourg, *Libardac* et *Donissan*, le bourg de LISTRAC-MEDOC bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun – train et bus).

##### Motifs de la délimitation des zones

→ Voir les 16 planches jointes

## BERNONES –

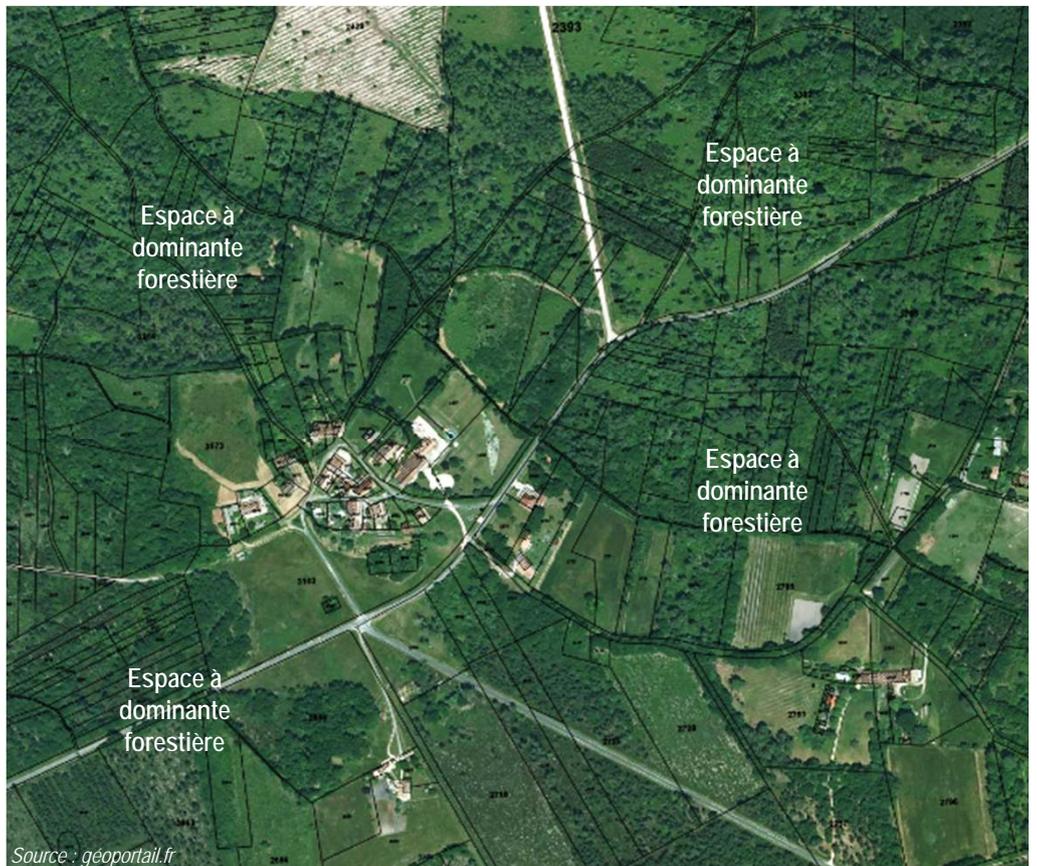


La capacité du réseau d'alimentation en eau potable est très faible. Il n'y a, sur ce secteur, aucun dispositif de défense incendie.

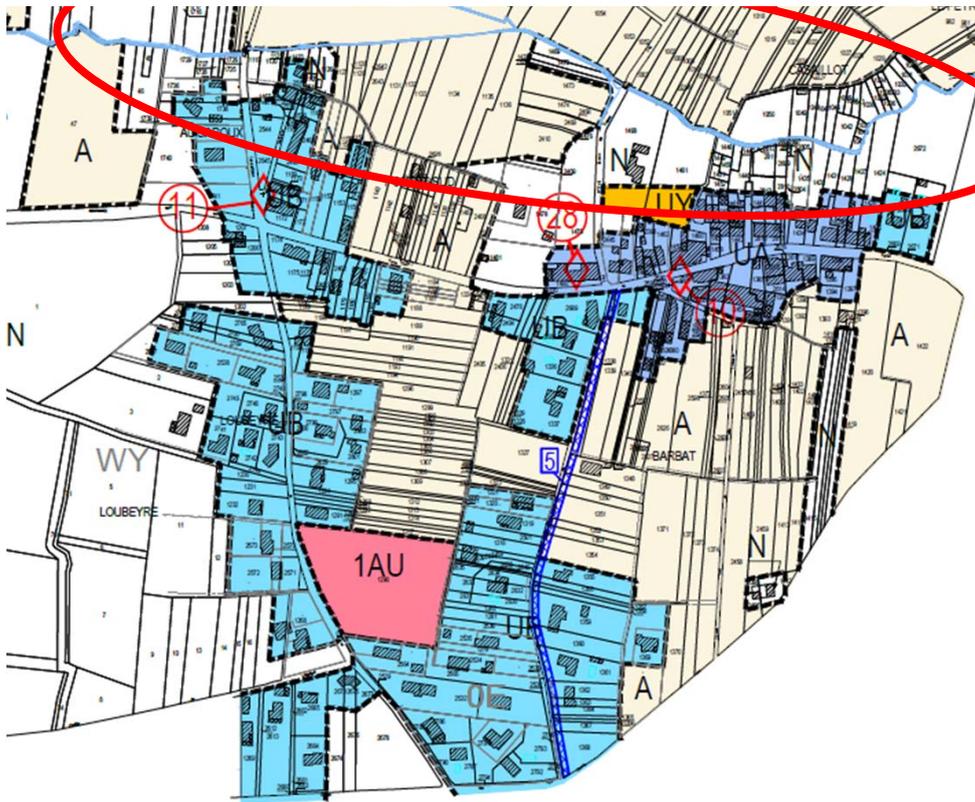
Dans ce contexte, il est acté un classement en zone naturelle N de ce hameau permettant l'entretien du bâti existant mais pas la réalisation de constructions nouvelles.

Par ailleurs, 3 bâtiments sont recensés afin de permettre leur changement de destination.

Le secteur Nch est créé pour permettre la réalisation de la maison de la chasse : il s'agit de construire une salle de dépeçage / chambre froide / une salle d'accueil environ 100 m<sup>2</sup> de surface.



## PONTET SUD



Zone humide – SAGE Estuaire  
(tracé à titre indicatif)

L'essentiel de la zone 2AU du PLU applicable est déclassée en A : il s'agit d'une zone d'une importante superficie, classée en zone AOC, dans un secteur non raccordé au réseau collectif d'assainissement. Par ailleurs, ce secteur présente des sols peu favorables à l'assainissement non collectif.

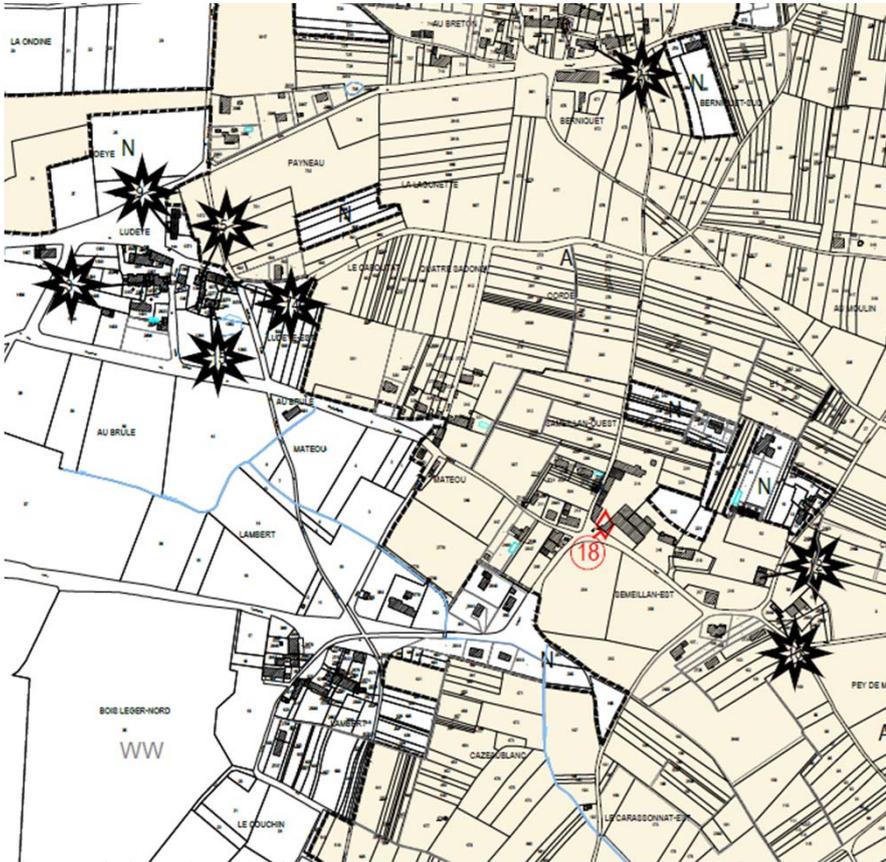
Son extrémité Sud est cependant classée en 1AU, sur un secteur totalement inséré dans le bâti existant (présent au Nord, à l'Ouest, au Sud et à l'Est) : cette zone sera urbanisée sous condition d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement à venir.

Source : extrait du règlement graphique



Ainsi, le choix fait ici a été de reconnaître l'enveloppe urbaine existante en zone urbaine (UA pour la partie ancienne et UB pour la partie plus récente) et de ne permettre que les constructions nouvelles en dents creuses du tissu constitué, ou bien la densification du tissu urbain par division de parcelles déjà bâties : il s'est agi de lutter contre l'étalement urbain largement engagé dans ce secteur.

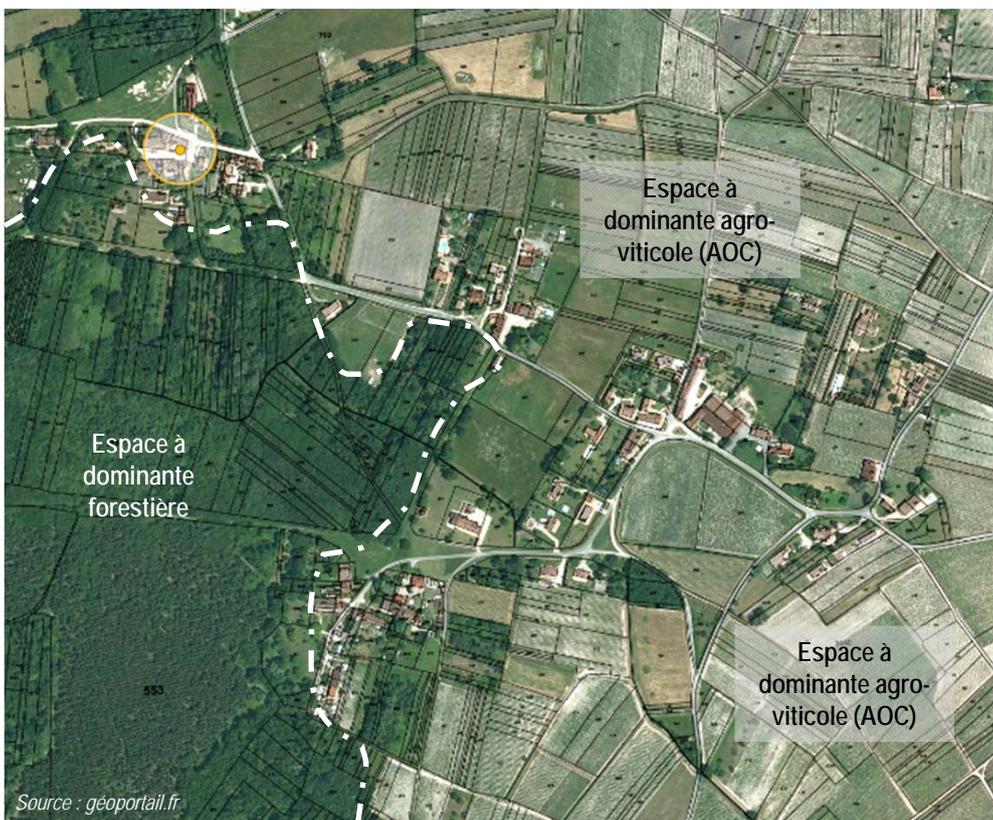
## MATEOU



Le village de Ludey est reconnu en zone naturelle N : il s'agit d'un village originel, dense, proposant une desserte en réseaux limitée (eau potable, défense incendie) et non raccordé à l'assainissement collectif.

L'objectif est ici simplement de reconnaître l'enveloppe urbaine existante et de ne permettre que l'entretien, l'extension et les annexes aux constructions existantes.

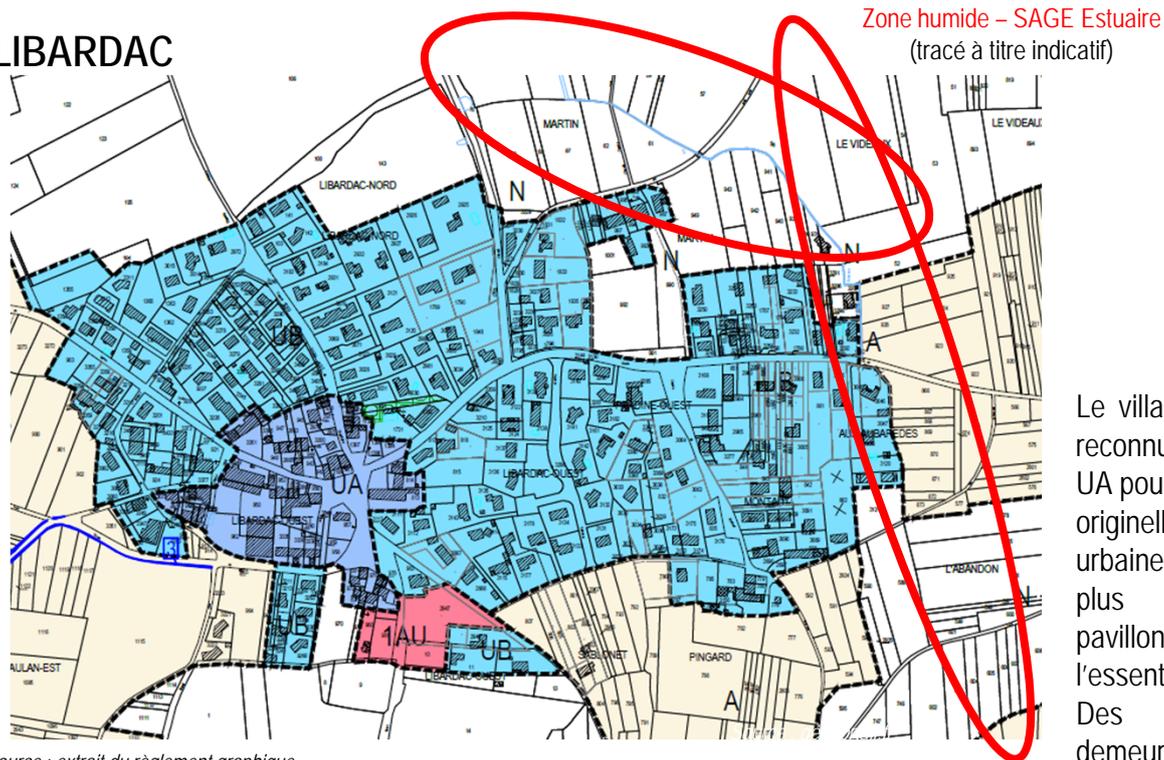
Source : extrait du règlement graphique



Les autres secteurs bâtis se situent pour partie en zone AOC, ils ont été le support d'une urbanisation opportuniste qui s'est développée le long des axes routiers contribuant au phénomène d'étalement urbain. L'objectif est de mettre fin à cette logique tout en permettant l'entretien du bâti existant mais pas la réalisation de constructions nouvelles.

Source : géoportail.fr

## LIBARDAC



Source : extrait du règlement graphique

Le village de Libardac est reconnu en zone urbaine UA pour sa partie ancienne originelle dense et en zone urbaine UB pour sa partie plus récente (habitat pavillonnaire pour l'essentiel).

Des lacunes urbaines demeurent dans l'enveloppe urbaine constituée : elles sont classées en zones à urbaniser et font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation.

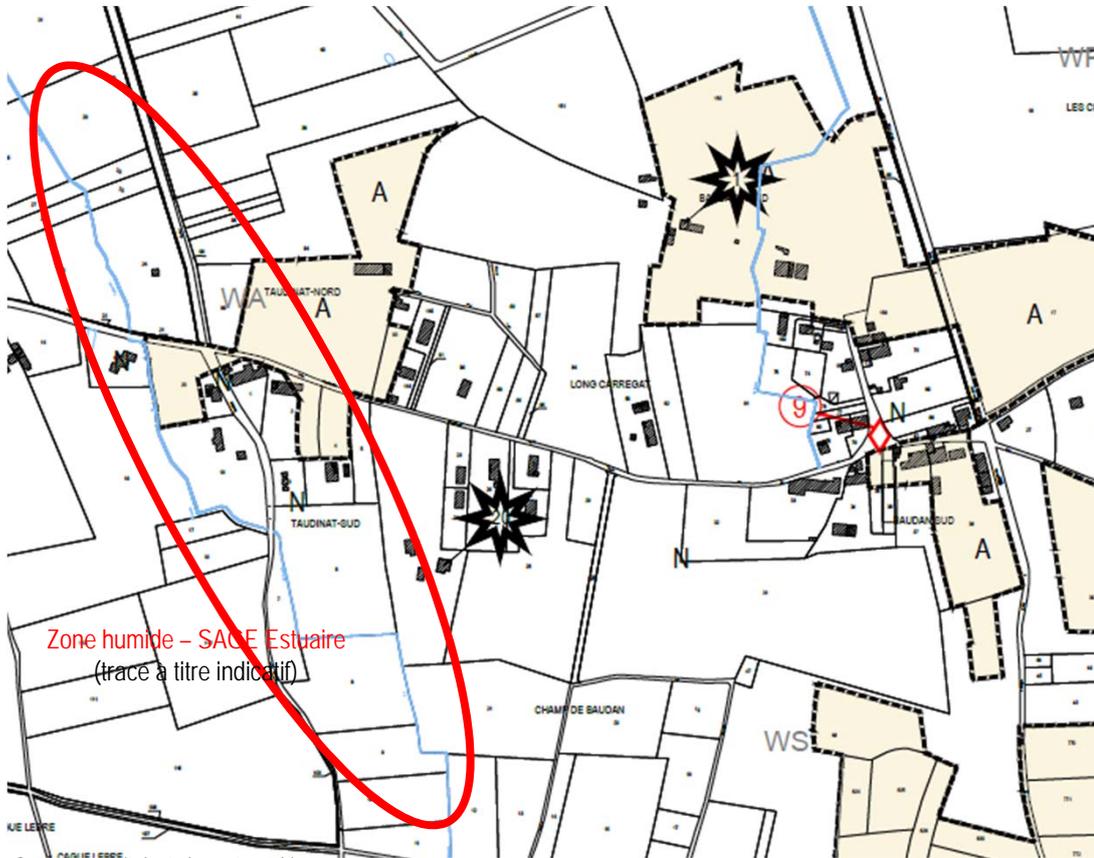
La desserte en réseaux est adaptée au projet proposé et ce village est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les zones proposées en U et 1AU sont en dehors de l'enveloppe AOC.



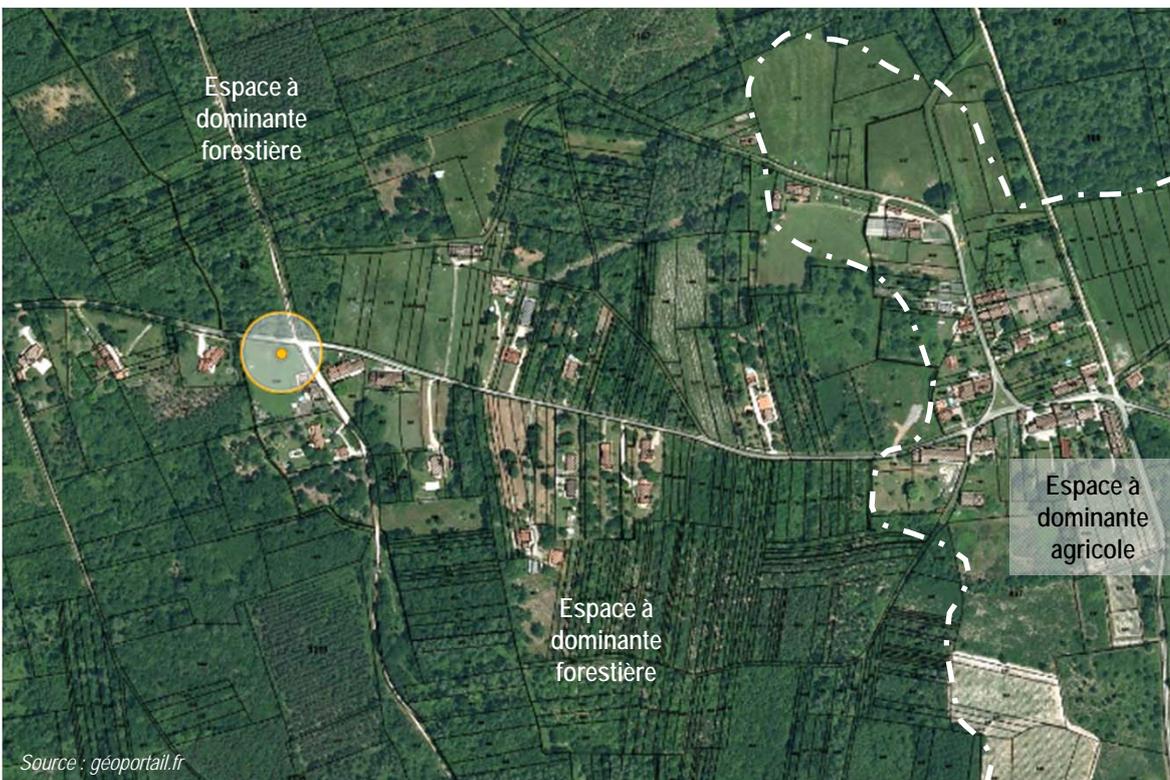
L'objectif est ici double, il s'agit de :

- reconnaître l'enveloppe urbaine existante et de permettre les constructions nouvelles en dents creuses du tissu constitué et la densification du tissu urbain par division de parcelles déjà bâti, d'une part,
- urbaniser les lacunes urbaines incluses dans l'enveloppe urbaine du village, d'autre part.

## TAUDINAT



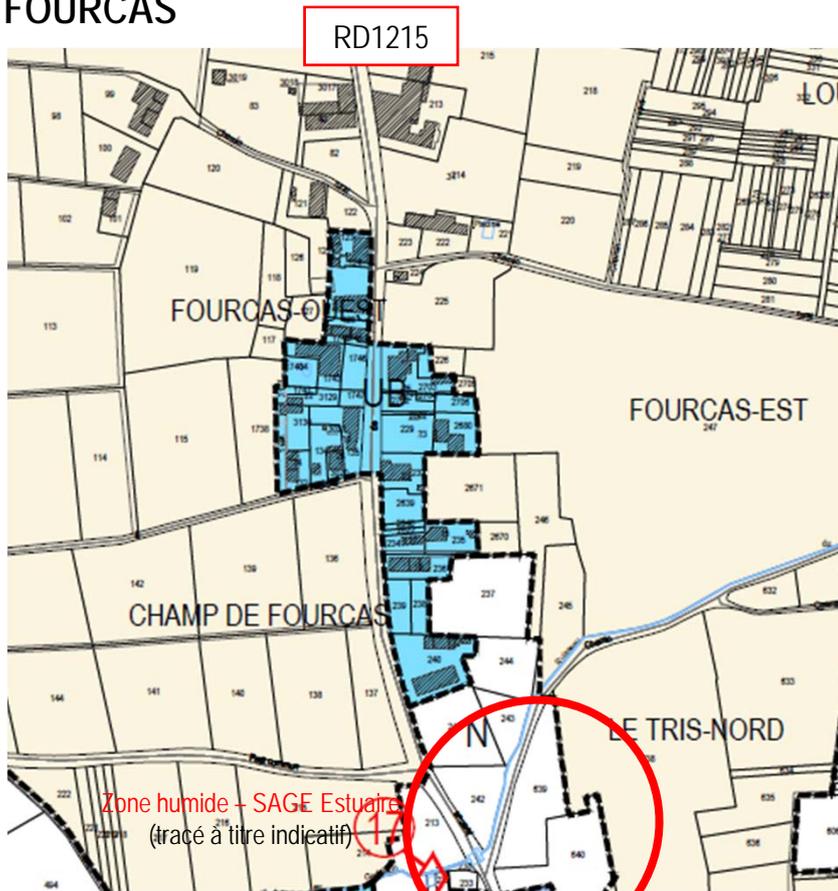
Les secteurs bâtis se situent pour partie en zone agricole, ils ont été le support d'une urbanisation opportuniste qui s'est développée le long des axes routiers contribuant au phénomène d'étalement urbain.



L'objectif est de mettre fin à cette logique tout en permettant l'entretien du bâti existant mais pas la réalisation de constructions nouvelles.

Par ailleurs, 2 bâtiments sont recensés à Baudan et à Taudinat afin de permettre leur changement de destination.

## FOURCAS



RD1215

Source : extrait du règlement graphique

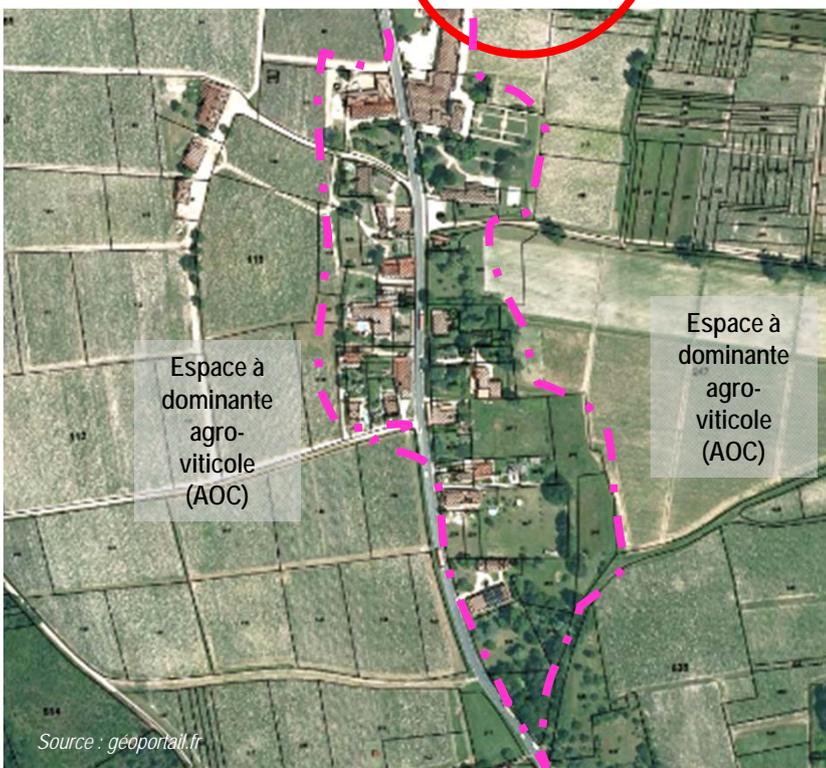


Le village de Fourcas bénéficie d'une bonne desserte en réseaux collectifs (raccordement à l'assainissement collectif, bonne desserte en eau potable, défense incendie assurée, ...).

La partie bâtie se situe en dehors de la zone AOC.

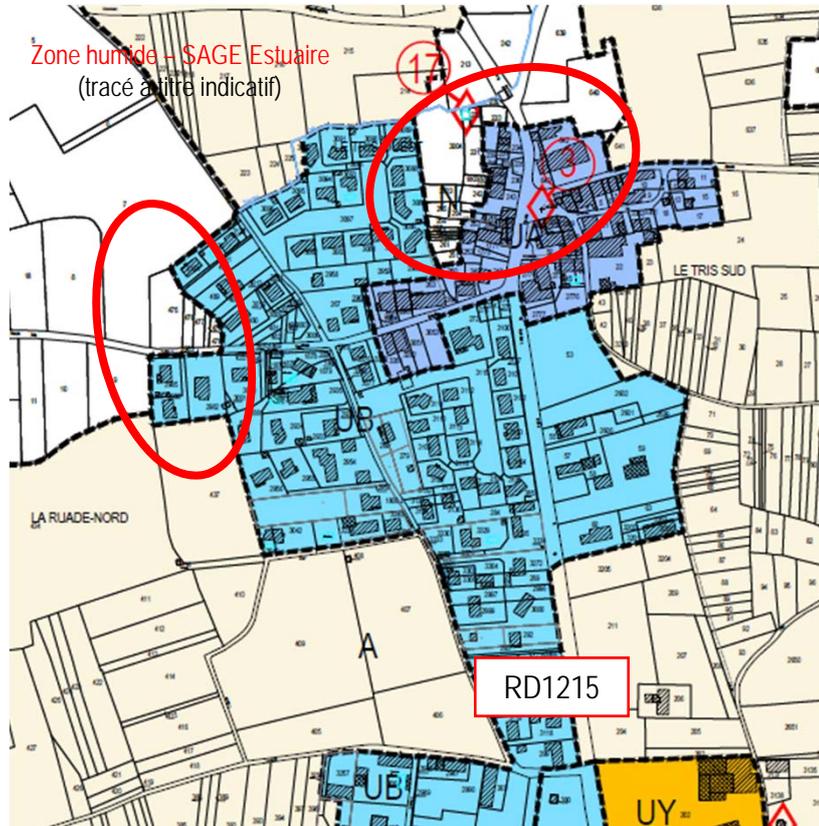
Ce secteur constitue une extension nord du bourg de LISTRAC-MEDOC : la présence de la vigne à l'est et à l'ouest de la RD 1215, la présence de cette axe de desserte départementale majeure, ont amené le bourg à se développer le long de l'axe routier, essentiellement en linéaire.

L'objectif aujourd'hui est de ne pas permettre la poursuite de l'étalement urbain le long de la RD1215 mais d'encourager la densification de l'enveloppe urbaine constituée, d'où le classement en UB proposé.



Source : géoportail.fr

## LE TRIS



Source : extrait du règlement graphique

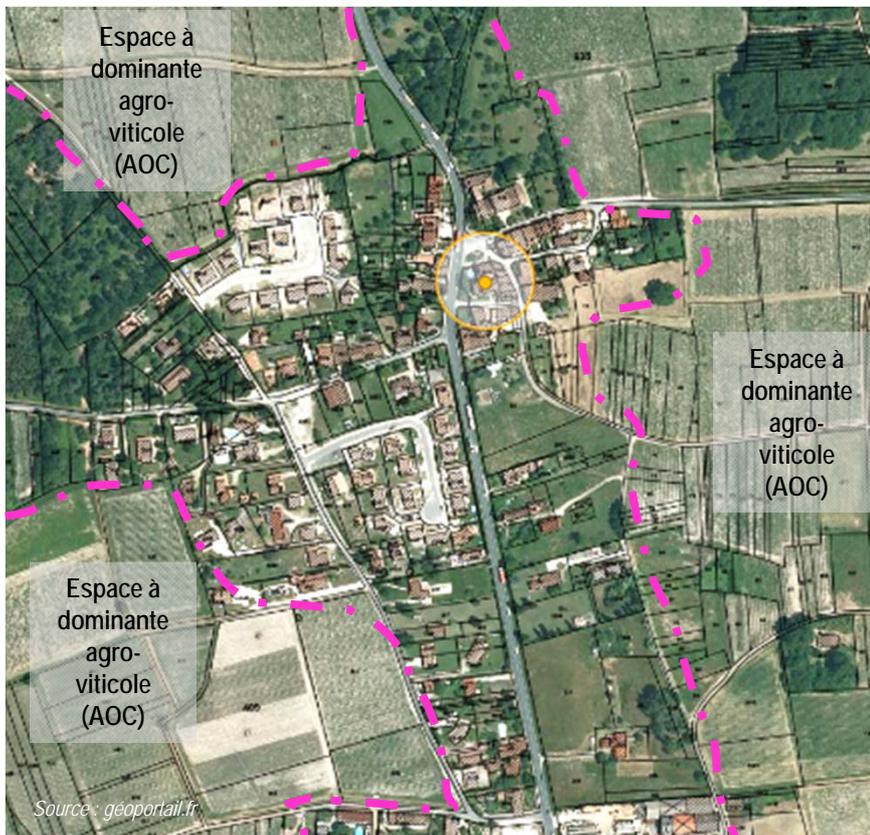


Le village du Tris bénéficie également d'une bonne desserte en réseaux collectifs (raccordement à l'assainissement collectif, bonne desserte en eau potable, défense incendie assurée, ...).

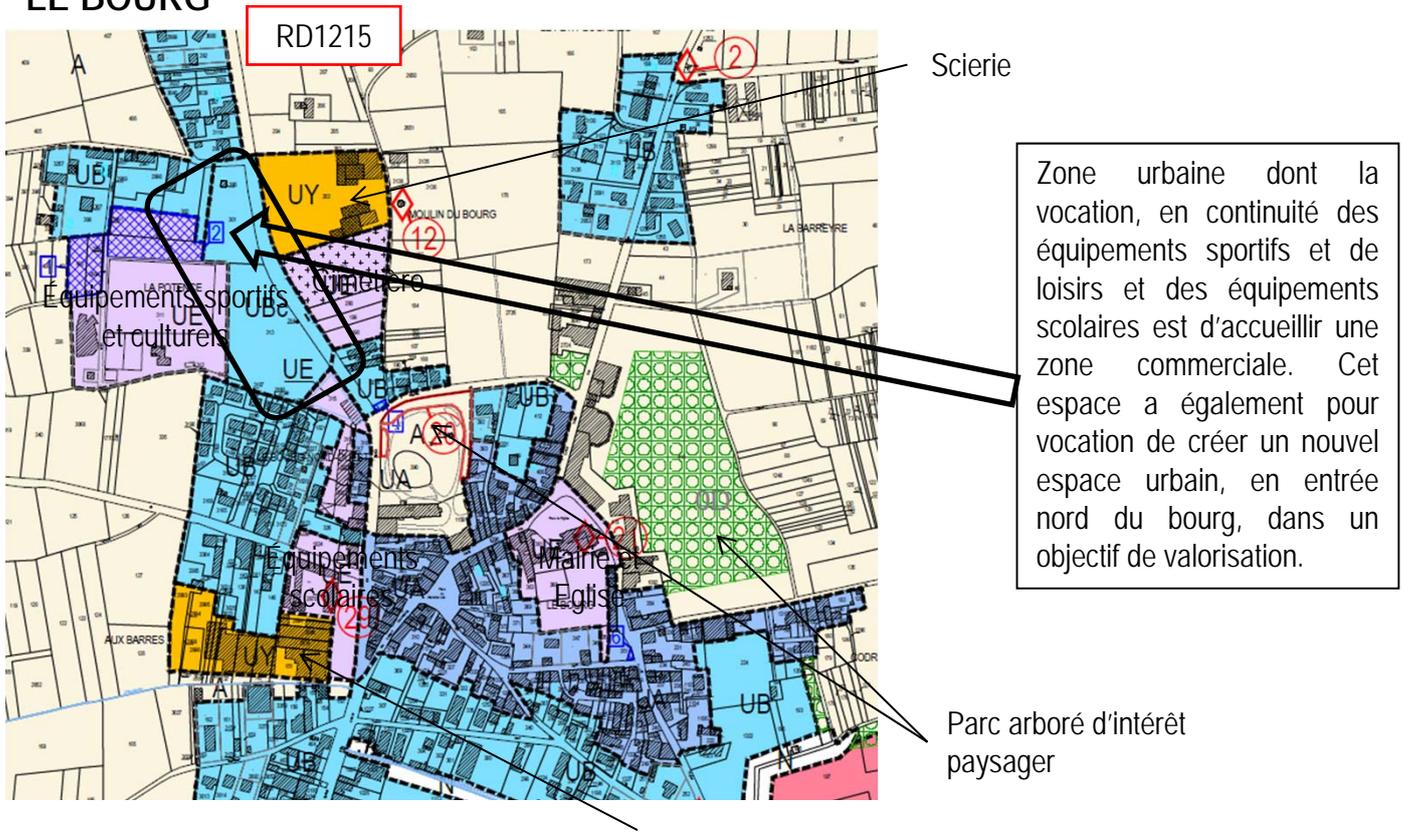
La partie bâtie se situe pour l'essentiel en dehors de la zone AOC.

Ce secteur constitue une extension nord du bourg de LISTRAC-MEDOC : la présence de la vigne à l'est et à l'ouest de la RD 1215, la présence de cette axe de desserte départementale majeure, ont amené le bourg à se développer le long de l'axe routier, essentiellement en linéaire.

L'objectif aujourd'hui est de ne pas permettre la poursuite de l'étalement urbain le long de la RD1215 mais d'encourager la densification de l'enveloppe urbaine constituée, en tenant compte des zones humides SAGE Estuaire, d'où les classements en zones urbaines proposés (UA pour la partie ancienne originelle dense et UB pour la partie plus récente (habitat pavillonnaire pour l'essentiel)).

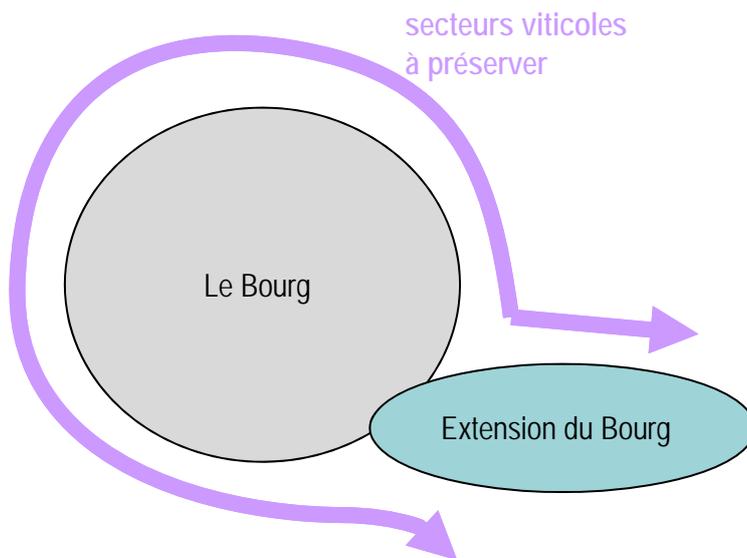


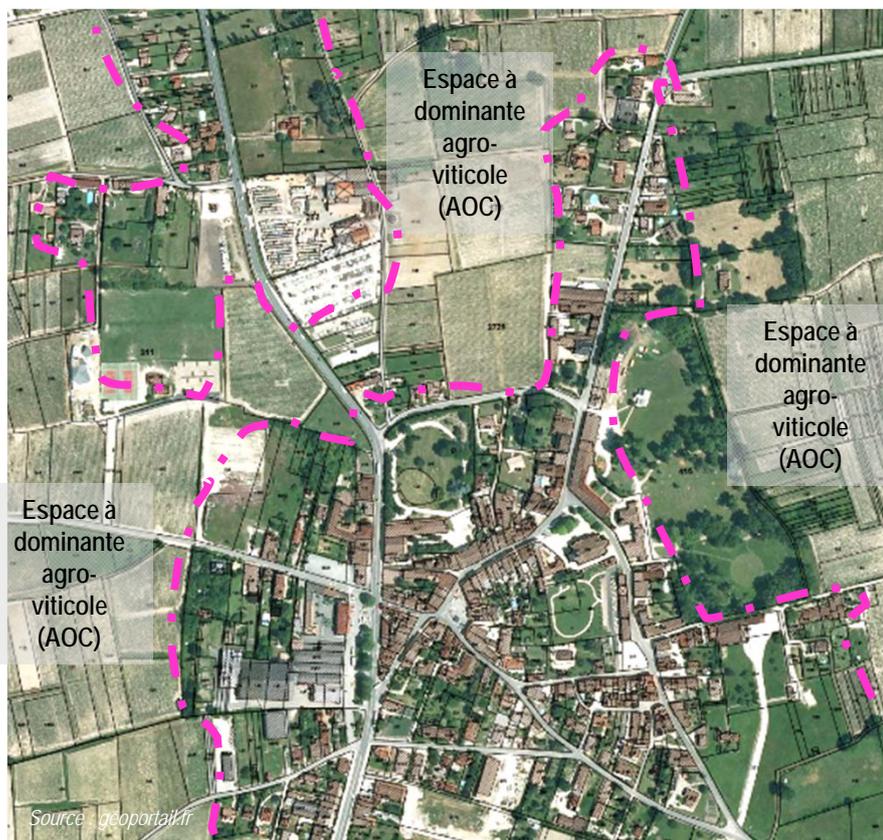
## LE BOURG



Source : extrait du règlement graphique

Coopérative viticole





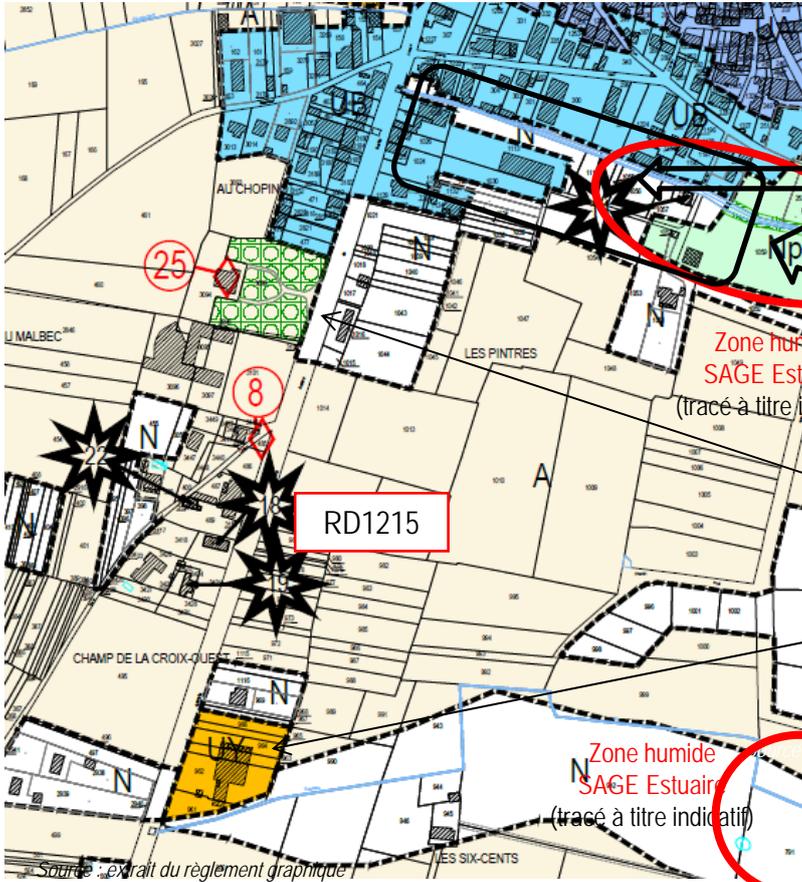
Le bourg est partitionné en plusieurs zones urbaines (UA partie ancienne ; UB partie plus récente ; UE secteur d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif ; UY reconnaissance des activités économiques existantes) correspondant à bon nombre de ses vocations.

Il bénéficie d'une bonne desserte en réseaux collectifs (raccordement à l'assainissement collectif, bonne desserte en eau potable, défense incendie assurée, ...).

La partie bâtie se situe pour l'essentiel en dehors de la zone AOC.

L'objectif est de densifier et de renforcer l'enveloppe urbaine du Bourg mais en préservant, autant que faire se peut, les secteurs d'intérêt viticole.

## LES PINTRES



Zone naturelle humide accueillant un cours d'eau en lien direct avec la zone humide SAGE Estuaire : à préserver de l'urbanisation.

Présence d'une zone humide

Parc arboré d'intérêt paysager

Garage et station essence

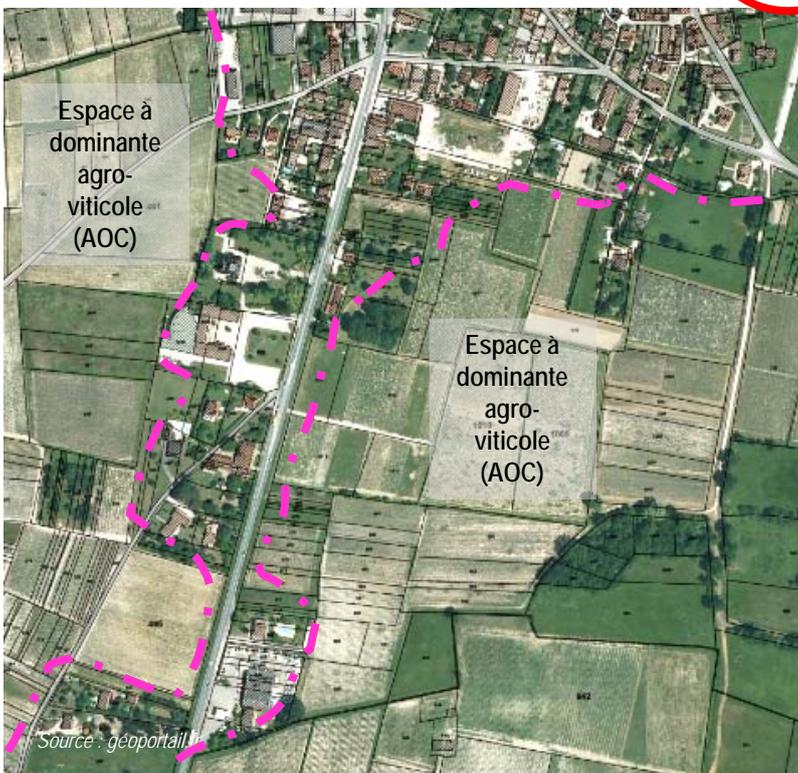


Le village des Pintres bénéficie également d'une bonne desserte en réseaux collectifs (raccordement à l'assainissement collectif, bonne desserte en eau potable, défense incendie assurée, ...).

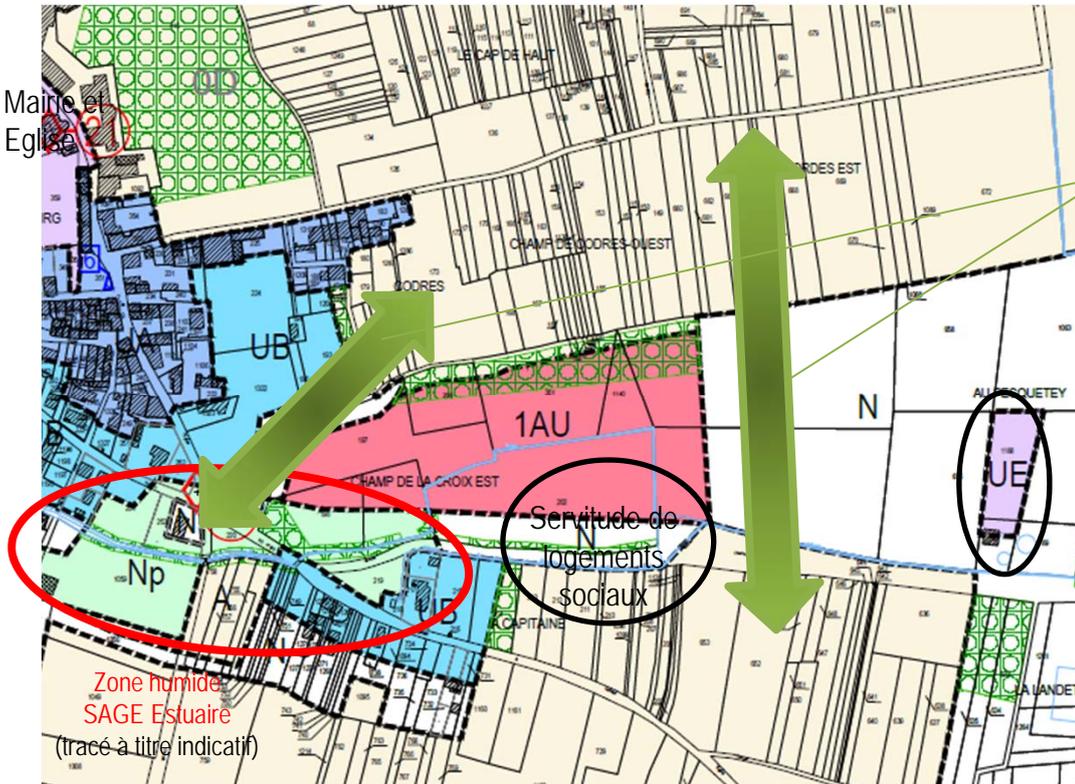
La partie bâtie se situe pour l'essentiel en dehors de la zone AOC.

Ce secteur constitue une extension sud du bourg de LISTRAC-MEDOC : la présence de la vigne à l'est et à l'ouest de la RD 1215, la présence de cette axe de desserte départementale majeure, ont amené le bourg à se développer le long de l'axe routier, essentiellement en linéaire.

L'objectif aujourd'hui est de ne pas permettre la poursuite de l'étalement urbain le long de la RD1215 mais d'encourager la densification de l'enveloppe urbaine constituée, en tenant compte des zones humides SAGE Estuaire, d'où le classement en zone urbaine UB proposé.



## CHAMP DE LA CROIX



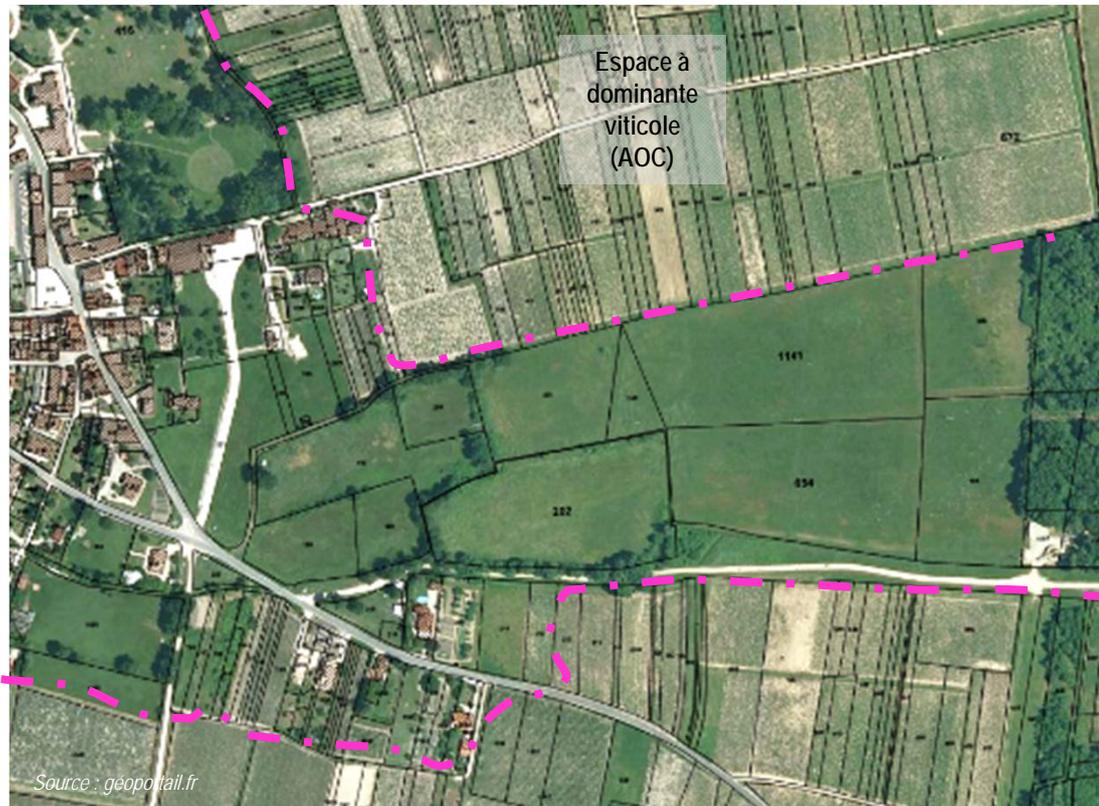
Coupure verte permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions et la reprise d'une typologie récurrente : bâti et espaces agricoles étroitement mêlés

Station d'épuration et son extension



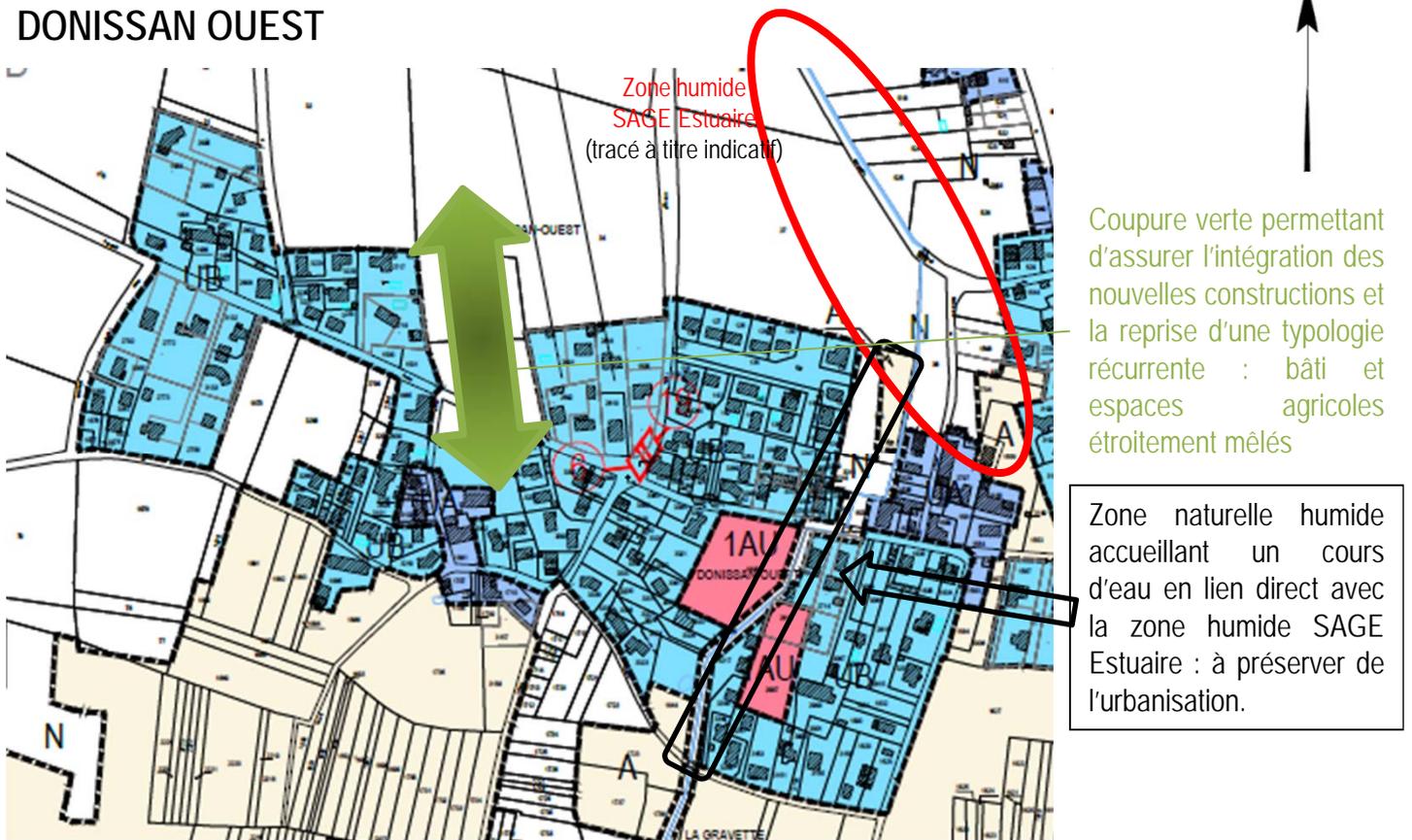
Le secteur de Champ de La Croix, situé en continuité sud-est du Bourg, est proposé pour permettre l'extension et le renforcement du bourg de LISTRAC-MEDOC. Ce secteur présente une desserte en réseaux collectifs adaptés ; il est raccordable à l'assainissement collectif ; il n'est pas classé en zone AOC ; il est en dehors des zones humides SAGE Estuaire. Il a, par ailleurs, vocation à accueillir des logements aidés dans sa partie centrale (propriété de Clairsienne).

Source : extrait du règlement graphique

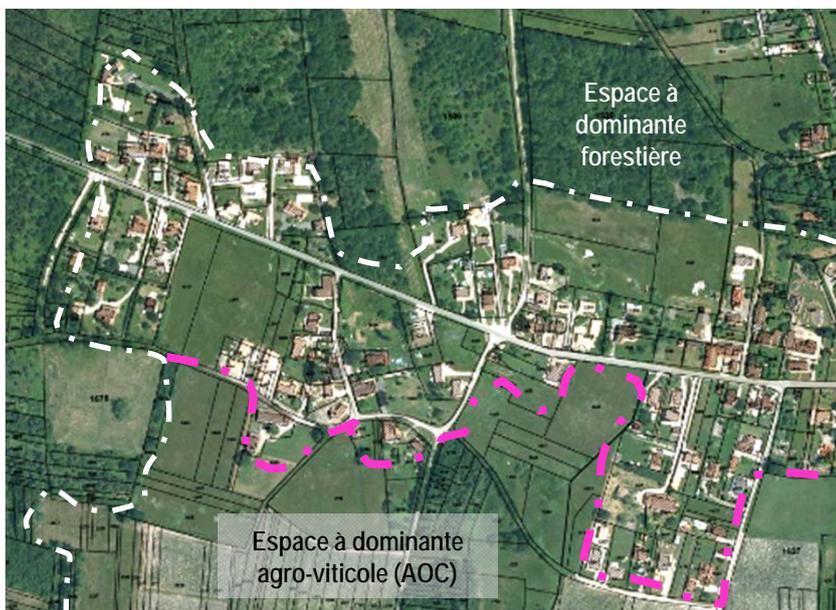


Source : géoportail.fr

## DONISSAN OUEST



Source : extrait du règlement graphique



Le village de Donissan Ouest est reconnu en zone urbaine UA pour sa partie ancienne originelle dense et en zone urbaine UB pour sa partie plus récente (habitat pavillonnaire pour l'essentiel).

Une lacune urbaine demeure dans l'enveloppe urbaine constituée : elle est classée en zone à urbaniser et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

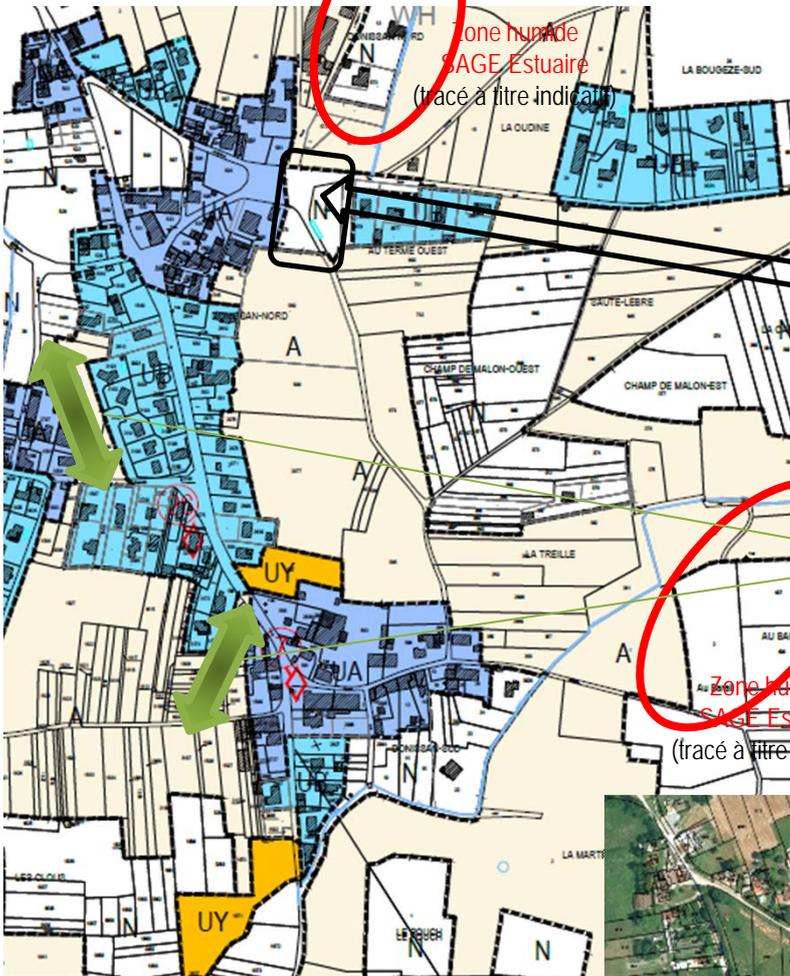
La desserte en réseaux est adaptée au projet proposé et ce village est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les zones proposées en U et AU sont en dehors de l'enveloppe AOC.

L'objectif est ici double, il s'agit de :

- reconnaître l'enveloppe urbaine existante et de permettre les constructions nouvelles en dents creuses du tissu constitué et la densification du tissu urbain par division de parcelles déjà bâties, d'une part,
- urbaniser la lacune urbaine incluse dans l'enveloppe urbaine du village, d'autre part.

## DONISSAN NORD

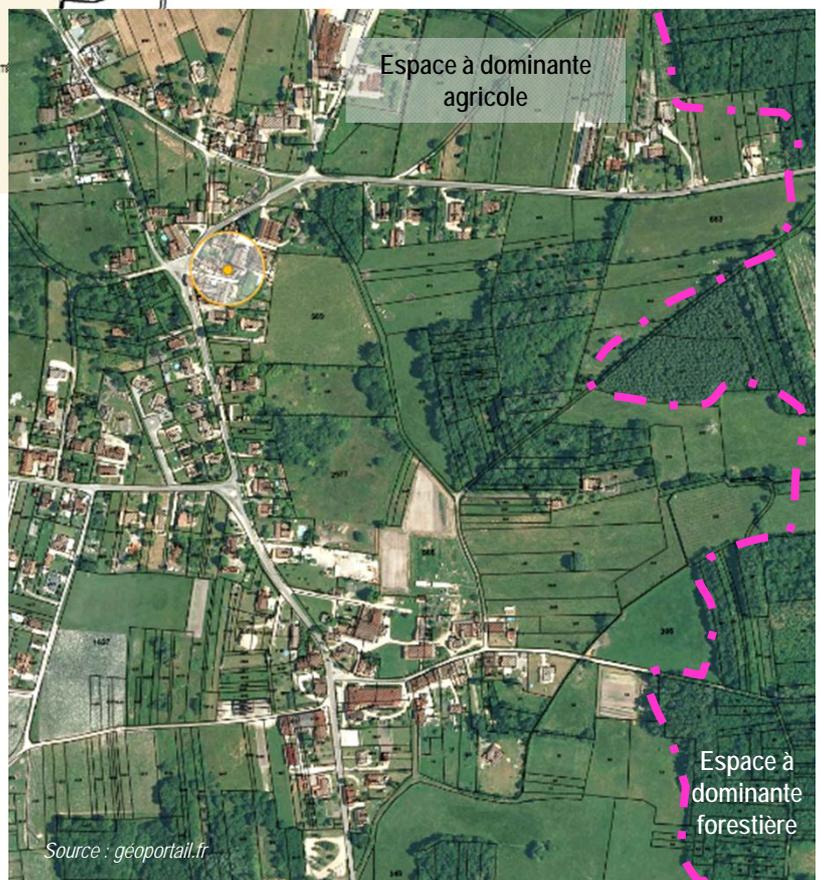


Source : extrait du règlement graphique



Zone naturelle humide accueillant un cours d'eau en lien direct avec la zone humide SAGE Estuaire : à préserver de l'urbanisation.

Coupure verte permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions et la reprise d'une typologie récurrente : bâti et espaces agricoles étroitement mêlés



Espace à dominante agricole

Espace à dominante forestière

Source : geoportail.fr

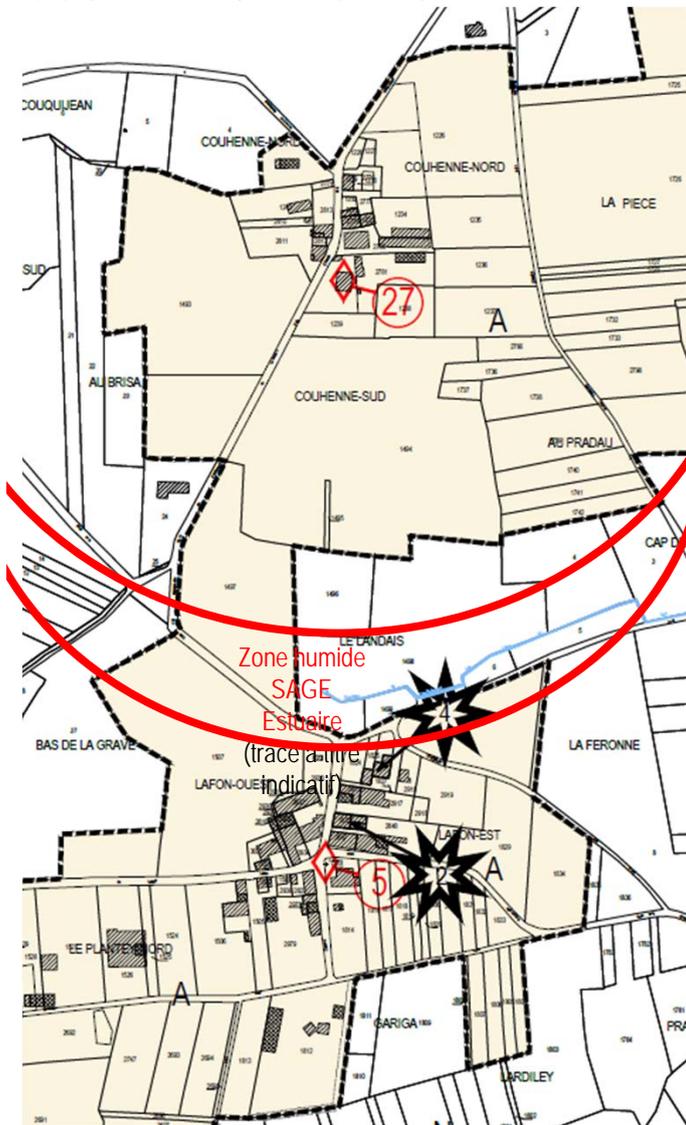
Le village de Donissan Nord est reconnu en zone urbaine UA pour sa partie ancienne originelle dense et en zone urbaine UB pour sa partie plus récente (habitat pavillonnaire pour l'essentiel).

La desserte en réseaux est adaptée au projet proposé et ce village est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les zones proposées en U et AU sont en dehors de l'enveloppe AOC.

L'objectif est de reconnaître l'enveloppe urbaine existante et de permettre les constructions nouvelles en dents creuses du tissu constitué et la densification du tissu urbain par division de parcelles déjà bâti.

## COUHENNE / LAFON EST



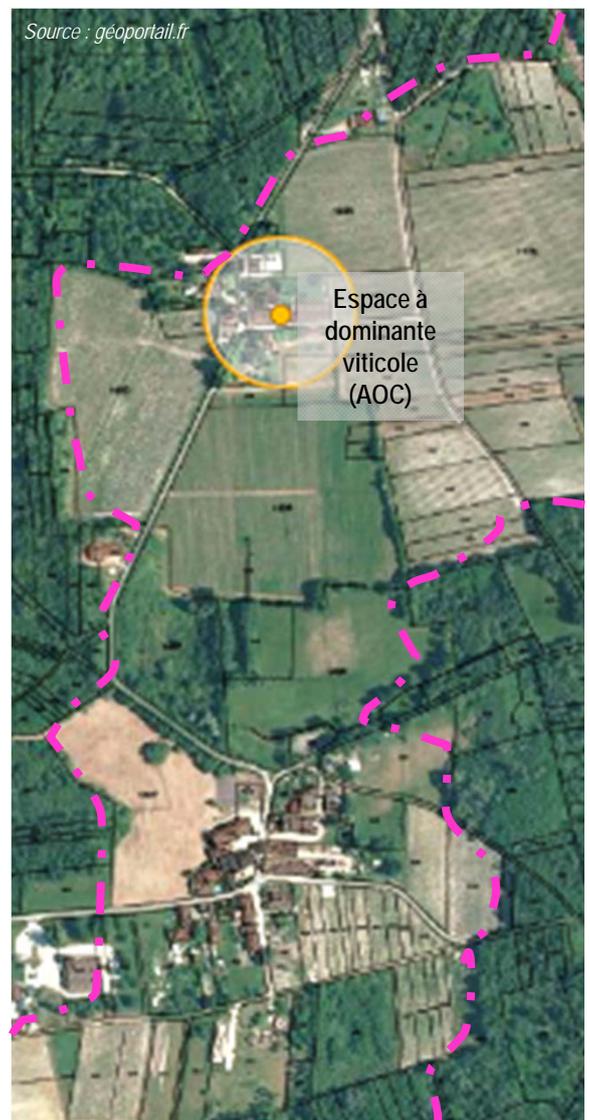
Source : extrait du règlement graphique

La capacité du réseau d'alimentation en eau potable est très faible. Il n'y a, sur ce secteur, aucun dispositif de défense incendie.

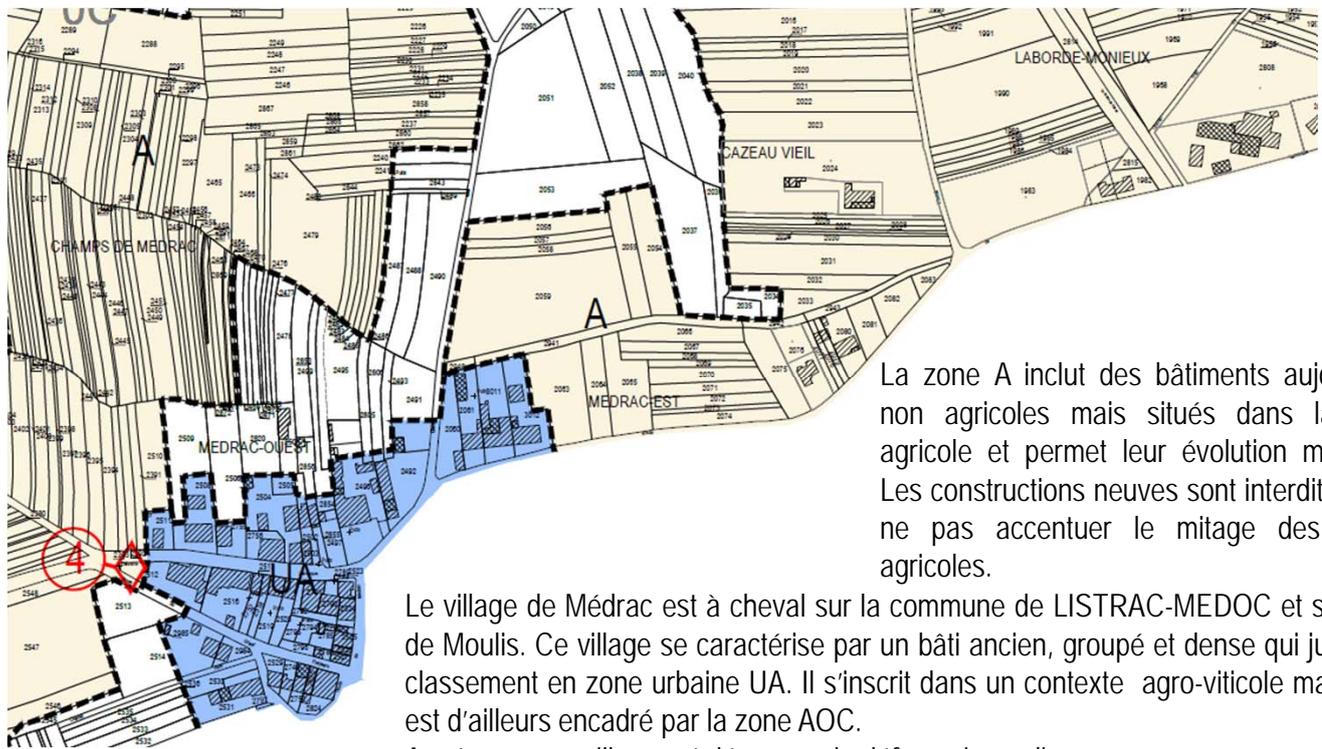
Les parcelles déjà bâties sont pour partie en zone AOC et intégrées dans un contexte agro-viticole marqué.

Dans ce contexte, il est acté un classement en zones A et N de ce hameau permettant l'entretien du bâti existant mais pas la réalisation de constructions nouvelles.

Par ailleurs, 2 bâtiments sont recensés afin de permettre leur changement de destination.



## MEDRAC



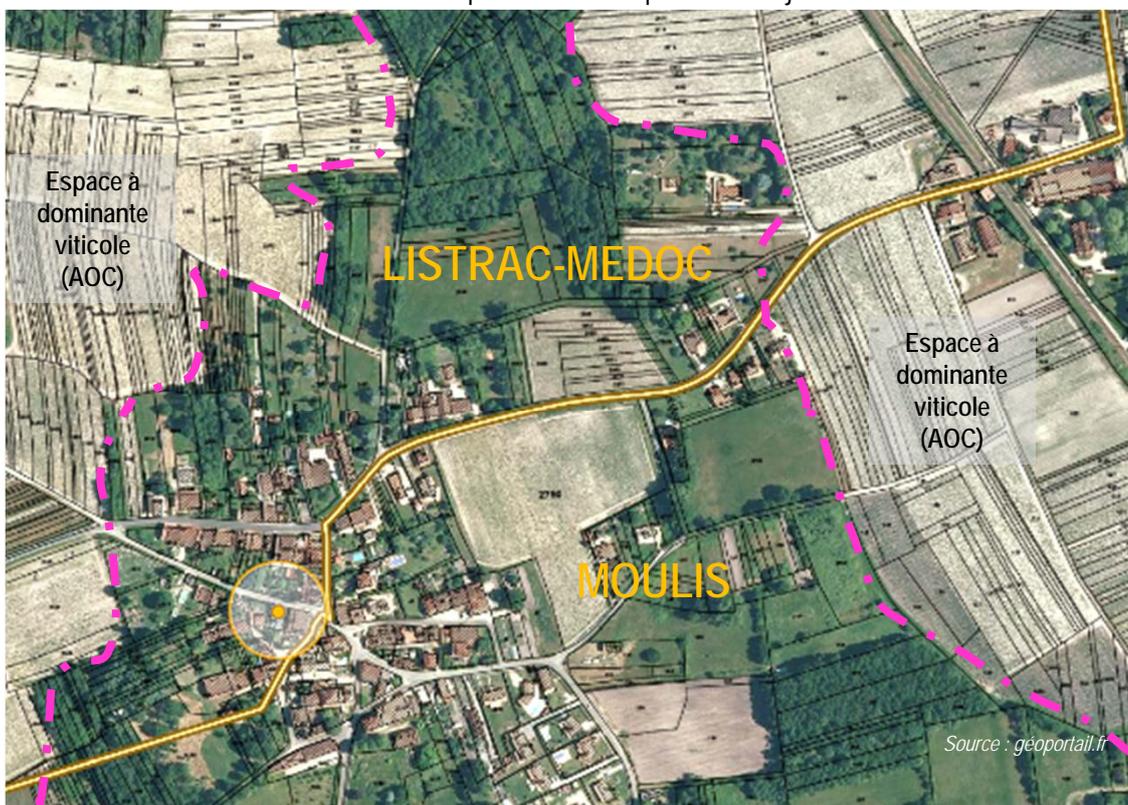
Source : extrait du règlement graphique

La zone A inclut des bâtiments aujourd'hui non agricoles mais situés dans la zone agricole et permet leur évolution mesurée. Les constructions neuves sont interdites pour ne pas accentuer le mitage des zones agricoles.

Le village de Médrac est à cheval sur la commune de LISTRAC-MEDOC et sur celle de Moulis. Ce village se caractérise par un bâti ancien, groupé et dense qui justifie le classement en zone urbaine UA. Il s'inscrit dans un contexte agro-viticole marqué. Il est d'ailleurs encadré par la zone AOC.

A noter que ce village est dépourvu de défense incendie.

L'objectif est de reconnaître l'enveloppe urbaine existante et de permettre les constructions nouvelles en dents creuses du tissu constitué et la densification du tissu urbain par division de parcelles déjà bâti.



Source : geoportail.fr

### Concernant le reste du zonage du territoire communal, conformément aux dispositions du P.A.D.D. :

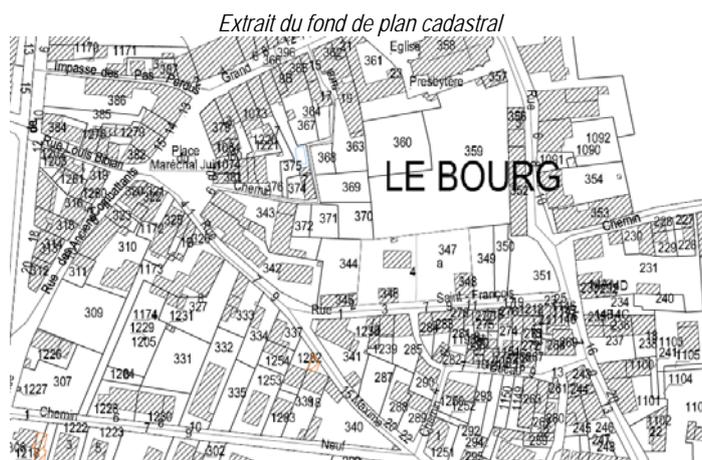
- les zones sensibles au regard des paysages, de l'occupation boisée et des risques sont classées en zone naturelle N,
- les zones à vocation agricoles (vignes et prairies pour l'essentiel) sont classées en zone agricole A,
- Les zones naturelles accueillent un secteur de protection stricte : secteur Np. Ce secteur reconnaît, en application du principe de précaution, les zones humides recensées dans le cadre des études relatives à la mise en œuvre du SAGE Estuaire : ces zones humides constituent des réserves de biodiversité à préserver de toute urbanisation.

## 3.2 Zone UA

### Caractéristiques de la zone UA :

Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-ville et aux noyaux anciens des villages de Le Tris, Libardac, Médrac, Barbat et Donissan, disposant, pour l'essentiel, d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.



Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**L'enjeu est la préservation de cette zone urbaine au tissu ancien dense, de valeur patrimoniale, à vocations multiples dont économiques, d'habitat, ...** Elle se distingue de la zone UB par la qualité du patrimoine bâti, par cette mixité plus importante et par des implantations de constructions radicalement différentes.

Cette zone est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique inscrit lié notamment au portail de l'Eglise (avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France).

La forme urbaine dominante est la maison de ville ou de bourg, construites sur 2 niveaux (R+1). Le bâti y est dense, implanté en continuité voire en semi-continu et à l'alignement le long des voies.

Cette zone est pour partie raccordée au réseau d'assainissement collectif.

### Objectifs du classement en zone UA :

Il s'agit de **préserver la forme dense du bâti**, le plus souvent par comblement de quelques « dents creuses » restantes, voire par démolition/reconstruction. Cette zone a en effet la caractéristique de ne pas connaître d'extensions contemporaines des constructions.

Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle du cœur de bourg et du cœur des villages et de prévenir une éventuelle problématique de la réhabilitation du bâti ancien au regard de sa configuration (parcelles étroites, peu de possibilités d'extensions des constructions).

## Justification des règles qui sont appliquées en zone UA :

UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	L'objectif étant de diversifier les fonctions urbaines du cœur de bourg et du cœur des villages (habitat mais également commerce, bureau et équipement d'intérêt collectif), les occupations et utilisations du sol interdites ne concernent que ce qui est peu ou pas compatible avec la vie dans un tissu urbain dense (artisanat, industrie, agriculture, ...) du fait des nuisances induites.
UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	L'objectif étant de diversifier les fonctions urbaines du cœur de bourg et du cœur des villages (habitat mais également commerce, bureau et équipements d'intérêt collectif), il a été choisi de ne pas contraindre les constructions autorisées. Cependant, et pour ne pas dénaturer le paysage urbain, les exhaussements et affouillements du sol sont limités en hauteur pour éviter des mouvements de terre et des changements de niveaux impactant dans le paysage.
UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle et la densité bâtie existante, voire l'intensifier, tout en permettant un usage du cœur de bourg et du cœur des villages aisé. Pour cela des règles d'accessibilité sont mises en œuvre pour assurer un accès aux constructions existantes et à venir par les secours notamment.
UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	L'objectif est que soit raccordée toute construction dans un contexte où les limites de la zone UA ont notamment été déterminées en fonction du niveau de desserte en réseaux des parcelles.
UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé.
UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle et la densité bâtie existante, voire l'intensifier. Pour cela, il est indispensable de proposer comme règle générale l'implantation à l'alignement des voies publiques (c'est sur cette règle là que ce sont édifiés le cœur de bourg et le cœur des villages) avec des exceptions permettant notamment au bâti existant d'évoluer même s'il ne respecte pas la règle générale. La zone UA du Tris est traitée à part car il s'agit de la seule zone UA, située hors agglomération.
UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle et la densité bâtie existante, voire l'intensifier. Pour cela, il est indispensable de proposer comme règle générale l'implantation sur l'une au moins des limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu, en fonction de la configuration de la parcelle à construire. Une distinction est proposée entre ce qui est autorisé dans la zone UA du Bourg et en dehors de la zone UA du Bourg. Dans la zone UA du Bourg, l'implantation sur les limites séparatives en ordre continu est la règle. Par ailleurs, la semi-continuité et la discontinuité sont autorisées pour toutes les limites séparatives de fond de parcelle. Par ailleurs, une contrainte est posée par rapport à l'implantation des constructions le long des fossés pour éviter que ne se reproduisent les écueils connus ces 10 dernières années, à savoir des constructions édifiées à cheval sur un fossé sans ouvrage hydraulique adapté et induisant des problématiques de gestion des eaux pluviales importantes à l'échelle de la commune.
UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle et la densité bâtie existante, voire l'intensifier, il n'est donc pas logique de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
UA 9 - Emprise au sol des constructions	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle et la densité bâtie existante, voire l'intensifier, il n'est donc pas logique de réglementer l'emprise au sol maximale des constructions pour bâtir par un pourcentage arbitraire et contradictoire avec les caractéristiques du tissu urbain existant.
UA 10 - Hauteur maximale des constructions	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle, pour cela il est donc proposé une hauteur maximale des constructions en harmonie avec la hauteur maximale des constructions déjà existantes dans la zone UA.
UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle et les caractéristiques architecturales les plus notables caractérisant le cœur de bourg et le cœur des villages, dans un souci de maintien de l'identité communale. Pour cela, des principes sont énoncés permettant à chaque constructeur de comprendre la volonté communale. Des règles sont, par ailleurs, édictées permettant d'assurer l'intégration à l'existant des nouvelles constructions en termes de teintes, de pentes de toitures, de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables, .... Les annexes de moins de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptées de la règle : « <i>Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.</i> » afin de permettre les annexes préfabriquées. Il est à noter que les toitures terrasses sont autorisées afin de permettre des adaptations ou des constructions contemporaines dans le tissu urbain ancien. La réglementation des clôtures a pour ambition de contribuer, par des règles assez précises, à l'uniformisation de l'espace public à terme. Les hauteurs maximales réglementées le sont pour assurer

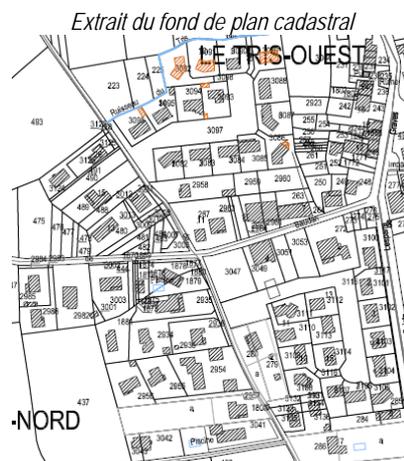
	l'absence de murs opaques (végétaux ou bâtis) fermant le paysage urbain.
UA 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Dans un contexte bâti dense, peu propice à la création de zone de stationnement sur l'espace privé (manque de foncier) mais avec des contraintes fortes en matière de stationnement public dans le bourg notamment, le choix a été de contraindre à minima en obligeant la réalisation d'une place de stationnement par logement créé.
UA 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	L'objectif est de maintenir les témoignages du passé (calvaires, moulins et autres) présents sur cette zone en contrôlant leur évolution possible.
UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Supprimé.
UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Cet article est non règlementé dans un tissu urbain où la mise en œuvre de ce type d'installation est souvent peu aisée (orientation des constructions imposées par l'espace public, densité ne permettant pas toujours la pose d'un récupérateur d'eau, ...). L'obligation serait alors un élément bloquant, empêchant l'évolution du bâti dans cette zone.
UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Cet article est non règlementé dans un contexte de desserte en réseaux de communications électroniques encore peu développé sur le territoire communal.

### 3.3 Zone UB

#### Caractéristiques de la zone UB :

La zone UB est une **zone bâtie dense correspondant à l'extension du centre-ville et des villages de Le Tris, Libardac, Barbat et Donissan ainsi que les quartiers de Fourcas, La Oudine et Le Petit Bourdieu**. Elle est principalement à vocation d'habitat, raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une **configuration « péri-urbaine »** : les constructions sont édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.



Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**L'enjeu est la densification de cette zone urbaine au tissu moyennement à peu dense**, à vocations multiples d'habitat, de commerces, de services, ...

Cette zone est raccordée ou raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend un secteur :

- **UBc** : secteur à vocation mixte d'habitat et de commerces, raccordée ou raccordable au réseau collectif d'assainissement.

## Objectifs du classement en zone UB :

Il s'agit d'encourager le développement urbain dans l'enveloppe bâti existante par densification et par comblement de « dents creuses ».

Il s'agit également de favoriser la mixité fonctionnelle de cette zone.

## Justification des règles qui sont appliquées en zone UB :

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	L'objectif étant de diversifier les fonctions urbaines de l'extension du centre-ville et des villages de <i>Le Tris</i> , <i>Libardac</i> , <i>Barbat</i> et <i>Donissan</i> ainsi que des quartiers de <i>Fourcas</i> , <i>La Oudine</i> et <i>Le Petit Bourdieu</i> (habitat mais également commerce, bureau, artisanat et équipement d'intérêt collectif), les occupations et utilisations du sol interdites ne concernent que ce qui n'est pas compatible avec la vie dans un tissu urbain moyennement dense (industrie, agriculture, ...) du fait des nuisances induites.
UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	L'objectif étant de diversifier les fonctions urbaines de l'extension du centre-ville et des villages de <i>Le Tris</i> , <i>Libardac</i> , <i>Barbat</i> et <i>Donissan</i> ainsi que des quartiers de <i>Fourcas</i> , <i>La Oudine</i> et <i>Le Petit Bourdieu</i> (habitat mais également commerce, bureau, artisanat et équipement d'intérêt collectif), il a été choisi de ne pas contraindre les constructions autorisées à l'exception des entrepôts que la collectivité ne souhaite pas voir « fleurir » sur l'ensemble de la zone UB en ne les autorisant que lorsqu'ils sont nécessaires à une activité économique. Enfin, pour ne pas dénaturer le paysage urbain, les exhaussements et affouillements du sol sont limités en hauteur pour éviter des mouvements de terre et des changements de niveaux impactant dans le paysage.
UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	L'objectif étant de densifier cette zone, il est important que les constructions nouvelles possibles en dents creuses du tissu constitué, ou bien par division de parcelles déjà bâties, soient accessibles par les secours notamment et que si des voies sont créées, leur calibrage soit adapté dès le départ à une densification du tissu urbain constitué. Par ailleurs, et afin de ne pas créer des impasses inaccessibles, ces dernières sont réglementées pour permettre la manœuvre des véhicules de secours notamment. Enfin, et pour ne pas aggraver des problèmes d'écoulement d'eaux pluviales depuis l'espace public vers l'espace privé, l'altimétrie des seuils de portail est réglementée.
UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	L'objectif est que soit raccordée toute construction nouvelle aux réseaux collectifs indispensables à la construction, dans un contexte où les limites de la zone UB ont notamment été déterminées en fonction du niveau de desserte en réseaux des parcelles. Concernant la gestion des eaux pluviales, l'obstruction de fossé et la forte urbanisation récente de ce secteur ont créé des problèmes d'écoulement des eaux pluviales. Dans ce contexte, le présent règlement ambitionne de responsabiliser chaque constructeur en lui demandant la mise en œuvre de dispositifs régulant les rejets en sortie de terrain.
UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé.
UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine actuelle et la densité bâtie existante, voire l'intensifier. Pour cela, il est indispensable de proposer comme règle générale l'implantation en retrait des voies publiques (c'est sur cette règle là que ce sont édifiées les constructions existantes dans la zone) avec des exceptions permettant notamment au bâti existant d'évoluer même s'il ne respecte pas la règle générale.
UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'objectif est d'intensifier la densité bâtie existante par des constructions nouvelles possibles en dents creuses du tissu constitué, ou bien par division de parcelles déjà bâties. Pour cela, il est indispensable de proposer la possibilité d'une implantation des constructions sur l'une au moins des limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu, en fonction de la configuration de la parcelle à construire. Par ailleurs, une contrainte est posée par rapport à l'implantation des constructions le long des fossés pour éviter que ne se reproduisent les écueils connus ces 10 dernières années, à savoir des constructions édifiées à cheval sur un fossé sans ouvrage hydraulique adapté et induisant des problématiques de gestion des eaux pluviales importantes à l'échelle de la commune.
UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'objectif est d'intensifier la densité bâtie existante, il n'est donc pas logique de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
UB 9 - Emprise au sol des constructions	L'objectif est d'intensifier la densité bâtie existante, il n'est donc pas logique de réglementer l'emprise au sol maximale des constructions pour bâtir par un pourcentage arbitraire et contradictoire avec les caractéristiques du tissu urbain souhaité.
UB 10 - Hauteur maximale des constructions	L'objectif est de maintenir le volume urbain actuel, pour cela il est donc proposé une hauteur maximale des constructions en harmonie avec la hauteur maximale des constructions déjà existantes dans la zone UB.

<p>UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>L'objectif est de maintenir une unité et une relative harmonie architecturales dans ce secteur, dans un souci d'amélioration du paysage urbain communal. Pour cela, des principes sont énoncés permettant à chaque constructeur de comprendre la volonté communale. Des règles sont, par ailleurs, édictées permettant d'assurer l'intégration à l'existant des nouvelles constructions en termes de teintes, de pentes de toitures, de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables, ....</p> <p>Il est à noter que les toitures terrasses sont autorisées afin de permettre des réalisations architecturales contemporaines et la réalisation de toitures végétalisées.</p> <p>La réglementation des clôtures a pour ambition de contribuer, par des règles assez précises, à l'uniformisation de l'espace public à terme. Les hauteurs maximales réglementées le sont pour assurer l'absence de murs opaques (végétaux ou bâtis) fermant le paysage urbain.</p>
<p>UB 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Dans un contexte bâti moyennement dense, le choix a été d'obliger à la réalisation sur l'espace privé des places de stationnement rendues nécessaires par la construction à réaliser.</p>
<p>UB 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p>	<p>L'objectif est de maintenir les témoignages du passé (calvaires, moulins et autres) présents sur cette zone en contrôlant leur évolution possible.</p> <p>Par ailleurs, et pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions au paysage local, les essences locales sont obligatoires.</p> <p>Les zones de stationnement seront plantées là encore pour en faciliter l'intégration paysagère et toute opération de plus de 2 constructions sera accompagnée d'espaces verts communs représentant 15% de la surface totale de l'opération : il s'agit ici de ne pas réitérer des opérations (modestes en taille) dépourvues de tout accompagnement paysager, mal intégrées au tissu urbain.</p>
<p>UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol</p>	<p>Supprimé.</p>
<p>UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>A minima, il est exigé la mise en œuvre de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ou d'orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle : ces dispositions sont simples à mettre en œuvre et non ségréatives car peu impactantes sur le coût total des opérations.</p>
<p>UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Cet article indique que toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique dans un contexte de desserte en réseaux de communications électroniques encore peu développé sur le territoire communal.</p>

### 3.4 Zone UE

#### Caractéristiques de la zone UE :

Il s'agit de la **zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif**.

La zone UE reconnaît les secteurs d'accueil des constructions et installations à vocation :

- sportive,
- de plein air,

ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics (service à la personne, salle polyvalente, espaces publics, équipements scolaires et péri-scolaires, ...),

Cette zone concerne le secteur du Bourg.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**L'enjeu est de permettre le développement des équipements sportifs, de plein-air, scolaires et péri-scolaires, culturels et de loisirs et administratif au fur et à mesure de l'évolution des besoins.**

URBAM, urbaniste qualifiée par l'OPQU, GERE, ingénieurs écologues, V. Buchmann, architecte DPLG

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est concernée pour partie par le périmètre Monument Historique inscrit lié notamment au portail de l'Eglise (avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France).

### Objectifs de classement de la zone UE :

Il s'agit d'assurer le développement des équipements sportifs, scolaires, techniques, culturels, de loisirs et administratifs à disposition des habitants de LISTRAC-MEDOC.

### Justification des règles qui sont appliquées en zone UE :

UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	L'objectif est de maintenir une zone dédiée aux équipements publics et aux équipements d'intérêt collectif, par conséquent sont interdites toutes les occupations et installations peu ou pas compatibles avec la vocation de la zone UE.
UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Par déduction de l'article 1 sont autorisés essentiellement les équipements publics et d'intérêt collectif et les bureaux. Par ailleurs, et pour ne pas dénaturer le paysage urbain, les exhaussements et affouillements du sol sont limités en hauteur pour éviter des mouvements de terre et des changements de niveaux impactant dans le paysage.
UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	L'objectif étant de développer dans cette zone l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif, il est important que les constructions existantes et nouvelles accueillant du public, soient accessibles par les secours notamment et que si des voies sont créées, leur calibrage soit adapté dès le départ à un développement des équipements proposés. Par ailleurs, et afin de ne pas créer des impasses inaccessibles, ces dernières sont réglementées pour permettre la manœuvre des véhicules de secours notamment.
UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	L'objectif est que soit raccordée toute construction nouvelle aux réseaux collectifs indispensables à la construction, dans un contexte où les limites de la zone UE ont notamment été déterminées en fonction du niveau de desserte en réseaux des parcelles. Concernant la gestion des eaux pluviales, l'obstruction de fossé et la forte urbanisation récente des zones limitrophes aux zones UE ont créé des problèmes d'écoulement des eaux pluviales. Dans ce contexte, le présent règlement ambitionne de responsabiliser chaque constructeur (ici pour l'essentiel la collectivité) en lui demandant la mise en œuvre de dispositifs régulant les rejets en sortie de terrain.
UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé.
UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'objectif étant de développer dans cette zone l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif, en permettant des accès aisés par les usagers de la zone, il est proposé comme règle générale l'implantation en retrait des voies publiques (c'est sur cette règle là que ce sont édifiées les constructions existantes dans la zone), retrait prenant également en compte le volume souvent important des bâtiments édifiés en zone UE, avec des exceptions permettant notamment au bâti existant d'évoluer même s'il ne respecte pas la règle générale.
UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'objectif est de développer dans cette zone l'offre en équipements publics pour répondre aux besoins existants et à venir et d'intérêt collectif et de fait d'intensifier la densité bâtie existante. Pour cela, il est indispensable de proposer la possibilité d'une implantation des constructions sur l'une au moins des limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu, en fonction de la configuration de la parcelle à construire. Par ailleurs, une contrainte est posée par rapport à l'implantation des constructions le long des fossés pour éviter que ne se reproduisent les écueils connus ces 10 dernières années, à savoir des constructions édifiées à cheval sur un fossé sans ouvrage hydraulique adapté et induisant des problématiques de gestion des eaux pluviales importantes à l'échelle de la commune.
UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'objectif est de développer dans cette zone l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif pour répondre aux besoins existants et à venir et de fait d'intensifier la densité bâtie existante, il n'est donc pas logique de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
UE 9 - Emprise au sol des constructions	L'objectif est de développer dans cette zone l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif pour répondre aux besoins existants et à venir et de fait d'intensifier la densité bâtie existante, il n'est donc pas logique de réglementer l'emprise au sol maximale des constructions pour bâtir par un pourcentage arbitraire et contradictoire avec les caractéristiques des bâtiments et des équipements souhaités.
UE 10 - Hauteur maximale des constructions	L'objectif est de maintenir le volume urbain actuel, pour cela il est donc proposé une hauteur maximale des constructions en harmonie avec la hauteur maximale des constructions déjà existantes dans la zone UE.

UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	L'objectif est de maintenir une unité et une relative harmonie architecturales dans ce secteur, dans un souci d'amélioration du paysage urbain communal. Pour cela, des principes sont énoncés permettant à chaque constructeur de comprendre la volonté communale. Des règles sont, par ailleurs, édictées permettant d'assurer l'intégration à l'existant des nouvelles constructions. La collectivité souhaite que la zone UE soit le lieu de projets architecturaux innovants (à l'instar de la salle polyvalente). Les hauteurs maximales des clôtures sont réglementées pour assurer l'absence de murs opaques (végétaux ou bâtis) fermant le paysage urbain.
UE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Dans un contexte bâti moyennement dense, le choix a été d'obliger à la réalisation sur l'espace privé des places de stationnement rendues nécessaires par la vocation de la construction à réaliser.
UE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions au paysage local, les essences locales sont obligatoires. Les zones de stationnement seront plantées, là encore pour en faciliter l'intégration paysagère et assurer un ombrage l'été.
UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Supprimé.
UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	A minima, il est exigé la mise en œuvre de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ou d'orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle : ces dispositions sont simples à mettre en œuvre.
UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Cet article indique que toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique dans un contexte de desserte en réseaux de communications électroniques encore peu développé sur le territoire communal.

### 3.5 Zone UY

#### Caractéristiques de la zone UY :

La zone UY est à **vocation d'activités économiques**.

Elle accueille des constructions et installations à vocation professionnelle ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité artisanale et industrielle.

Cette zone concerne les secteurs du *Moulin du Bourg* (scierie), d'*Aux Barres* (coopératives viticoles) et du *Champ de la Croix Ouest* (garage et station essence).

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**L'enjeu est de reconnaître les activités présentes sur le territoire communal et d'en permettre l'évolution.**

Cette zone est pour partie desservie par le réseau d'assainissement collectif.

#### Objectifs du classement de la zone UY :

Il s'agit de pérenniser les activités économiques existantes.

## Justification des règles qui sont appliquées en zone UY :

UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	L'objectif est de maintenir une zone dédiée aux activités artisanales et industrielles <u>existantes</u> , par conséquent sont interdites toutes les occupations et installations peu ou pas compatibles avec la vocation de la zone UY.
UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Par déduction de l'article 1 sont autorisés essentiellement les activités économiques et les bureaux. Par ailleurs, et pour ne pas dénaturer le paysage urbain, les exhaussements et affouillements du sol sont limités en hauteur pour éviter des mouvements de terre et des changements de niveaux impactant dans le paysage.
UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	L'objectif étant de permettre le maintien des activités économiques, non agricoles, existantes sur la commune, il est important que les constructions existantes et nouvelles accueillant du public, soient accessibles par les secours notamment.
UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	L'objectif est que soit raccordée toute construction nouvelle aux réseaux collectifs indispensables à la construction, dans un contexte où les limites de la zone UY ont notamment été déterminées en fonction du niveau de desserte en réseaux des parcelles. Concernant la gestion des eaux pluviales, l'obstruction de fossé et la forte urbanisation récente des zones limitrophes aux zones UY ont créé des problèmes d'écoulement des eaux pluviales. Dans ce contexte, le présent règlement ambitionne de responsabiliser chaque constructeur en lui demandant la mise en œuvre de dispositifs régulant les rejets en sortie de terrain.
UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé.
UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'objectif étant de permettre le maintien des activités économiques, non agricoles, existantes sur la commune, en permettant des accès aisés par les usagers de la zone, il est proposé comme règle générale l'implantation en retrait des voies publiques (c'est sur cette règle là que ce sont édifiées les constructions existantes dans la zone), retrait prenant également en compte le volume souvent important des bâtiments édifiés en zone UY, avec des exceptions permettant notamment au bâti existant d'évoluer même s'il ne respecte pas la règle générale.
UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'objectif est de permettre le maintien des activités économiques, non agricoles, existantes sur la commune. Pour cela, il est indispensable de proposer la possibilité d'une implantation des constructions sur l'une au moins des limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu, en fonction de la configuration de la parcelle à construire. Par ailleurs, une contrainte est posée par rapport à l'implantation des constructions le long des fossés pour éviter que ne se reproduisent les écueils connus ces 10 dernières années, à savoir des constructions édifiées à cheval sur un fossé sans ouvrage hydraulique adapté et induisant des problématiques de gestion des eaux pluviales importantes à l'échelle de la commune.
UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'objectif est de permettre le maintien des activités économiques, non agricoles, existantes sur la commune en complétant les constructions existantes, voire en les adaptant à de nouvelles normes par exemple, il n'est donc pas logique de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
UY 9 - Emprise au sol des constructions	L'objectif est de permettre le maintien des activités économiques, non agricoles, existantes sur la commune en complétant les constructions existantes, voire en les adaptant à de nouvelles normes par exemple, il n'est donc pas logique de réglementer l'emprise au sol maximale des constructions pour bâtir par un pourcentage arbitraire et contradictoire avec les caractéristiques des bâtiments souhaités.
UY 10 - Hauteur maximale des constructions	L'objectif est de permettre le maintien des activités économiques, non agricoles, existantes sur la commune en complétant les constructions existantes, voire en les adaptant à de nouvelles normes par exemple. Ces adaptations à de nouvelles normes peuvent nécessiter de surélever les bâtiments existants d'où la non réglementation de cet article.
UY 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	L'objectif est de maintenir une unité et une relative harmonie architecturales dans ce secteur, dans un souci d'amélioration du paysage urbain communal. Pour cela, des principes sont énoncés permettant à chaque constructeur de comprendre la volonté communale. Des règles sont, par ailleurs, édictées permettant d'assurer l'intégration à l'existant des nouvelles constructions. Cependant, ces règles sont peu nombreuses ; la collectivité mais ici la priorité sur la vocation de la zone : l'activité économique. Les hauteurs maximales des clôtures ne sont pas réglementées pour permettre, selon le type d'activités économiques présentes, d'adapter la hauteur des clôtures aux enjeux du site notamment du point de vue de la sécurité.
UY 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Dans un contexte bâti moyennement dense, le choix a été d'obliger à la réalisation sur l'espace privé des places de stationnement rendues nécessaires par la vocation de la construction à réaliser.

UY 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions au paysage local, les essences locales sont obligatoires.
UY 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Supprimé.
UY 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Du fait des contraintes techniques possibles auxquelles peuvent être soumises les constructions dans cette zone, cet article est non réglementé.
UY 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Cet article est non réglementé dans un contexte de desserte en réseaux de communications électroniques encore peu développé sur le territoire communal.

### 3.6 Zone 1AU

#### Caractéristiques de la zone 1AU :

La zone 1AU recouvre des **terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne les secteurs de *Champ de La Croix Ouest* (à l'est du bourg), de *Donissan Ouest*, de *Martin*, de *Libardac Ouest* et de *Loubeyre*.**

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

**L'enjeu est l'aménagement, en cohérence avec le tissu urbain existant, de lacunes situées dans les villages de *Donissan* et de *Libardac*, dans le hameau de *Barbat* et de permettre de renforcer le poids du bourg de LISTRAC-MEDOC.**

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif, hormis pour la zone 1AU de *Loubeyre*. Cependant cette dernière devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement pour pouvoir être urbanisée.

#### Objectifs du classement en zone 1AU :

Il s'agit d'organiser le développement et la densification du bourg, des villages de *Donissan* et de *Libardac* et du hameau de *Barbat* en proposant un maillage des terrains aujourd'hui encadrés ou en continuité de zones bâties.

Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle de cette zone.

#### Justification des règles qui sont appliquées en zone 1AU :

1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	L'objectif étant de diversifier les fonctions urbaines des secteurs <i>de Champ de La Croix Est</i> (à l'est du bourg), de <i>Donissan Ouest</i> , de <i>Martin</i> , de <i>Libardac Ouest</i> et de <i>Loubeyre</i> limitrophes des zones UA et UB (habitat mais également commerce, bureau, artisanat et équipement d'intérêt collectif), les occupations et utilisations du sol interdites ne concernent que ce qui n'est pas compatible avec la vie dans un tissu urbain moyennement dense (industrie, agriculture, ...) du fait des nuisances induites.
---	--

1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	L'objectif étant de diversifier les fonctions urbaines des secteurs <i>de Champ de La Croix Est</i> (à l'est du bourg), de <i>Donissan Ouest</i> , de <i>Martin</i> , de <i>Libardac Ouest</i> et de <i>Loubeyre</i> limitrophes des zones UA et UB (habitat mais également commerce, bureau, artisanat et équipement d'intérêt collectif), il a été choisi de ne pas contraindre les constructions autorisées à l'exception des entrepôts que la collectivité ne souhaite pas voir « fleurir » sur l'ensemble de la zone 1AU en ne les autorisant que lorsqu'ils sont nécessaires à une activité économique. D'autre part, pour ne pas dénaturer le paysage urbain, les exhaussements et affouillements du sol sont limités en hauteur pour éviter des mouvements de terre et des changements de niveaux impactant dans le paysage. Enfin, pour maintenir une certaine homogénéité et une relative harmonie dans l'aménagement des zones 1AU, les opérations proposées devront s'étendre sur une superficie minimale de 1 ha.
1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	L'objectif étant de créer un nouveau quartier en lien avec une zone UA ou UB existante, il est important que les nouvelles constructions constitutives de ce nouveau quartier soient accessibles par les secours notamment et que le calibrage des voies de desserte soit adapté dès le départ à une densification du tissu urbain. Par ailleurs, et afin de ne pas créer des impasses inaccessibles, ces dernières sont réglementées pour permettre la manœuvre des véhicules de secours notamment. Enfin, et pour ne pas aggraver des problèmes d'écoulement d'eaux pluviales depuis l'espace public vers l'espace privé, l'altimétrie des seuils de portail est réglementée.
1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	L'objectif est que soit raccordée toute opération nouvelle aux réseaux collectifs indispensables, dans un contexte où les limites de la zone 1AU ont notamment été déterminées en fonction du niveau de desserte en réseaux des zones déterminées. Concernant la gestion des eaux pluviales, l'obstruction de fossé et la forte urbanisation récente des abords de ces secteurs ont créé des problèmes d'écoulement des eaux pluviales. Dans ce contexte, le présent règlement ambitionne de responsabiliser chaque constructeur en lui demandant la mise en œuvre de dispositifs régulant les rejets en sortie de terrain.
1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé.
1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'objectif est de créer un tissu urbain relativement dense et de permettre ensuite qu'il s'intensifie. Pour cela, il est proposé comme règle générale l'implantation en retrait des voies publiques (c'est sur cette règle là que ce sont édifiées les constructions existantes dans la zone UB limitrophe) avec des exceptions permettant notamment au bâti existant d'évoluer même s'il ne respecte pas la règle générale.
1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'objectif est de créer un tissu urbain relativement dense et de permettre ensuite qu'il s'intensifie par des constructions nouvelles possibles en dents creuses du tissu constitué, ou bien par division de parcelles déjà bâties. Pour cela, il est indispensable de proposer la possibilité d'une implantation des constructions sur l'une au moins des limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu, en fonction de la configuration de la parcelle à construire. Par ailleurs, une contrainte est posée par rapport à l'implantation des constructions le long des fossés pour éviter que ne se reproduisent les écueils connus ces 10 dernières années, à savoir des constructions édifiées à cheval sur un fossé sans ouvrage hydraulique adapté et induisant des problématiques de gestion des eaux pluviales importantes à l'échelle de la commune.
1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'objectif est de créer un tissu urbain relativement dense et de permettre ensuite qu'il s'intensifie, il n'est donc pas logique de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
1AU 9 - Emprise au sol des constructions	L'objectif est de créer un tissu urbain relativement dense et de permettre ensuite qu'il s'intensifie, il n'est donc pas logique de réglementer l'emprise au sol maximale des constructions pour bâtir par un pourcentage arbitraire et contradictoire avec les caractéristiques du tissu urbain souhaité.
1AU 10 - Hauteur maximale des constructions	L'objectif est de maintenir le volume urbain actuel proposé aux abords de ces zones de projet, pour cela il est donc proposé une hauteur maximale des constructions en harmonie avec la hauteur maximale des constructions déjà existantes dans la zone UB limitrophe. Une exception est faite pour les bâtiments d'intérêt collectif dont la hauteur pourra atteindre 9 m à l'égout (en fonction notamment des contraintes techniques).
1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	L'objectif est de maintenir une unité et une relative harmonie architecturales dans ces secteurs d'extension, dans un souci d'amélioration du paysage urbain communal. Pour cela, des principes sont énoncés permettant à chaque constructeur de comprendre la volonté communale. Des règles sont, par ailleurs, édictées permettant d'assurer l'intégration à l'existant des nouvelles constructions en termes de teintes, de pentes de toitures, de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables, .... Il est à noter que les toitures terrasses sont autorisées afin de permettre des réalisations architecturales contemporaines et la réalisation de toitures végétalisées. La réglementation des clôtures a pour ambition de contribuer, par des règles assez précises, à l'uniformisation de l'espace public à terme. Les hauteurs maximales réglementées le sont pour assurer l'absence de murs opaques (végétaux ou bâtis) fermant le paysage urbain.
1AU 12 - Obligations en matière de	Dans un secteur en devenir (zone à urbaniser), le choix a été d'obliger à la réalisation sur l'espace privé des places de stationnement rendues nécessaires par la construction à réaliser.

réalisation d'aires de stationnement	
1AU 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	L'objectif est de maintenir les témoignages du passé (calvaires, moulins et autres) présents sur cette zone en contrôlant leur évolution possible. Par ailleurs, et pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions au paysage local, les essences locales sont obligatoires. Les zones de stationnement seront plantées là encore pour en faciliter l'intégration paysagère et toute opération de plus de 2 constructions sera accompagnée d'espaces verts communs représentant 15% de la surface totale de l'opération : il s'agit ici de ne pas réitérer des opérations (modestes en taille) dépourvues de tout accompagnement paysager, mal intégrées au tissu urbain.
1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Supprimé.
1AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	A minima, il est exigé la mise en œuvre de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ou d'orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle : ces dispositions sont simples à mettre en œuvre et non ségréatives car peu impactantes sur le coût total des opérations.
1AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Dans un secteur en devenir (zone à urbaniser), le choix a été d'obliger toute construction ou installation nouvelle à prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

### 3.7 Zone A

#### Caractéristiques de la zone A :

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

L'enjeu de ce classement est la protection des espaces agricoles (notamment viticoles) identifiés et leur développement en fonction de l'évolution des exploitations agricoles recensées.

#### Objectif du classement en zone A :

Il s'agit de maintenir et favoriser le développement des espaces agricoles communaux.

#### Justification des règles qui sont appliquées en zone A :

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article interdit toutes constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif afin de maintenir un caractère agricole à cette zone.
A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. En application de la LAAAF et de la loi Macron, les extensions et les annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées sous conditions afin de permettre l'entretien et la mise en valeur des constructions déjà existantes et non agricoles et le changement de destination également pour les bâtiments repérés au plan de zonage.

A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter au tissu rural peu dense (en intégrant les exigences de la sécurité civile) et de gérer les flux de véhicules.
A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	L'objectif est que soit raccordée toute construction nouvelle aux réseaux collectifs indispensables à la construction, dans un contexte où les réseaux ne sont pas présents sur l'ensemble de la zone agricole A.
A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé.
A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose des conditions de recul importantes des constructions, notamment par rapport aux routes départementales, au regard de l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes suivant leur importance.
A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose une condition d'implantation des constructions soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum des limites séparatives afin de prendre en compte l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier et des aires de manœuvre nécessaires aux véhicules usagers de ce type de zone. Par ailleurs, une contrainte est posée par rapport à l'implantation des constructions le long des fossés pour éviter que ne se reproduisent les écueils connus ces 10 dernières années, à savoir des constructions édifiées à cheval sur un fossé sans ouvrage hydraulique adapté et induisant des problématiques de gestion des eaux pluviales importantes à l'échelle de la commune.
A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article est non règlementé du fait même des caractéristiques spécifiques de la zone.
A 9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitat (incluant les constructions déjà existantes à vocation d'habitat implantée sur la parcelle du projet) est fixée à 200 m <sup>2</sup> afin de limiter le risque de mitage en zone agricole. Pour le reste de la zone, cet article est non règlementé du fait même des caractéristiques spécifiques de cette zone : les bâtiments à construire seront peu nombreux et édifiés sur de vastes propriétés foncières.
A 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec l'existant et permettant l'édification de bâtiments agricoles d'ampleur. Les constructions à usage d'habitation sont concernées par la même limitation de hauteur que dans les autres zones.
A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant : pentes de toiture, teintes de toiture en mettre en œuvre, teintes des façades, en distinguant les bâtiments lié à l'activité agricole et ceux liés au logement des agriculteurs.
A 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions ou installations autorisées et soit assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il intègre en effet une des caractéristiques spécifiques de cette zone : l'espace sur les propriétés privées pour pouvoir gérer son stationnement.
A 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	L'objectif est de maintenir les témoignages du passé (calvaires, moulins et autres) présents sur cette zone en contrôlant leur évolution possible. Par ailleurs, et pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions au paysage local, les essences locales sont obligatoires. Cet article impose la plantation de rideaux de végétation afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Les dépôts de matériel doivent également être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales pour les mêmes raisons.
A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Supprimé.
A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Du fait des contraintes techniques possibles auxquelles peuvent être soumises les constructions dans cette zone, cet article est non règlementé.
A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux,	Cet article est non règlementé dans un contexte de desserte en réseaux de communications électroniques encore peu développé sur le territoire communal.

installations et  
 aménagements, en matière  
 d'infrastructures et réseaux  
 de communications  
 électroniques

### 3.8 Zone N

#### Caractéristiques de la zone N :

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel aux zones humides et espaces naturels sensibles définies dans le cadre des zones humides SAGE Estuaire.
- **Nch** : secteur dédié à la maison des chasseurs.

L'enjeu majeur est la protection des espaces sensibles recensés sur la Commune. Cependant cette zone permet également, par la création de secteurs, de reconnaître des vocations très spécifiques à des sites à dominante naturelle (du fait de leurs caractéristiques intrinsèques ou du fait de leur environnement).

#### Objectifs du classement en zone N :

Il s'agit de maintenir une qualité environnementale et paysagère au territoire de LISTRAC-MEDOC, tout en permettant l'entretien du bâti existant.

#### Justification des règles qui sont appliquées en zone N :

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article permet d'interdire, dans cette zone à dominante naturelle, l'ensemble des constructions ou installations nouvelles hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En secteur Np, toute occupation ou utilisation des sols est interdite du fait de la sensibilité de ces espaces.
N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Les bâtiments agricoles sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas impactant sur l'environnement. En application de la LAAAF et de la loi Macron, les extensions et les annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisés sous conditions afin de permettre l'entretien et la mise en valeur des constructions déjà existantes et non agricoles et le changement de destination également pour les bâtiments repérés au plan de zonage.
N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter au tissu rural peu dense (en intégrant les exigences de la sécurité civile) et de gérer les flux de véhicules.
N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	L'objectif est que soit raccordée toute construction nouvelle aux réseaux collectifs indispensables à la construction, dans un contexte où les réseaux ne sont pas présents sur l'ensemble de la zone agricole N.
N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Supprimé.

N 6 - Implantation des constructions par	Cet article pose des conditions de recul importantes des constructions, notamment par rapport aux routes départementales, au regard de l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier, notamment pour des
--	--

rapport aux voies et emprises publiques	questions de sécurité des accès sur les routes suivant leur importance.
N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose une condition d'implantation des constructions soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum des limites séparatives afin de prendre en compte l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier et des aires de manœuvre nécessaires aux véhicules usagers de ce type de zone. Par ailleurs, une contrainte est posée par rapport à l'implantation des constructions le long des fossés pour éviter que ne se reproduisent les écueils connus ces 10 dernières années, à savoir des constructions édifiées à cheval sur un fossé sans ouvrage hydraulique adapté et induisant des problématiques de gestion des eaux pluviales importantes à l'échelle de la commune.
N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article est non règlementé du fait même des caractéristiques spécifiques de cette zone : les bâtiments à construire seront très peu nombreux, édifiés pour la plupart sur de vastes propriétés foncières et limités en superficie.
N 9 - Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitat (incluant les constructions déjà existantes à vocation d'habitat implantée sur la parcelle du projet) est fixée à 200 m <sup>2</sup> afin de limiter le risque de mitage en zone naturelle qui n'a pas pour vocation principale de permettre la construction. Pour le secteur Nch, pour les mêmes raisons, l'emprise au sol réalisée sur l'ensemble du secteur ne pourra excéder 80 m <sup>2</sup> . Pour le reste de la zone, cet article est non règlementé du fait même des caractéristiques spécifiques de cette zone : les bâtiments à construire seront peu nombreux et édifiés sur de vastes propriétés foncières.
N 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec l'existant et permettant l'édification de bâtiments agricoles d'ampleur. Les constructions à usage d'habitation sont concernées par la même limitation de hauteur que dans les autres zones.
N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant : pentes de toiture, teintes de toiture en mettre en œuvre, teintes des façades, en distinguant les bâtiments lié à l'activité agricole et ceux liés au logement des agriculteurs.
N 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions ou installations autorisées et soit assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il intègre en effet une des caractéristiques spécifiques de cette zone : l'espace sur les propriétés privées pour pouvoir gérer son stationnement.
N 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	L'objectif est de maintenir les témoignages du passé (calvaires, moulins et autres) présents sur cette zone en contrôlant leur évolution possible. Par ailleurs, et pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions au paysage local, les essences locales sont obligatoires. Cet article impose la plantation de rideaux de végétation afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.
N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Supprimé.
N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Du fait des contraintes techniques possibles auxquelles peuvent être soumises les constructions dans cette zone, cet article est non règlementé.
N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Cet article est non règlementé dans un contexte de desserte en réseaux de communications électroniques encore peu développé sur le territoire communal.

## 4. SURFACES DEGAGEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4.1 Tableau des surfaces

Le tableau suivant reprend l'ensemble des zones définies par le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que leur surface, présentées en proportion de la superficie communale et en fonction du total des surfaces libres de construction dégagées, notamment pour les zones à vocation d'habitat.

Zones	Surface totale (ha)	Surfaces disponibles « libres » (ha)	Surfaces disponibles « densifiables » (ha)	Surfaces disponibles « libres » et « densifiables » (ha)	Surfaces totales en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du total des surfaces disponibles à vocation d'habitat
Zone UA	23,79	0,24	0,42	0,66	0,38%	0,01%	0,58%
Zone UB et UBc	84,51	8,06	2,51	10,57	1,37%	0,17%	9,26%
<i>Total des zones UA et UB</i>	<i>108,30</i>	<i>8,30</i>	<i>2,93</i>	<i>11,23</i>	<i>1,75%</i>	<i>0,18%</i>	<i>9,84%</i>
Zone UE	5,85	0,62	-	0,62	0,09%	0,01%	-
Zone UY	3,98	1,37	0,24	1,61	0,06%	0,03%	-
<b>Total des zones U</b>	<b>118,13</b>	<b>10,30</b>	<b>3,17</b>	<b>13,46</b>	<b>1,90%</b>	<b>0,22%</b>	<b>9,52%</b>
Zone 1AU	5,84	5,61	0,08	5,69	0,09%	0,09%	5,03%
<b>Total des zones AU</b>	<b>5,84</b>	<b>5,61</b>	<b>0,08</b>	<b>5,69</b>	<b>0,09%</b>	<b>0,09%</b>	<b>5,03%</b>

Zone N	4786,18	-	-	-	77,32%	-	-
Secteur Np	1,94	-	-	-	0,03%	-	-
Secteur Nch	0,27	-	-	-	0,00%	-	-
<b>Total de la zone N</b>	<b>4788,39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77,35%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Zone A	1277,62	-	-	-	20,64%	-	-
<b>Total de la zone A</b>	<b>1277,62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20,64%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La surface disponible totale à vocation d'habitat libérée dans le cadre de ce projet de P.L.U. est de **16,92 hectares** (zones UA, UB, UBc et 1AU) dont :

- **3,01 ha** disponibles par division parcellaire de parcelles déjà bâties,
- **5,12 ha** disponibles en « dents creuses » au sein de l'enveloppe déjà bâtie,
- **8,79 ha** disponibles en extension de l'enveloppe déjà bâtie.

Cette surface est en adéquation avec l'objectif d'évolution démographique retenu par la commune de LISTRAC-MEDOC, à savoir, atteindre une population d'environ 3040 habitants à l'horizon 2025 (soit proposé environ 11,2 ha à la construction à usage d'habitation – voir annexe 2 au présent rapport).

### 4.2 Analyse

Les surfaces « totales » regroupent les enveloppes totales de chaque zone. Les surfaces « disponibles » de chaque zone correspondent quant à elles aux espaces libres destinés à être aménagés pour la construction.

Vocation des superficies	Superficies disponibles (ha)	Pourcentage du total des surfaces disponibles
Vocation mixte des zones urbaines et à urbaniser – UA, UB (UBc) et 1AU	16,92	88,35%

Vocation des superficies	Superficies disponibles (ha)	Pourcentage du total des surfaces disponibles
Activités et équipements collectifs (à court et moyen terme) – UE et UY	2,23	11,64%
Total	19,15	100,0%

### Zones urbaines et à urbaniser « mixtes » : UA, UB et 1AU

Ces zones sont insérées dans le tissu urbain existant. Elles permettent de densifier et restructurer l'urbanisation du bourg, des villages de *Libardac* et *Donissan* et du hameau de *Barbat* à court ou moyen terme. Leur potentiel permet d'organiser la densité et la mixité des usages du foncier disponible sur ces secteurs.

Un développement de l'urbanisation à moyen voire long terme est également prévu au niveau du village de *Libardac* (partie nord). En effet, au regard des objectifs communaux définis (environ 11,2 ha à proposer), des contraintes communales (présence de de secteurs boisés et viticoles à préserver ...), du niveau d'équipements en réseaux, des zones urbaines et à urbaniser sont proposées en continuité des zones bâties existantes du bourg, des villages de *Libardac* et *Donissan* et du hameau de *Barbat*.

Au total, ce sont environ 16,92 hectares (somme des zones UA, UB et 1AU) qui sont, immédiatement, à moyen voire à long terme, « urbanisables » principalement pour de l'habitat, mais aussi des commerces, bureaux, bâtiments d'artisanat, équipements d'intérêt collectif, hébergements hôteliers. Cette superficie disponible représente plus de 88,35 % des superficies dégagées à LISTRAC-MEDOC. Elle représente environ 0,27% du territoire communal.

### Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif : UE

Insérée dans le tissu urbain existant (Mairie, école, équipements sportifs et socioculturels, cimetière ...), cette zone urbaine permet de reconnaître les secteurs accueillant les équipements d'intérêt collectif et de permettre leur évolution dans le temps pour s'adapter aux besoins nouveaux. Leur potentiel permet de participer et de renforcer l'attractivité du pôle urbain du bourg.

Au total, ce sont 5,85 hectares (superficie totale de la zone UE) qui sont reconnus à vocation d'équipements d'intérêt collectif. La superficie disponible est actuellement utilisée par des zones de stationnement.

### Zone urbaine à vocation d'activités économiques : UY

La zone urbaine à vocation d'activités économiques reconnaît les sites où sont implantés :

- la scierie (*Moulin du Bourg*),
- les coopératives viticoles (*Aux Barres*),
- le garage et station essence (*Champ de la Croix Ouest*).

Cette zone s'étend sur une superficie de 3,98 ha, occupée en quasi-totalité. Il n'y a peu de superficie disponible (1,61 ha) même si des aménagements internes sont réalisables.

### Zone agricole : A

La superficie totale de la zone agricole de 1277,62 ha, représentant environ 20,64% du territoire communal répond à la volonté de protection des entités agro-viticoles présentes sur l'ensemble du territoire communal.

### Zone naturelle : N

La détermination d'une zone naturelle de 4788,39 ha, représentant environ 77,35% du territoire communal est une réponse à l'objectif de protection des milieux naturels sensibles (espaces naturels protégés, masses boisées présentes, zones de contraintes...).

Il faut cependant distinguer de cette superficie, les superficies dévolues à la reconnaissance de secteurs insérés en milieu naturel ou dans les espaces ruraux et naturels et les surfaces protégées de toute construction Np (zone humide) et du secteur dédié à la maison des chasseurs (Nch).

### 4.3 Conclusion : analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Vocation des superficies	Superficies concernées par un zonage constructible (UA, UB, UE, UY et 1AU)	Pourcentage de la surface communale
Espaces naturels	UA, UB, UE et UY = 6,23 ha 1AU = 0,49 ha	UA, UB, UE et UY = 0,10% 1AU = 0,008%
Espaces agricoles	UA, UB, UE et UY = 7,23 ha 1AU = 5,20 ha	UA, UB, UE et UY = 0,12% 1AU = 0,08%
Espaces forestiers	UA, UB, UE et UY = 0,00 ha 1AU = 0,00 ha	UA, UB, UE et UY = 0,00% 1AU = 0,00%
Total	<b>19,15 ha</b>	<b>0,31%</b>

#### Espaces forestiers

La commune est concernée par des espaces boisés importants en superficie, importants sur le plan paysager et environnemental et sur le plan économique. Par ailleurs, aucun espace boisé n'est inséré dans le tissu bâti existant. Dans ce contexte, le projet choisit de ne pas impacter ces surfaces et de les préserver en tant qu'éléments environnemental, paysager et patrimonial (plus de 77% de la superficie communale).

#### Espaces agricoles

Un travail précis de reconnaissance des exploitations en activité a été effectué. Ceci a donné lieu à une limitation de l'étalement de zones urbaines nouvelles sur les espaces agricoles.

Ce sont cependant, du fait des caractéristiques de la commune (la superficie agricole utilisée communale représente 846 ha en 2010), environ 12,43 ha de zones urbaines et à urbaniser qui seront pris sur des espaces agricoles à LISTRAC-MEDOC. En effet, au regard du projet esquissé et du contexte communal (bourg et villages enserrés dans le tissu viticole notamment dans la partie centrale et est du territoire communal), les espaces agricoles impactés se situent aux abords ou au sein du bourg, des villages de *Libardac* et *Donissan* et du hameau de *Barbat*.

#### Espaces naturels

Les zones urbanisées actuelles, souvent assez peu denses, renferment en leur sein des espaces non forestiers et non agricoles, de type résiduel (reste de prairies non cultivées, ancien espace boisé, ...), ainsi que des parcs et jardins parfois vastes, délaissés de l'agriculture du fait de la croissance des dites zones urbaines.

Ces zones peu importantes en surface, concernent pour partie les espaces consommés par les projets communaux de développement urbain dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de « remplissage des dents creuses » des principales zones urbanisées.

Ce sont environ 6,72 ha de zones urbaines et à urbaniser qui seront pris sur des espaces naturels à LISTRAC-MEDOC.

## 5. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'enjeu de structuration du développement urbain de LISTRAC-MEDOC se traduit par une politique de reconnaissance et de renforcement des pôles urbains du bourg, des villages de *Libardac* et de *Donissan* et du hameau de *Barbat*, d'urbanisation future des « lacunes urbaines » présentes dans le bourg et dans les villages de *Libardac* et de *Donissan* et le hameau de *Barbat* en proposant une mixité des formes d'habitat.

Ainsi le cœur de bourg, les secteurs de *Libardac*, de *Donissan* et de *Barbat* ont l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les caractéristiques principales sont les suivantes.

### 5.1 Lieu - dit « **Champ de la Croix** » (le Bourg)

**Les orientations d'aménagement sont les suivantes :**

- Créer des voies de desserte interne aux opérations Est/Ouest et Nord/Sud, doublées d'un cheminement doux, venant « s'accrocher » au réseau viaire existant, et assurant l'intégration du nouveau quartier à aménager à l'existant,
- Créer une haie vive dans le cadre d'une opération de « pré-verdissement » permettant de ménager les zones d'interface espace urbain notamment au nord de la zone – espace agricole (vignes),
- Mettre en lien (cheminements doux) ce nouveau quartier avec les équipements collectifs présents à proximité : équipements scolaires, mairie, église, commerces, .....
- Maintenir des coupures vertes Est/Ouest permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions et la reprise d'une typologie récurrente : bâti et espaces agricoles étroitement mêlés,
- Faire des zones humides (SAGE Estuaire) des zones tampon pouvant accueillir un cheminement doux et des dispositifs de gestion des eaux pluviales,
- Aménager l'entrée sud-est du bourg, en mettant en scène la vue sur l'église.

**Les éléments de programme sont les suivants :**

- Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie mixte (petit collectif au niveau de la servitude de logements sociaux, habitat individuel de type pavillons et habitat intermédiaire de type maisons de ville) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant et contribuer à sa densification. Les façades principales des bâtiments seront orientées vers la voie principale de desserte de la zone. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé.
- L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'au moins 1 ha afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ...

**Une simulation d'aménagement :**

L'objet du croquis ci-dessous est d'illustrer la volonté communale dans le cadre de l'aménagement de ces nouveaux quartiers.



### **Les conditions d'équipement sont les suivantes :**

#### Desserte viaire :

Le site objet de cette orientation d'aménagement et de programmation sera principalement à vocation résidentielle. Il sera desservi, d'une part, par un carrefour d'entrée de bourg à aménager à l'ouest de la zone, depuis le carrefour de la rue de l'église et de la RD208, et d'autre part, par le chemin d'accès à la station d'épuration situé au sud de la zone. Des carrefours successifs seront aménagés au fur et à mesure de l'aménagement du secteur. Ces axes permettent un accès direct au centre du village. La zone de contact entre le nouveau quartier et les espaces viticoles, au nord, fera l'objet d'un traitement végétal par la mise en œuvre d'une haie dans le cadre d'une opération de pré-verdissement.

#### Eau Potable :

La desserte en eau potable du nouveau quartier se fera depuis la rue de l'église et la RD208 au sud-ouest de la zone (diamètre 40 PVC). Des travaux de renforcement du réseau d'eau potable seront réalisés par la collectivité.

#### Assainissement :

Le secteur sera raccordé au réseau collectif d'assainissement depuis la rue de l'église à l'ouest et le chemin d'accès à la station d'épuration situé au sud de la zone.

#### Electricité :

La desserte en électricité du nouveau quartier se fera depuis la rue de l'église et la RD208 au sud-ouest de la zone. L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

#### Défense Incendie :

La mise en œuvre de dispositifs de défense incendie devra être prévue dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

## **5.2 Lieu - dit « La Potence »**

### **Les orientations d'aménagement sont les suivantes :**

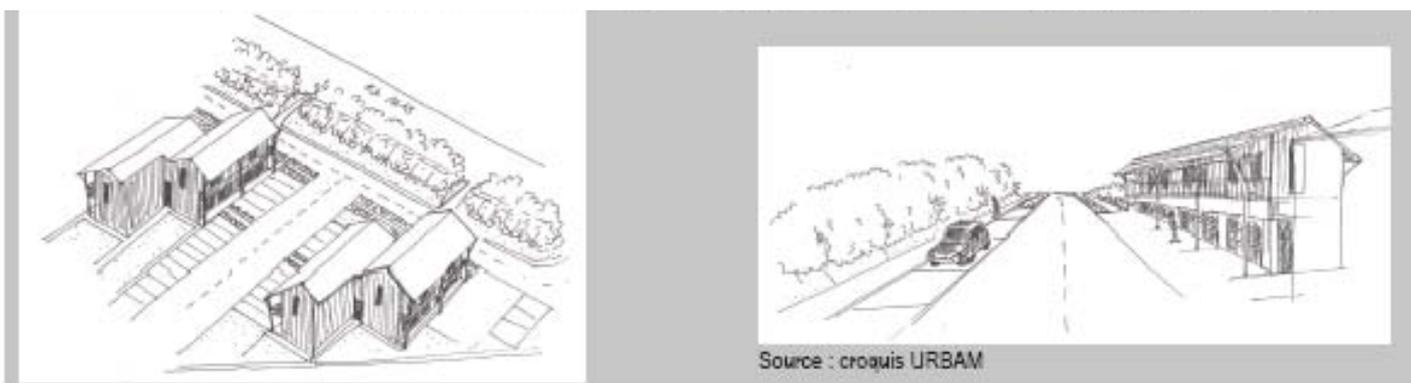
- Créer une voie de desserte interne, parallèle à la route départementale.
- Proposer un unique carrefour sécurisé d'accès de la nouvelle zone depuis la route départementale,
- Aménager un espace public de type parc urbain en façade de la RD1215 et aux abords des bâtiments, créant un espace de convivialité au cœur de ce nouveau quartier et en lien avec le quartier existant au Sud.
- Maintenir la végétation existante.

### **Les éléments de programme sont les suivants :**

- Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie mixte (habitat intermédiaire de type maisons de ville avec un rez-de-chaussée commerciale et/ou de services) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant et contribuer à sa densification. Les façades principales des bâtiments seront orientées vers la voie principale de desserte de la zone. Le stationnement est à prévoir de part et d'autre des voies.
- L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'au moins 1 ha afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ...

### **Une simulation d'aménagement :**

L'objet du croquis ci-dessous est d'illustrer la volonté communale dans le cadre de l'aménagement de ce nouveau quartier.



**Les conditions d'équipement sont les suivantes :**

Desserte viaire :

Le site objet de cette orientation d'aménagement est à vocation résidentielle et de commerces/services. Ce secteur sera desservi par la route départementale RD1215. Les accès directs sur cette route sont interdits.

Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone se fera depuis la RD1215 à l'Est (diamètre 100 Fonte).

Assainissement :

La desserte en assainissement collectif de la zone se fera depuis la RD1215 à l'Est.

Electricité :

La desserte en électricité de la zone se fera depuis la RD1215 à l'Est.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

Défense Incendie :

La mise en œuvre d'un dispositif de défense incendie devra être prévue dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

### **5.3 Lieu - dit « Libardac »**

**Les orientations d'aménagement sont les suivantes :**

- Créer une voie de desserte principale interne à chaque opération, doublée d'un cheminement doux, venant « s'accrocher » au réseau viaire existant,
- proposer un carrefour sécurisé d'accès à la nouvelle zone depuis la route de Castelnau (est de la zone),
- maintenir la végétation existante,
- interdire les accès individuel sur la route de Castelnau.

**Les éléments de programme sont les suivants :**

- Les deux zones à urbaniser se caractériseront par une typologie bâtie mixte (habitat individuel de type pavillons et habitat intermédiaire de type maisons de ville) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant et contribuer à sa densification.
- Les façades principales des bâtiments seront orientées parallèlement à la voie principale de desserte de la zone. Le stationnement des 4 roues est à prévoir sur le domaine privé.
- L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'au moins 1 ha afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ....

**Une simulation d'aménagement :**

L'objet du croquis ci-dessous est d'illustrer la volonté communale dans le cadre de l'aménagement de ce nouveau quartier.



EXEMPLES DE VOLUMES BATIS À PRIVILÉGIÉ



### Les conditions d'équipement sont les suivantes :

#### Desserte viaire :

Le site objet de ces orientations d'aménagement et de programmation est principalement à vocation résidentielle.

- il sera desservi par une voie est / ouest depuis la route de Castelnaud à l'est. Un carrefour d'accès sera aménagé pour permettre un accès sécurisé au nouveau quartier.

L'ensemble de ce nouveau quartier sera relié par des voies de desserte motorisées et/ou piétonnes à créer.

Les fossés présents au sein de ce nouveau quartier constituent les trames d'un réseau hydrographique à maintenir.

#### Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone se fera depuis la route de Castelnaud à l'est (diamètre 110 PVC).

#### Assainissement :

La desserte en assainissement collectif de la zone se fera depuis la route de Castelnaud à l'est.

#### Electricité :

La desserte en électricité de la zone se fera depuis la route de Castelnaud à l'est.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de chaque zone AU.

#### Défense Incendie :

Les dispositifs de défense incendie existants assurent la protection de ce secteur.

### 5.4 Lieu - dit « Donissan »

#### Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Créer une voie de desserte interne aux deux opérations nord/sud, doublée d'un cheminement doux, venant « s'accrocher » au réseau viaire existant.
- Proposer un carrefour sécurisé d'accès au nord de la nouvelle zone,
- Aménager un espace public de type placette de quartier au niveau de l'accès à la zone la plus à l'Ouest, créant un espace de convivialité au cœur de ce nouveau quartier et en lien avec les quartiers existants.

- Maintenir la végétation existante.
- Interdire les accès individuel sur la route de Peymartin,
- Créer une liaison piétonne entre les deux opérations.

### Les éléments de programme sont les suivants :

- Ces zones se caractériseront par une typologie bâtie mixte (habitat individuel de type pavillons et habitat intermédiaire de type maisons de ville) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant et contribuer à sa densification. Les façades principales des bâtiments seront orientées vers la voie principale de desserte de la zone. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé.
- L'urbanisation de ces zones sera subordonnée à la réalisation d'au moins 1 ha afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ...

### Une simulation d'aménagement :

L'objet du croquis ci-dessous est d'illustrer la volonté communale dans le cadre de l'aménagement de ce nouveau quartier.



EXEMPLES DE VOLUMES BATIS À PRIVILÉGIER



### Les conditions d'équipement sont les suivantes :

#### Desserte viaire :

Le site objet de cette orientation d'aménagement est principalement à vocation résidentielle. Ces secteurs seront desservis par la route de Peymartin au nord. Les accès directs sur la route de Peymartin au nord sont interdits.

#### Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone se fera depuis la route de Peymartin au nord (diamètre 63 PVC).

#### Assainissement :

La desserte en assainissement collectif de la zone se depuis la route de Peymartin au nord.

#### Electricité :

La desserte en électricité de la zone se fera depuis la route de Peymartin au nord.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

**Défense Incendie :**

La mise en œuvre d'un dispositif de défense incendie devra être prévue dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

**5.5 Lieu - dit « Loubeyre »**

**Les orientations d'aménagement sont les suivantes :**

- Créer une voie de desserte interne.
- Proposer un carrefour sécurisé d'accès de la nouvelle zone sur la route de Castelnaud,
- Aménager un espace public de type place de quartier au niveau de l'accès à la zone et créer un espace de convivialité au cœur de ce nouveau quartier et en lien avec les quartiers existants.
- Maintenir la végétation existante.

**Les éléments de programme sont les suivants :**

- Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie mixte (habitat individuel de type pavillons et habitat intermédiaire de type maisons de ville) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant et contribuer à sa densification. Les façades principales des bâtiments seront orientées vers la voie principale de desserte de la zone. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé.
- L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'au moins 1 ha afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ...

**Une simulation d'aménagement :**

L'objet du croquis ci-dessous est d'illustrer la volonté communale dans le cadre de l'aménagement de ce nouveau quartier.



### **Les conditions d'équipement sont les suivantes :**

#### Desserte viaire :

Le site objet de cette orientation d'aménagement est principalement à vocation résidentielle. Ce secteur sera desservi par la route de Castelnau à l'ouest. Les accès directs sur la route de Castelnau sont interdits.

#### Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone se fera depuis la route de Castelnau à l'Ouest (diamètre 140 PVC).

#### Assainissement :

La desserte en assainissement collectif de la zone se fera depuis la route de Castelnau à l'Ouest – réseau collectif non encore réalisé.

#### Electricité :

La desserte en électricité de la zone se fera depuis la route de Castelnau à l'Ouest.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

#### Défense Incendie :

La mise en œuvre d'un dispositif de défense incendie devra être prévue dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.

## **6. ESPACES BOISES CLASSES**

La commune de LISTRAC-MEDOC est constituée de deux unités paysagères distinctes : les coteaux viticoles et la lande boisée médocaine. Le traitement des boisements de ces deux unités a été, de fait, différent.

### **6.1 Lande médocaine**

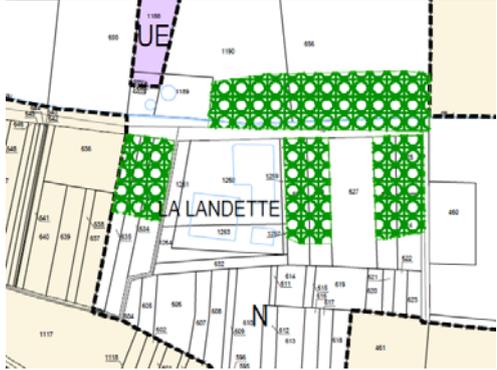
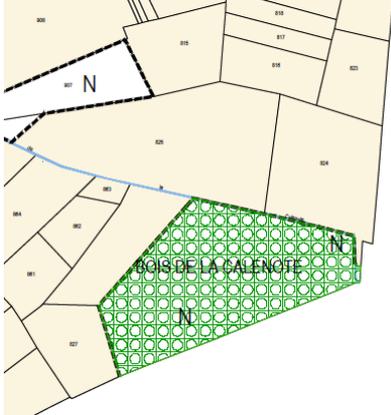
La lande médocaine est presque exclusivement boisée. La pinède forme la matrice de l'occupation des sols. Les boisements n'ont pas ici un rôle de refuge de biodiversité dans une matrice agricole ou urbaine, ils sont la matrice. Dans le cas de la lande médocaine, ce sont les espaces ouverts et notamment les prairies ainsi que les boisements de feuillus purs qui deviennent des espaces refuge pour la faune et la flore inféodées à ce type d'habitat.

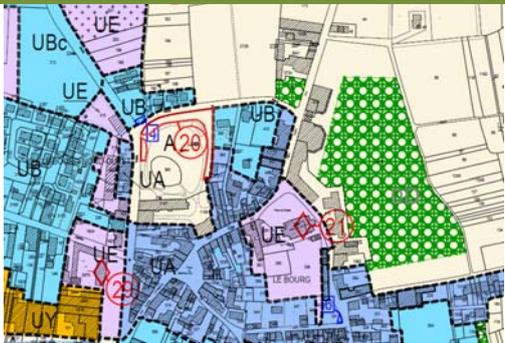
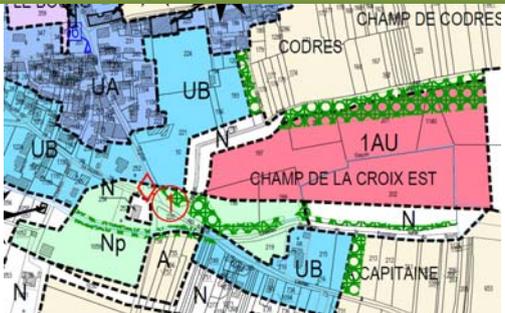
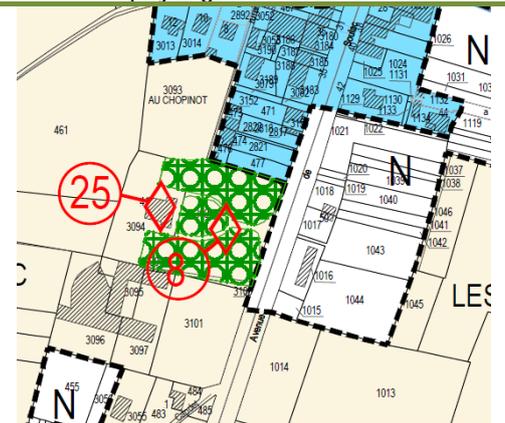
Il n'y a donc pas d'enjeu justifiant l'inscription en Espace Boisé Classé des formations ligneuses de la pinède dans la lande médocaine.

### **6.2 Coteaux viticoles**

La culture de la vigne s'accommode mal de la présence de réseau dense de haies : l'ombre portée ralentit la maturation du raisin, les phénomènes de gel peuvent être localement augmentés. Le paysage traditionnel de LISTRAC-MEDOC ne comporte pas de réseaux de haies de type bocage lâche mais plutôt la présence de bosquets voire de petits massifs de feuillus et conifères en mélange. Ces bosquets peuvent être qualifiés de « bois de ferme », ils assuraient le bois de chauffage, le bois nécessaire aux piquets de vigne avec le robinier par exemple ainsi qu'un complément de revenus.

Dans ce contexte les espaces boisés classés suivants sont proposés :

Lieu-dit	Extrait du règlement graphique	Extrait de la photo aérienne (source : géoportail)	Superficie (en ha) classée en Espace Boisé Classé
<p><b>Le Bredera Ouest</b></p>	 <p>Cet Espace Boisé Classé vient protéger un boisement créant un écrin au nord du château, sur une zone humide (ce boisement n'était pas classé précédemment).                  → intérêts paysager et environnemental</p>		<p>2,76</p>
<p><b>La Landette</b></p>	 <p>Cet Espace Boisé Classé vient protéger une zone humide boisée (ce boisement n'était pas classé précédemment).                  → intérêts paysager et environnemental</p>		<p>2,24</p>
<p><b>Bois de Calenotte</b></p>	 <p>Cet Espace Boisé Classé vient protéger une zone humide boisée (ce boisement n'était pas classé précédemment).                  → intérêts paysager et environnemental</p>		<p>3,43</p>

Lieu-dit	Extrait du règlement graphique	Extrait de la photo aérienne (source : géoportail)	Superficie (en ha) classée en Espace Boisé Classé
Le Bourg Nord-Ouest			3,44
Les Pintres			0,40
Au Chopinot			0,49

L'espace boisé classé existant est lié au parc du « Château-Fourcas-Hosteins » (ce boisement était classé précédemment et il est maintenu).

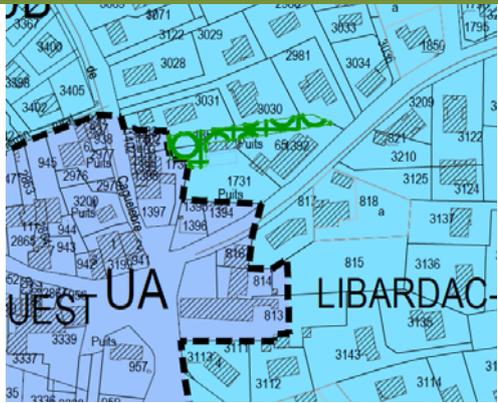
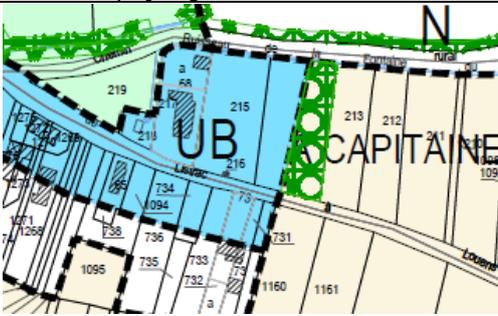
→ intérêt paysager

Ces Espaces Boisés Classés viennent d'une part protéger une zone humide boisée (principe de haies bocagères) (ce boisement était classé précédemment et il est maintenu sur la zone humide) et d'autre part créer une zone tampon entre le nouveau quartier et le secteur viticole (ce boisement n'était pas classé précédemment).

→ intérêts paysager et environnemental

L'espace boisé classé existant est lié au parc du « Château Listrac » (ce boisement était classé précédemment et il est maintenu).

→ intérêt paysager

Lieu-dit	Extrait du règlement graphique	Extrait de la photo aérienne (source : géoportail)	Superficie (en ha) classée en Espace Boisé Classé
Libardac	 <p>L'espace boisé classé existant est lié à une haie végétale urbaine d'intérêt (ce boisement n'était pas classé précédemment). → intérêt paysager</p>		0,06
A Capitaine	 <p>L'espace boisé classé existant est lié à une haie végétale urbaine d'intérêt (ce boisement n'était pas classé précédemment). → intérêt paysager</p>		0,11

Les Espaces Boisés Classés s'étendent ainsi sur une superficie de **12,93 ha** soit **0,20%** du territoire communal.

## 7. EMPLACEMENTS RESERVES

Un certain nombre d'Emplacements Réservés ont été créés, imposant des limitations administratives à l'utilisation des sols sur la commune de LISTRAC-MEDOC. Au total, ils s'étendent sur **12 115 m<sup>2</sup>, soit 1 ha 21 a environ**.

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif.

Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et le respect de la destination initiale.

Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de LISTRAC-MEDOC, leur vocation est de permettre l'amélioration des abords d'équipements collectifs, d'améliorer la voirie et certains carrefours routiers.

La liste en est ainsi la suivante :

Liste des emplacements réservés					
Numéro de l'emplacement	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Section	Parcelles
1	Création d'une zone de stationnement en lien avec la salle socio-culturelle et les équipements sportifs, création d'une maison des associations et extension des équipements sportifs.	Commune	2 036	A	402, 2994, 2993
2	Création d'une zone de stationnement en lien avec la salle socio-culturelle et les équipements sportifs et extension des équipements sportifs.	Commune	1 4186	A	310
3	Elargissement à 8 m d'emprise de la route de Brach entre Libardac (VCn°4) et la limite communale à l'ouest.	Commune	3 660	VL	42, 40, 37
				VK	33, 32, 31, 30, 29
				VM	40, 41, 39, 42, 44, 47, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 96, 109, 110, 111, 112, 113, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 35, 38
				F	1115, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1148, 1149, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1196, 1195, 1194, 1193, 1192, 1191, 1190, 1189, 1188, 1179, 1178, 1197, 1198, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 902
4	Aménagement du carrefour entre le chemin de Réjouit et la RD 1215	Commune	80	B	3274
5	Elargissement à 8 m d'emprise de la route des Tragues au lieu-dit "Barbat"	Commune	2 111	E	1338, 1339, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368
6	Sécurisation du virage entre la rue de l'église et la rue Saint-François	Commune	42	D	351

## 8. ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Conformément aux dispositions de l'art. R.151-41 3<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4...[...]»*, plusieurs éléments patrimoniaux font l'objet d'une protection paysagère et patrimoniale particulière.

**Ils sont au nombre de 29 et correspondent aux éléments suivants :**

LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE			
1	Calvaire / Le Bourg – proche parcelle D 252	16	Lavoir de Médrac – proche parcelle C 2130
2	Calvaire / Le Petit Bourdieu – proche parcelle B 1252	17	Lavoir du Tris Ouest - parcelle A 230
3	Calvaire / Le Tris Sud – proche parcelle B 3223	18	Sarcophage de Sémeillan – parcelle E 214
4	Calvaire / Médrac Ouest – proche parcelle C 2512	19	Sarcophage de Donissan – proche parcelle B 1525
5	Calvaire / Lafon – parcelle C 1815	20	Arbres remarquables – parcelle B391
6	Calvaire / Donissan Ouest – proche parcelle B 1525	21	Eglise Saint-Martin – parcelle D358
7	Calvaire / Donissan Sud – proche parcelle C 1	22	Tuilerie Barraud (machine à production et four industriel) – parcelle G213
8	Calvaire / Au Malbec – parcelle F 485	23	Château Lestage – parcelle D1235
9	Calvaire / Baudan – proche parcelle WA 2939	24	Château Fonreaud – parcelle E139
10	Calvaire / Barbat – proche parcelle E 2552	25	Château de Listrac (Château Jander) – parcelle F3094
11	Calvaire / Pontet Sud – proche parcelle E 2545	26	Maison de Donissan – parcelle B3277
12	Moulin du Bourg – parcelle B 181	27	Maison de Couhenne (Château Bellegrave) – parcelle C2781
13	Moulin de Laborde – parcelle B 2130	28	Maison de Barbat – parcelle E1480
14	Moulin du Peyssoup – parcelle VA 2699	29	Ancienne mairie – école – parcelle F2870
15	Lavoir du Caput - parcelle E 150		

## 9. BATIMENTS AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION

La Commune de LISTRAC-MEDOC, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, procéder à l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF). Le changement de destination proposé pourra être à vocation d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat et/ou d'hébergement hôtelier.

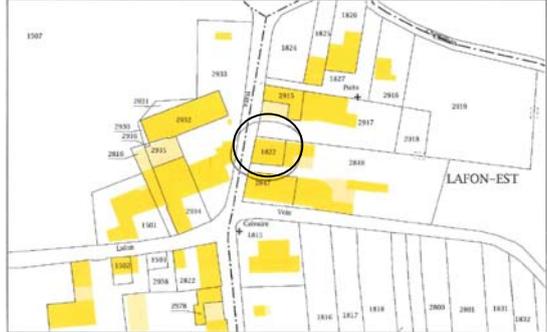
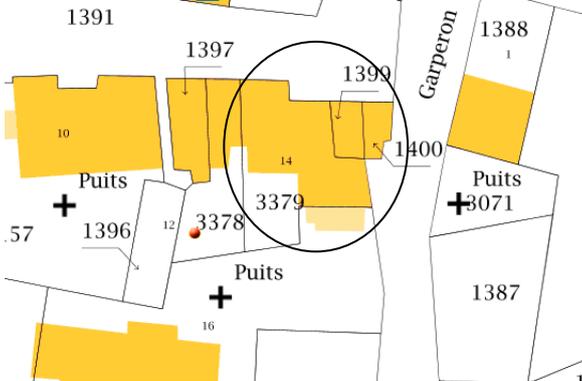
Ce dispositif est mis en œuvre en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

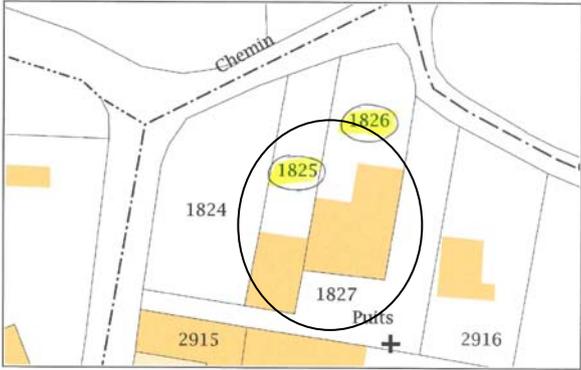
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

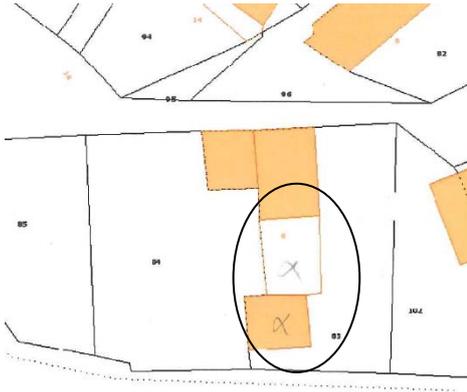
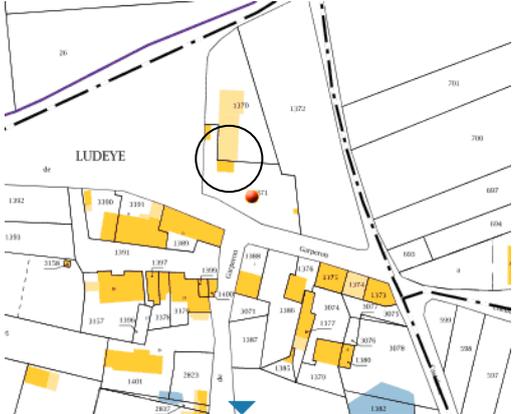
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

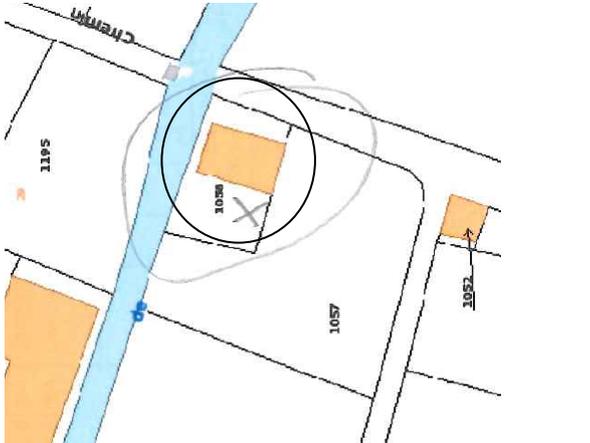
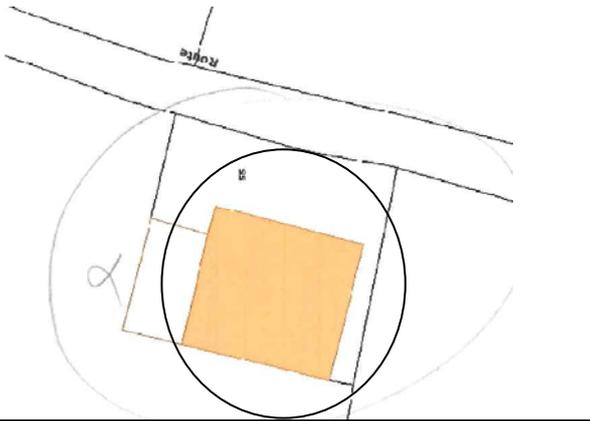
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

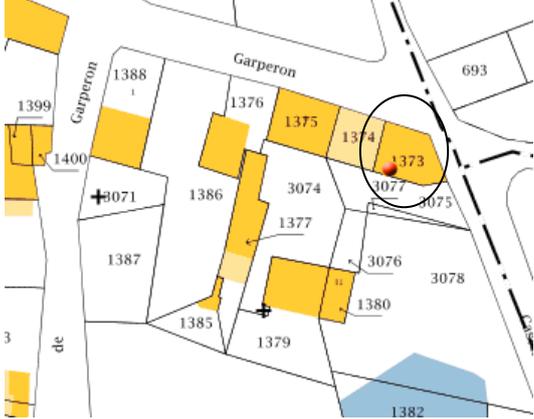
Dans ce but, 22 bâtiments ont été recensés. Ils sont présentés ci-dessous :

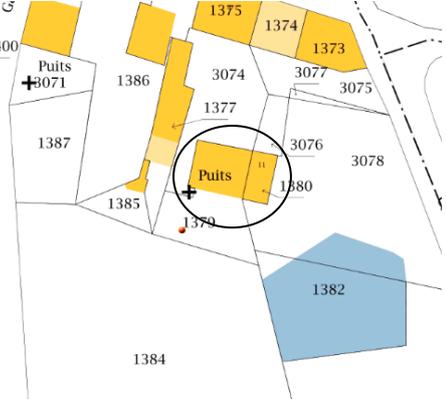
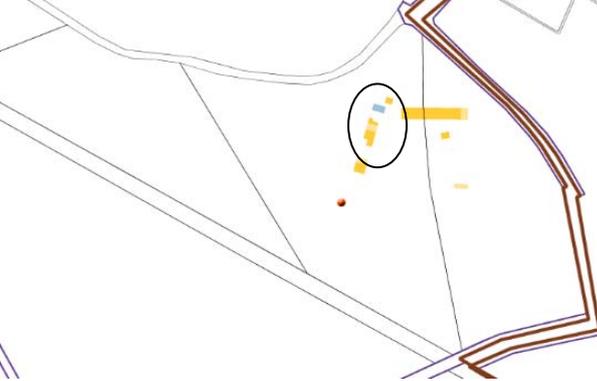
Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
1- Parcelle WA 150 (ancien A1212) « Baudan-Nord » - classement en A		
2- Parcelle C 1822, 2848 « Lafon-Esr » - classement en A :		
3- Parcelles F 3378, 3379, 1399, 1400 « Ludeye » - classement en N		

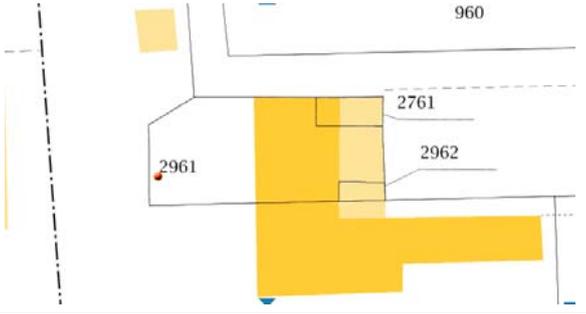
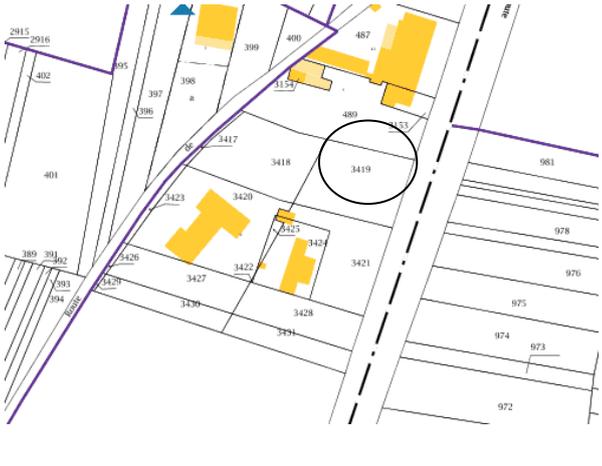
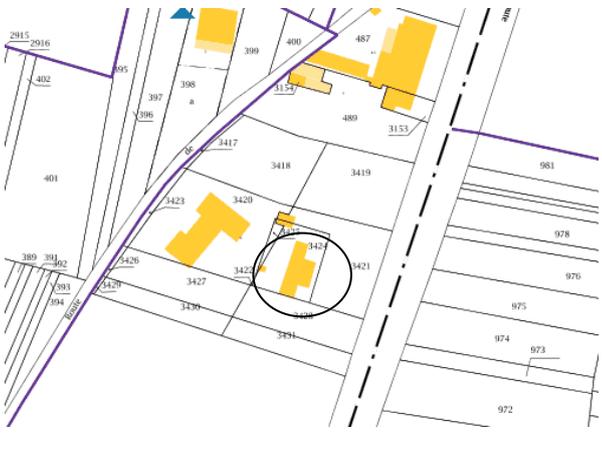
Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
4- Parcelle C 1825-1826 « Lafon » - classement en A		
5- Parcelle F 1386 « Ludeye » - classement en N		
6- Parcelle VL 7 (ancien F2657) « Bernones » - classement en N		

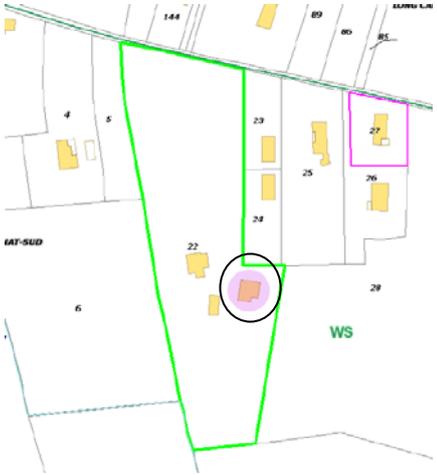
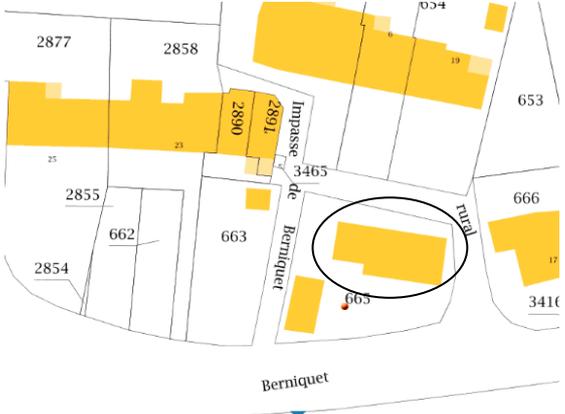
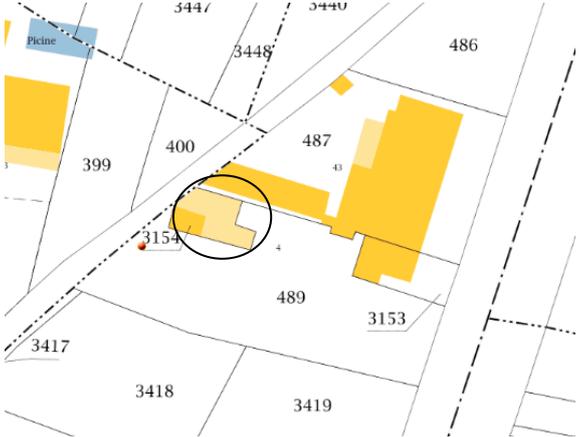
Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
7- Parcelle VK 80 (ancien F2503) « Bernones » - classement en N		
8- Parcelle VK 83 (ancien F2588) « Bernones » - classement en N		
9- Parcelle F 1371 « Ludeye » - classement en N		

Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
10- Parcelle E 2648 « Capdet » - classement en A		
11- Parcelle D 1058 « Les Pintres » - classement en N		
12- Parcelle E 55 « Capdet » - classement en A		
13- Parcelle C 2961 « Veyrin-Ouest » - classement en A		

Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
		
<p>14- Parcelle F 1373 « Ludeye » - classement en N</p>		

Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
15- Parcelle F 1379 « Ludeye » - classement en N		
16- Parcelle VL 31 « Martinens Ouest » - classement en N		

Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
		
17- Parcelle C 959 « Veyrin-Ouest » - classement en N		
18- Parcelle F 490 « Champ de la Croix Ouest » - classement en A		
19- Parcelle F 492 « Champ de la Croix Ouest » - Classement en A		

Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
20- Parcelle WS 22 « Taudinat-Sud » - classement en N		
21- Parcelle F 665 « Berniquet » - classement en A		
22- Parcelle F 3154 « Champ de la Croix Ouest » - classement en A		

Références cadastrales / Situation / Classement au PLU	Photo(s) du bâtiment concerné par le changement de destination	Extrait cadastral indiquant l'implantation du bâtiment
		

Lorsque les bâtiments ci-dessous sont sur des secteurs à aptitude des sols mauvaise (ce qui est notamment le cas à *Bernones* et à *Lafon*), il sera nécessaire de mettre en œuvre un dispositif de type « micro-station » pour permettre le traitement des eaux usées.

## PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

### 1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRES (INCIDENCES NATURA 2000)

La commune de LISTRAC-MEDOC est entourée de trois sites Natura 2000, site FR7200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin », site FR7200677 « Estuaire de la Gironde » et FR7200683 « Marais du Haut Médoc » susceptibles de subir des incidences liées au développement urbain de la commune de LISTRAC-MEDOC.



#### 1.1 Site FR7200683 « Marais du Haut Médoc »

D'après : Syndicat Mixte du Pays médoc \_ DOCOB – Partie 1 Diagnostic – Décembre 2011

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

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

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

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

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

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

Le DOCOB a été approuvé le 08/03/2012

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

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

\* Habitats prioritaires

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

ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE			CODE N2000
<i>Espèces végétales</i>			
<b>Angiospermes</b>	<b>Angélique des estuaires</b>	<i>Angelica heterocarpa*</i>	<b>1607*</b>
<i>Espèces animales</i>			
<b>Mammifères</b>	Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304
	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	1355
	Vison d'Europe	<i>Mustela lutreola*</i>	1356*
<b>Reptile</b>	Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	1220
<b>Coléoptères</b>	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	1083
	Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	1088

ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE			CODE N2000
<b>Lépidoptères</b> (Papillons)	Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	1060
	Damier de la Succise	<i>Eurodryas aurinia</i>	1065
	Ecaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria*</i>	1078*
<b>Odonates</b> (Libellules)	Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	1044
<b>Poissons</b>	Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	1095
	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri*</i>	1096*
	Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>	1099
	Chabot	<i>Cottus gobio</i>	1163

\* Espèces prioritaires

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

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

- Enjeu 1 : Conserver et favoriser les habitats et les espèces d'intérêt communautaire
- Enjeu 2 : Préserver les fonctionnalités de l'hydrosystème et des milieux associés et améliorer la qualité de l'eau
- Enjeu 3 : Lutter contre les espèces invasives

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

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

## 1.2 Site FR7200677 « Estuaire de la Gironde »

L'estuaire de la Gironde est un site fondamental pour les poissons migrateurs, c'est ce qui a justifié son inscription dans le réseau Natura 2000. Les habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés sur le site « Estuaire de la Gironde » sont au nombre de sept, aucun n'est jugé prioritaire.

Habitats naturels d'intérêt communautaire	Code N2000
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	1110
Estuaires	1130-
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	1140
Récifs	1170
Végétation annuelle des laissés de mer	1210
Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	1310
Prés à <i>Spartina</i> ( <i>Spartinion maritimae</i> )	1320

Source : Formulaire Standard de Données

Six espèces d'intérêt communautaire ont été recensées sur le site, dont une prioritaire :

Nom latin	Nom commun	Code N2000
<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	1095
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile	1099
<i>Acipenser sturio</i> *	Esturgeon*	1101
<i>Alosa alosa</i>	Grande Alose	1102
<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	1103
<i>Salmo salar</i>	Saumon	1106

\* Espèces prioritaires

Le DOCOB n'étant pas finalisé, il n'y pas d'objectif de gestion encore défini.

## 1.3 Site FR7200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin »

D'après : SIAEBVELG \_ Résumé non technique « DOCOB ZSC et ZPS des Lacs médocains », 2012

Le classement a été motivé par la présence de deux des plus grandes étendues d'eau naturelle de France, les lacs de Carcans-Hourtin et Lacanau. Ces étendues d'eau exceptionnelles ont permis le développement d'une faune (Loutre d'Europe, Fadet des Laïches, Courlis cendré...) et d'une flore spécifiques à ces milieux (Lobélie de Dortmann, Littorelle à une fleur, Rossolis à feuilles intermédiaires...) qui font la richesse de ces sites Natura 2000. Les habitats humides dits « zones humides arrières littorales » structurent le Site Natura 2000. Ce sont ces vastes étendus de Roselières à Marisque et de Landes humides qui caractérisent le site, ainsi que les espèces qui s'y développent. En tant que l'un des derniers bastions pour certaines espèces de faune et de flore, notamment le Vison d'Europe, le site comporte des enjeux de conservation de la biodiversité au niveau national et international. La préservation du cortège d'espèces patrimoniales passe essentiellement par la conservation de leurs habitats naturels.

Le DOCOB a été approuvé le 06/07/2012.

Le site héberge 26 habitats d'intérêt communautaire sur 5000 ha dont 3 habitats d'intérêt communautaire prioritaire (la Roselière à Marisque, l'Aulnaie riveraine et la Lande humide à Bruyère à 4 angles).

Le diagnostic écologique a identifié 20 espèces d'intérêt communautaire dont 2 espèces d'intérêt communautaire prioritaire (le Vison d'Europe et l'Ecaille chinée) et 61 oiseaux d'intérêt communautaire

Les objectifs de conservation du site sont les suivants :

- A. Assurer la conservation des milieux ouverts de rives d'étangs : habitats de rives d'étang, comprenant les groupements amphibies, les landes humides et les dépressions humides (mares...).
- B. Améliorer la fonctionnalité des habitats forestiers d'intérêt communautaire.

- C. Améliorer les conditions hydrauliques de maintien de la biodiversité.
- D. Améliorer les connaissances sur la biodiversité en priorité les taxons pour lesquels des lacunes de connaissance ont été identifiées dans le DOCOB.
- E. S'assurer de la réalisation des actions du DOCOB et de leur suivi.

#### **1.4 Incidences du projet de PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire**

La commune de LISTRAC-MEDOC n'est couverte par aucun de ces sites Natura 2000. Elle en est distante à vol d'oiseau de :

- site FR7200681 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin » : 24 km
- site FR7200677 « Estuaire de la Gironde » : 8 km
- site FR7200683 « Marais du Haut Médoc » : 3,5 km

Les seules relations qu'entretient le territoire de la commune de LISTRAC-MEDOC avec les habitats, habitats d'espèce et espèces de ces sites Natura 2000 passent par le réseau hydrographique. Le projet de PLU de LISTRAC-MEDOC ne pourra donc avoir que des incidences indirectes et uniquement sur les habitats d'espèces et espèces directement liées à l'eau et aux milieux aquatiques. La seule incidence notable prévisible que fait peser l'extension urbaine de LISTRAC-MEDOC sur ces espèces est liée à la qualité des eaux des marais et donc à la qualité des eaux rejetées au milieu naturel : qualité des eaux usées domestiques après traitement en station d'épuration, qualité des eaux de ruissellement après transit sur les zones imperméabilisées.

Le PLU de LISTRAC a donc fait le choix de restreindre son développement urbain à des secteurs compris dans l'enveloppe de la zone d'assainissement collectif définie au schéma directeur approuvé. Dans la partie ouest de la commune, comprise dans le bassin versant des lacs médocains, il n'est prévu aucune extension urbaine, seuls les secteurs d'habitat existant ont été reconnus sans possibilité de construction nouvelle. Dans le secteur nord de la commune, le hameau de Donissan a été relié au réseau d'assainissement collectif en 2003. La zone 1AU prévue dans ce secteur est directement raccordable au réseau existant. La situation est identique pour le hameau de Libardac, relié en 2003 au réseau d'assainissement. Le bourg est pourvu de l'assainissement collectif, les zones 1AU qui lui sont attenantes sont directement raccordables au réseau d'assainissement en place.

Afin d'accepter l'afflux de population supplémentaire lié aux extensions prévues de réseau, la commune a engagé une réflexion pour accroître la capacité nominale de sa station d'épuration qui passera ainsi de 1 350 EH à 2 300 EH, et répondre ainsi aux objectifs de qualité des eaux fixés dans le SDAGE 2010-2015.

#### **1.5 Conclusion**

L'ensemble de ces mesures permet de dire que le PLU de LISTRAC-MEDOC n'aura pas d'impact notable sur les habitats, habitats d'espèces et espèces des Sites d'Intérêt Communautaire proche de la commune.

## **2. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LES ZONES HUMIDES**

Les zones humides présentes un intérêt patrimonial de premier plan. Sur la base des premières délimitations opérées dans le SDAGE 2010-2015, la commune de LISTRAC-MEDOC a décidé dans son projet de PLU de classer l'ensemble des secteurs identifiés en zone agricole ou naturelle.

Ce zonage présente aussi l'avantage de pérenniser les corridors biologiques que constitue le réseau hydrographique formés des ripisylves et zones inondables associés aux ruisseaux.

### **3. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS ET LES CONNEXIONS BIOLOGIQUES**

#### **3.1 Protection des espaces agricoles et forestiers**

Bien que soumise à une pression urbaine significative du fait de sa proximité avec l'agglomération de Bordeaux (via la RD1215 notamment), la commune de LISTRAC-MEDOC reste une commune rurale où l'agriculture et la sylviculture sont encore deux activités économiques de première importance.

Le PADD de la commune affirme dans ces deux premières orientations :

- Préserver les espaces naturels, forestiers et agro-viticoles majeurs,
- l'affirmation de l'image rurale de LISTRAC-MEDOC.

Le PLU de LISTRAC-MEDOC a par conséquent placé en zone agricole (A) l'ensemble des terres exploitées de la commune comme il a inscrit en zone naturelle (N ou Np) l'ensemble du massif forestier exploité par le pin maritime. Il a aussi limité à sa plus simple expression le développement des hameaux excentrés en privilégiant l'extension urbaine autour des villages constitués de *Libardac* et de *Donissan* et Le Bourg (*Champ de la Croix*).

#### **3.2 Protection des boisements d'intérêt**

La lande médocaine est presque exclusivement boisée. Il s'agit d'un boisement de rapport dont la vocation est la production de bois. Si la pinède joue un rôle de réservoir de biodiversité il ne s'agit pas là de sa vocation première. Il n'y a donc pas d'enjeu justifiant l'inscription en Espace Boisé Classé des formations ligneuses de la pinède dans la lande médocaine.

La situation est différente dans la partie viticole de la commune, où les boisements sont plus morcelés et jouent un véritable rôle biologique et paysager. Pour la conservation des formations ligneuses d'intérêt écologique, paysager ou fonctionnel, Le principe a donc été d'inscrire dans le territoire communal un chapelet d'îlots boisés suffisamment proches les uns des autres pour permettre les échanges biologiques. Il a donc été inscrit en EBC les bosquets du Bourg Nord-Ouest, les Pintres, au Chopinot, le Bredera Ouest, la Landette, et bois de Canelotte. Ces bosquets jouent un rôle de refuge pour la faune.

#### **3.3 La pérennisation des réservoirs et corridors biologiques**

Assurer la pérennité de la fonctionnalité des réservoirs et corridors biologiques implique de conserver la nature et la qualité des habitats naturels qui constituent ces réservoirs et ces corridors et de limiter l'extension des hameaux présents dans ces secteurs afin de freiner l'artificialisation des sols, le dérangement des espèces, les déplacements sur les routes qui traversent ces corridors. Le PLU de LISTRAC-MEDOC a donc classé en zone naturelle ou agricole les habitats d'espèces qui constituent les réservoirs et corridors biologiques (secteur N). Aucune zone d'urbanisation future n'a été ouverte au niveau des corridors biologiques ni possibilité d'extension de hameau constitué. Il en a été de même pour les deux corridors biologiques.

### **4. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES**

Les sols de la commune de LISTRAC-MEDOC présentent une aptitude à l'assainissement individuel médiocre. C'est la raison pour laquelle la totalité des zones d'urbanisation future ont été situées à l'intérieur de l'enveloppe d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement. Elles sont directement et immédiatement raccordables au réseau. L'assainissement collectif est prévu sur le secteur de Loubeyre et Barbat en 2018.

Pour pallier à la saturation actuelle de la station d'épuration qui recueille les effluents de LISTRAC-MEDOC, le Syndicat Intercommunal d'Assainissement a programmé l'accroissement de la capacité d'épuration de la station qui sera portée à 2 350 EH et l'amélioration de ses rendements épuratoires. Conformément aux textes en vigueur, le projet d'extension de la capacité de la station d'épuration a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau où ont été notamment examinées les conditions du respect des objectifs de qualité dans le milieu récepteur, le ruisseau Larrayaut, appelé aussi du Gayon. Cette extension de la capacité d'épuration de la station s'accompagnera de l'extension du réseau *au chemin de Codre*, renforcement des canalisations de refoulement à *Libardac*, sur le secteur *de Médrac*.

Le dossier de déclaration de rejet (SOCAMA Ingénierie – H/PJB – Juin 2013) conclut : « Le rejet est donc classé selon l'arrêté du 25 Janvier 2010 comme possédant un « bon état. L'impact de la station d'épuration sur les milieux récepteurs est conforme aux objectifs du SDAGE. »

Les mesures prises dans le PLU de LISTRAC-MEDOC et les travaux programmés en matière d'assainissement sur la commune pour une mise en service octobre 2016, permettent de considérer que le développement urbain de la commune n'aura pas d'incidence notable significative sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines et sur les milieux aquatiques.

## **5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER**

### **5.1 Structuration du tissu urbain, et par ce biais, valorisation de l'environnement urbain**

L'état des lieux du tissu urbain caractérisant la commune aujourd'hui souligne une tendance à un développement par extension urbaine qui s'est produite, jusqu'à une période récente, sous forme linéaire le long des routes et par mitage du territoire agro-viticole notamment (phénomène d'éparpillement du bâti).

Le PLU, dans son zonage, propose une remise en cause de cette urbanisation :

- en encourageant l'« urbanisation de la ville sur la ville » (renouvellement urbain) au niveau du cœur du bourg et des villages de *Libardac* et de *Donissan* → zone UA,
- en permettant la densification des secteurs déjà bâtis dans le bourg et dans les villages et hameaux principaux de la commune → zone UB,
- en proposant l'urbanisation à court ou moyen terme de poches vierges de construction aujourd'hui incluses ou en continuité du tissu urbain du bourg de LISTRAC-MEDOC, des villages de *Libardac* et de *Donissan* et du hameau de *Barbat* en respectant les orientations d'aménagement et de programmation proposées → zone 1AU.

La récupération des délaissés, des friches et des secteurs enclavés permet donc une densification du bâti et son recentrage au niveau du bourg des villages de *Libardac* et de *Donissan* et du hameau de *Barbat* (principales zones de vie et secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement), qui sont par ailleurs étendus pour répondre aux objectifs de développement démographique de la Commune (*Champ de la Croix* notamment). Les extensions du bourg des villages de *Libardac* et de *Donissan* et du hameau de *Barbat* sont envisagées sur des territoires principalement agricoles. Les incidences sur les zones boisées sont quasi-inexistantes, les incidences sur les zones agricoles sont, quant à elles, limitées dans la mesure où l'urbanisation nouvelle se situe en continuité immédiate ou au sein du bourg des villages de *Libardac* et de *Donissan* et du hameau de *Barbat* dans des secteurs aujourd'hui souvent enclavés ou partiellement enclavés en zone résidentielle.

Par ailleurs, les autres hameaux de la commune ne font pas l'objet d'extension (l'urbanisation est limitée aux limites des enveloppes urbaines existantes) ce qui stoppe le développement linéaire de l'urbanisation, empêche le mitage des espaces agricoles et naturels et engendre donc des incidences très mineures sur les zones boisées et agricoles et les vignes et prairies proches des zones urbanisées.

Cette structuration des zones permet de développer l'urbanisation sur le territoire communal en donnant de l'épaisseur au tissu urbain existant.

### **5.2 Sollicitation de zones de prairies et de vignes pour la création de zones d'urbanisation future**

Le présent document a des incidences sur des sites repérés comme étant « agricoles ».

En effet, les zones d'urbanisation future (zones 1AU de *Libardac*, *Martin*, *Loubeyre* et *Le Champ de la Croix*), à vocation principale d'habitat se trouve sur des secteurs actuellement en prairie. Ces secteurs sont aujourd'hui utilisés pour l'agriculture mais situés au contact, voire enclavés (*Martin*) du tissu urbain existant.

Le projet de zonage permet de recentrer et de maîtriser le développement de l'urbanisation sur la commune tout en permettant une croissance de la population en conformité avec les objectifs communaux. Le développement urbain à vocation principale d'habitat est donc localisé au niveau du bourg et des villages de *Libardac* et de *Donissan* qui

concentrent l'ensemble des réseaux (notamment l'assainissement collectif), l'accessibilité ainsi que les équipements et les services de proximité (pour le Bourg).

### 5.3 Évaluation environnementale de ces choix

La croissance urbaine future est volontairement concentrée sur le bourg et les villages de de Libardac et de Donissan (les trois principaux pôles de vie de la commune) et plus marginalement celui de Loubeyre, dans le respect des dispositions de la loi Grenelle 2, limitant ainsi l'extension des réseaux (eau potable, électricité, voirie, assainissement et défense incendie) et les déplacements.

Les zones d'urbanisation future se trouvent dans des secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif (à l'exception du hameau de Loubeyre où un assainissement semi collectif devra être mis en place dans la zone 1AU). A ce titre-là, le choix opéré par la municipalité participera à terme de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Pour cela, les conditions de l'augmentation de la capacité de la station d'épuration, sur laquelle est raccordée LISTRAC-MEDOC, sont en cours d'étude par le Syndicat des eaux, afin de s'adapter aux futurs besoins.

Ce parti pris va aussi dans le sens d'une limitation des transports liés aux services publics tels que la distribution du courrier ou le ramassage des ordures ménagères puisqu'il ne crée pas de nouveaux points de desserte. Il participe du contrôle de la consommation d'énergie due aux déplacements urbains et la pollution de l'air.

L'effet environnemental de ce zonage sera ainsi d'encourager la densité et la diversité des fonctions de la ville, de façon à limiter les extensions urbaines sur des territoires nouveaux et à limiter les déplacements automobiles engendrés par des espaces monofonctionnels, trop étalés ou éparpillés.

Le règlement écrit intègre le fait que les constructeurs prévoient les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Des dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être aménagés. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, est soumis à des normes.

## 6. CONCLUSION

Le projet de PLU tel qu'il a été décidé par la municipalité, permet le développement de l'habitat sur le territoire communal ainsi que le confortement des activités économiques (activités agricoles, activités d'agro-tourisme, activités artisanales et commerciales) dans le respect des composantes de l'environnement aussi bien physiques (air, eau, sol) que biologiques (espace forestier, espace agricole, milieu aquatique et rivulaire).

Le parti pris d'une densification et d'une extension du bourg, des villages de *Libardac* et de *Donissan* et du hameau de *Barbat*, associé à une restriction de l'urbanisme de mitage et au développement des cheminements doux dans le bourg (équipements, services et commerces), participe du contrôle des émissions de polluants dans l'air en limitant les déplacements et les transports. Ce parti pris permet aussi de limiter la consommation d'espace donc de sol potentiellement exploitable pour l'agriculture.

Le choix de promouvoir l'accroissement urbain dans les secteurs d'assainissement collectif permettra d'optimiser le traitement de la pollution domestique.

Enfin, l'inscription systématique des habitats à valeur écologique (zones humides pour l'essentiel) dans une zone de protection est une garantie du maintien de leur valeur.

On peut donc considérer que le projet de PLU de la commune de LISTRAC-MEDOC n'a pas d'incidence significative sur l'environnement et que les dispositions mises en œuvre (classement en zone naturelle protégée Np des espaces sensibles, développement urbain essentiellement envisagé en zone d'assainissement collectif, ...) permettront de maintenir la qualité des sites naturels sensibles (trames bleue et verte, réseau hydrographique en relation avec le marais de Beychevelle notamment) présents sur le territoire de LISTRAC-MEDOC.

## PARTIE V : DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES, RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme précise les indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan (art. R.123-2 et L.123-12-1 du code de l'urbanisme).

Cette évaluation a lieu trois ans au plus après la délibération portant approbation du présent Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'un débat organisé au sein du Conseil Municipal.

Il s'agit d'évaluer les résultats de l'application du présent P.L.U. au regard :

- de la satisfaction des besoins en logements,
- et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

### 1. EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PRESENT P.L.U. AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

<b>Rappel des besoins en logements établis lors de l'approbation du présent P.L.U. :</b>	Besoin en logements sur la période 2013-2025 (12 ans) : + 153 logements soit environ 13 logements par an à construire
--	--

L'évaluation des résultats de l'application du présent P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements se fera sur la base des indicateurs suivants :

Critères quantitatifs	Indicateurs quantitatifs
<b>Pression foncière</b>	<p><b>Indicateur 1 :</b> Taux de croissance constaté (nombre de permis de construire à usage d'habitation autorisés depuis 3 ans) : où se situe-t-on par rapport à l'objectif de 13 logements par an ?</p> <p><b>Indicateur 2 :</b> Nombre d'opérations de renouvellement urbain réalisées (nombre de permis de construire à usage d'habitation autorisés depuis 3 ans) : où se situe-t-on par rapport à l'objectif d'environ 1 logement renouvelé par an ?</p>
<b>Objectif de croissance pertinent</b>	<p><b>Indicateur 3 :</b> Cohérence entre perspectives démographiques envisagées (environ 38 nouveaux habitants par an) et capacités d'accueil du P.L.U. (environ 667 m<sup>2</sup> par logement – VRD et espaces publics compris - soit environ 1 ha consommé par an) : où en est-on de la consommation de l'espace depuis 3 ans ?</p> <p><b>Indicateur 4 :</b> Vérification de la compatibilité du développement urbain de LISTRAC-MEDOC avec les objectifs intercommunaux (à terme objectifs du SCoT 2033 en cours d'élaboration) : est-on toujours en cohérence avec les objectifs intercommunaux ?</p> <p><b>Indicateur 5 :</b> Cohérence du dimensionnement des zones 1AU de <i>Champ de La Croix</i>, des villages de <i>Donissan</i> et de <i>Libardac</i> et du hameau de <i>Barbat</i> avec les besoins en logements annoncés (nombre de logements projetés / superficie ouverte à l'urbanisation).</p>

Critères qualitatifs	Indicateurs qualitatifs
<b>Optimisation de la forme urbaine</b>	<p><b>Indicateur 6 :</b> Cohérence entre le développement urbain réalisé et les orientations d'aménagement et de programmation proposées dans le P.L.U. : le développement urbain est-il conforme aux espérances de l'équipe municipale ?</p> <p><b>Indicateur 7 :</b> Analyse de la typologie des habitats réalisés sur la période triennale au regard de la typologie des habitats projetés (densité, hauteur, statut, ...). Les zones 1AU répondent-elle aux attentes de l'orientation d'aménagement et de programmation (en termes de densité et de forme urbaine notamment) ?</p>
<b>Qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures</b>	<p><b>Indicateur 8 :</b> Analyse de l'adaptation des réseaux (voirie, eau potable, électricité, desserte incendie et assainissement collectif) aux projets réalisés sur la période triennale. Des travaux non programmés ont-ils été nécessaires ?</p>
<b>Evolution des espaces publics au service du développement urbain</b>	<p><b>Indicateur 9 :</b> Analyse du bilan des assainissements non collectifs conformes et non conformes.</p> <p><b>Indicateur 10 :</b> Evolution des emplacements réservés (ont-ils été réalisés ?) permettant l'optimisation de la satisfaction des besoins en logements initialement évalués.</p>
<b>Préservation des paysages naturels et urbains</b>	<p><b>Indicateur 11 :</b> Qualité de l'insertion paysagère des projets de logements réalisés depuis trois ans à LISTRAC-MEDOC : cohérence du projet avec la topographie, protection des haies et bosquets existants, protection des fossés hydrauliques, réalisation effective du pré-verdissement en limite des zones 1AU, adaptation au site des aménagements paysagers réalisés lors de la création des logements, ....</p>

## 2. EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PRESENT P.L.U. AU REGARD, LE CAS ECHEANT, DE L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER ET DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

Le présent P.L.U. propose cinq zones à urbaniser 1AU à vocation principale d'habitat au *Champ de La Croix*, dans les villages de *Donissan* et de *Libardac* et *Loubeyre*.

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, la Commune n'a pas proposé d'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 1AU. La rétention foncière permettra de répartir dans le temps l'urbanisation des quatre zones à urbaniser ouvertes.

Concernant la réalisation des équipements correspondants à l'urbanisation des zones 1AU, l'évaluation des résultats de l'application du présent P.L.U. se fera sur la base des indicateurs suivants :

Critères qualitatifs	Indicateurs qualitatifs
<b>Qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures</b>	<b>Indicateur 1 :</b> Analyse de l'adaptation des réseaux (voirie, eau potable, électricité, desserte incendie et assainissement collectif) aux projets réalisés sur la période triennale dans les cinq zones 1AU du <i>Champ de La Croix</i> , de <i>Loubeyre</i> , des villages de <i>Donissan</i> et de <i>Libardac</i> (notamment le raccordement au réseau collectif d'assainissement dans le cadre des travaux sur la station d'épuration).
<b>Evolution des espaces publics au service du développement urbain</b>	<b>Indicateur 2 :</b> Evolution des emplacements réservés (ont-ils été réalisés ?) permettant l'optimisation de la satisfaction des besoins en logements initialement évalués.  <b>Indicateur 3 :</b> Niveau de respect des dispositions des orientations d'aménagements et de programmation : l'esprit initial de l'aménagement a-t-il été convenablement respecté ?

## **ANNEXES**

- **ANNEXE 1 : MRAe – Résultat de l'examen au cas par cas**
- **ANNEXE 2 : Carte des contraintes à l'urbanisation**
- **ANNEXE 3 : Evaluation des besoins quantitatifs**
- **ANNEXE 4 : Compte-rendu de la rencontre avec la profession agricole – février 2015**

**ANNEXE 1 : MRAe – RESULTAT DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS**



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas portant,  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur la révision du plan local d'urbanisme de Lustrac-Médoc (33)**

n°MRAe 2017DKNA2

dossier KPP-2016-4090

**Le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 14 juin 2016 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée par le maire de la commune de Lustrac-Médoc, reçue le 10 novembre 2016, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé du 21 novembre 2016 ;

**Considérant** que le projet de révision du plan local d'urbanisme de Lustrac-Médoc a pour objectif de redéfinir l'affectation des sols et le règlement d'urbanisme applicable afin de maîtriser le développement urbain de la commune ;

**Considérant** que l'hypothèse de croissance démographique retenue est de +1,3 % par an pour les dix ans à venir, soit une progression de 450 habitants supplémentaires pour atteindre 3040 habitants à l'horizon 2025 ;

**Considérant** les besoins nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants estimés à 153 logements, soit une consommation foncière de 11,2 hectares représentant une densité, coefficient de rétention compris, de 15 logements par hectare, alors qu'une densité de 7 logements par hectare a été mise en œuvre entre 2001 et 2014 ;

**Considérant** la volonté exprimée de privilégier l'ouverture à l'urbanisation en densifiant le bourg et les villages principaux de Libardac et Donissan, secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif, et de mettre fin à l'étalement urbain le long des voies de desserte ;

**Considérant** que la commune de Listrac-Médoc ne possède aucune zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel telle que Natura 2000 ou zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, ni d'arrêté de protection de biotope ou de site inscrit ou classé ;

**Considérant** toutefois la proximité du site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc », la présence d'un réseau hydrographique dense et de nombreuses zones humides recensées dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Estuaire de la Gironde et des milieux associés », qui composent des espaces naturels participant au réseau local de la trame verte et bleue que le document de planification entend préserver ;

**Considérant** ainsi qu'il ne ressort pas des éléments fournis par le pétitionnaire, et en l'état actuel des connaissances, que le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Listrac-Médoc soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Listrac-Médoc (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

#### **Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet peut être soumis.

#### **Article 3 :**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation Autorité environnementale du CGEDD <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Bordeaux, le 4 janvier 2017

Le Président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine



Frédéric DUPIN

**1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Le recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**.

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.**

**2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.**

**Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.**

## **ANNEXE 2 : CARTE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION**



### ANNEXE 3 : EVALUATION DES BESOINS QUANTITATIFS

Point 1 : calcul des besoins de logements au terme 2025 pour assurer **le maintien de la population** en nombre  
Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à LISTRAC-MEDOC démontrent qu'il est nécessaire de **réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population** :

Période de calcul : 2013-2025	Commentaires	Calcul	Conclusion
<p><b>Renouvellement du parc</b> Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, ...). Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période inter-censitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.</p>	<p>Le parc de logements augmente de 191 logements entre 2008 et 2013 (données INSEE) alors que 179 logements ont été réalisés sur la même période (données SITADEL2). Cela représente un renouvellement moyen du parc de 0,09% par an. Hypothèse de travail : le renouvellement du parc moyen entre 2008 et 2013 stagne sur la période 2013-2025.  Le taux de renouvellement annuel entre 2013 et 2025 est de <b>0,09%</b>.</p>	<p><math>1149</math> (parc total de logements en 2013) <math>\times 1,01</math> (0,09% sur 12 ans – entre 2013 et 2025) = 1160  <math>1160 - 1149 = + 11</math> logements</p>	<p>On estime donc que <b>11 logements</b> seront nécessaires pour répondre au besoin de renouvellement du parc sur la période 2013-2025.</p>
<p><b>Desserrement de la population</b> La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidences principales est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et des séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, ... Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.</p>	<p>Il y a lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir.  Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation en logements. Alors que le taux d'occupation était de 2,7 en 2013 (en 2008 : 2,7, en 1999 : 2,7 et en 1990 : 2,9), nous pouvons émettre l'hypothèse selon laquelle pour la période 2013-2025, on observe une stagnation du nombre des occupants par foyer à <b>2,7</b>.</p>	<p><math>2638</math> (population théorique des résidences principales en 2013) / 2,7 = 977 résidences principales  <math>977 - 977</math> (nombre de résidences principales en 2013) = 0 logement.</p>	<p>Cette hypothèse <b>ne consomme pas de logement</b>.</p>
<p><b>Evolution des résidences secondaires</b></p>	<p>L'hypothèse proposée est une légère augmentation des résidences secondaires au-delà de leur valeur de 2013 qui était de 49. Les résidences secondaires sont estimées en 2025 au nombre de <b>52</b> logements (niveau de 1968).</p>	<p><math>52 - 49 = + 3</math> logements</p>	<p>Cette hypothèse consomme <b>3 logements</b>.</p>
<p><b>Evolution des logements vacants</b> L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants).</p>	<p>En 2013, le pourcentage de logements vacants est de 10,6%. On peut émettre l'hypothèse d'un léger tassement de ce pourcentage à environ 9,5% en 2025 (tendance observée entre 1999 et 2008).</p>	<p><math>977</math> (résidences principales en 2013) + 11 (renouvellement) + 0 (desserrement) + 3 (résidences secondaires) = 991 logements (parc total de logements sans les logements vacants en 2025) <math>(991 \times 9,5) / 100 = 94</math> logements vacants en 2025 <math>94 - 122 = - 28</math> logements vacants de moins sur la période 2013-2025.</p>	<p>Cette hypothèse libère <b>28 logements</b>.</p>

**Récapitulatif :**

Renouvellement	+ 11
Desserrement des ménages	0
Logements vacants	- 28
Résidences secondaires	-3
<b>Total</b>	<b>- 14</b>

Pour maintenir sa population de 2013, LISTRAC-MEDOC doit n'a pas à construire de **nouveaux logements** d'ici à 2025. 14 logements déjà existants seront même réinvestis.

**Hypothèses d'évolution de la population communale retenue :**

**Rappel : POINTS NOTABLES DU PROJET DE PADD DU SCOT MEDOC 2033 CONCERNANT LISTRAC-MEDOC**

**PLAFONDS D'ACCUEIL**

		Gains 2013-2025	Gains 2013-2033
CŒUR MEDOC	Lesparre / Gaillan	+ 1 860	+ 3 300
	Villages estuariens	+ 480	+ 850
	<b>TOTAL</b>	<b>+ 2 340</b>	<b>+ 4 150</b>
CENTRE MEDOC	Paulliac	+ 1 410	+ 2 500
	Saint-Laurent-Médoc	+ 735	+ 1 300
	Villages viticoles / estuariens	+ 480	+ 850
<b>TOTAL</b>	<b>+ 2 625</b>	<b>+ 4 650</b>	
MEDULLIENNE	Castelnau / Avensan	+ 2 500	+ 3 720
	Le Porge	+ 425	+ 900
	Ste-Hélène/Salaunes	+ 1 000	+ 1 500
	Villages viticoles	+ 900	+ 1 500
	Villages forestiers	+ 570	+ 990
<b>TOTAL</b>	<b>+ 5 395</b>	<b>+ 8 610</b>	
<b>TOTAL SMERSCOT</b>		<b>10360</b>	<b>17410</b>

**Comparaison par EPCI**

	PROJET D'ACCUEIL SMERSCOT			EVOLUTIONS RETROSPECTIVES		
	2013-2033	2013-2025	2025-2033	1999-2013	1999-2008	2008-2013
MEDULLIENNE	1,9%	2,1%	1,55%	2,8%	2,9%	2,7%
CENTRE MEDOC	1,2%	1,2%	1,2%	0,6%	0,5%	1%
CŒUR MEDOC	1,4%	1,4%	1,4%	1,0%	0,8%	1,4%
<b>TOTAL</b>	<b>1,53%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,7%</b>

PIERRE LASCABETTES | ARCUS  
AGENCE FOLLÉA-GAUTIER | JEAN MARIEU

COHEO | NICOLAS MUGNIER  
BFC AVOCATS | RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

SMERSCOT en Médoc

ELABORATION DU SCOT MÉDOC 2033

Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
03 | 2015 ACTUALISÉE 07 | 2016 - DOCUMENT DE TRAVAIL

Les projections démographiques et perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans le scénario « recentrage + », lequel induit **un gain de 17 410 habitants d'ici 2033** principalement orienté sur **l'armature territoriale des pôles structurants ou d'appui secondaire, afin qu'ils puissent capter environ 76 % des gains de population.**

**Soit pour LISTRAC-MEDOC environ + 37,5 habitants/an.**

Population communale (INSEE 2013 - sans double compte) : 2 590 habitants.	Hypothèse de travail retenue : + 1,3%/an production de 12,7 logements par an entre 2013 et 2025
<b>Estimations</b>	
Progression du parc de logements induite	Logements à réaliser entre 2013 et 2025 : 153 logements (167-14 logements réinvestis)
Population en 2025	<b>3 040 habitants</b> (450 habitants supplémentaires par rapport à 2013)
Total logements en 2025	1 302 logements (1149 + 153)
<b>Besoins actuels et induits par l'hypothèse de développement proposée</b>	
Besoin foncier induit d'ici à 2025 <i>Hyp. de travail : 667 m<sup>2</sup> VRD inclus (15 logts/ha) et taux de rétention de 1,1*</i>	environ 11,2 ha (153x667x1,1)
Besoin en équipements scolaires induits <i>Pourcentage de la population scolarisée sur la commune en 2014 : 11,8 % (hyp. de travail utilisée : 13%)</i>	<u>Niveau maternelle/élémentaire :</u> En 2014, 315 enfants sont scolarisés sur la commune pour une population estimée de 2 641 habitants. La population estimée en 2025 est de 3 040 habitants et le nombre d'enfants scolarisés de 395.

Population communale (INSEE 2013 - sans double compte) : 2 590 habitants.	Hypothèse de travail retenue : + 1,3%/an production de 12,7 logements par an entre 2013 et 2025
	→ création de trois classes supplémentaires (environ 80 élèves supplémentaires). <b>Ces 3 classes sont aujourd'hui disponibles.</b>
Besoin en équipements administratifs	Mutualisation des compétences au sein de la Communauté de Communes en cours
Besoins en espaces publics	→ valorisation et sécurisation des entrées du village. → création d'espaces publics de quartier. → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux.
Besoin en équipements sportifs	→ développement de fonctions complémentaires, ouvertes à tous (skate park, street park, ...), lieux de convivialité. → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux.
Besoins en réseaux collectifs	→ renforcement de la défense incendie. Renforcement du réseau d'eau potable. → aménagement de certaines voiries communales. → renforcement du réseau collectif d'assainissement.

*(\*) Hypothèses de calcul :*

**Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

La superficie moyenne pour bâtir observée sur la période 2005-2016 est de 670,7 m<sup>2</sup> par logement soit environ 804,8 m<sup>2</sup> VRD inclus (+20%).

Conformément aux dispositions du SCoT, le présent PLU doit permettre la production d'environ 12,7 logements par an, consommant un foncier moyen pour les futurs logements de 667 m<sup>2</sup>/logement VRD inclus.

La prise en compte d'une rétention foncière « moyenne » est estimée à un coefficient de 1,1, intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins.

**Ainsi, entre 2013 et 2025, environ 153 logements pourront être créés. Pour ce faire, LISTRAC-MEDOC destine une enveloppe maximum de 11,2 hectares située dans l'enveloppe urbaine constituée et sur de nouveaux espaces non bâtis en continuité de l'urbanisation existante du Bourg et des villages principaux.**

**Cet objectif de consommation foncière et de développement démographique s'accompagnera du rééquilibrage des équipements existants.**

**ANNEXE 4 : COMPTE-RENDU DE LA RENCONTRE AVEC LA PROFESSION AGRICOLE – FEVRIER 2015**

Mandataire :



Co-traitant :



## COMPTE-RENDU DE REUNION

<b>Collectivité :</b>	Commune de LISTRAC-MEDOC (Gironde)
<b>Prestation :</b>	Reprise de la révision du Plan Local d'Urbanisme
<b>Date :</b>	Vendredi 06 Février 2015 à 14 h 00
<b>Lieu de la réunion :</b>	Mairie de LISTRAC-MEDOC
<b>Type de réunion :</b>	Réunion de concertation avec les acteurs agricoles.
<b>Ordre du jour :</b>	Analyse des enjeux agro-viticoles à LISTRAC-MEDOC.
<b>Participants :</b>	Mme Hélène SABOUREUX (Adjoint) M. Jean-Sébastien GERBEAU (Conseiller Municipal) M. Franck MICHAUD (Conseiller Municipal) Mme Marie-Christine PECHARD (Conseillère Municipale) M. Cédric CHEVALIER (Exploitant Viticole) M. Christophe DUPHIL (Exploitant Viticole) M. Patrice PAGES (Exploitant Viticole) M. Alain MEYRE (Exploitant Viticole - FGVB) M. Jean-Paul SAINTOUT (Exploitant Agricole) Mme Séverine SERE (Gérante SCEA Château Lagrave CISSAN) M. André LESCOUTRA (Retraité Exploitant Agricole) M. José GONCALVES (Employé Agricole) Mme Cécile VIDALLER (Exploitant Agricole) M. Francis RAYMOND (Exploitant Agricole) M. Yves RAYMOND (Exploitant Agricole) M. Maxime JULLIOT (Salarié Agricole) M. HOSTEN (Exploitant Viticole – Château Beauséjour Hosten) M. Nicolas SIMONOFF (INAO) M. Francis ETOURNEAUD (ODG Médoc Haut Médoc) Mme Hélène DURAND-LAVILLE (Urbaniste – URBAM)
<b>Excusé :</b>	M. Christian THOMAS (Maire)

Mme **SABOUREUX** ouvre la séance. Elle explique l'objet de cette rencontre, il s'agit de :

1. vérifier les informations transmises : siège, chai, stabulation,
2. évoquer les projets sur l'exploitation,
3. faire un point sur la pratique agricole : difficultés rencontrées par rapport au bâti récent réalisé,
4. savoir si une pratique bio est en place sur l'exploitation.

Elle cède ensuite la parole à Mme **DURAND-LAVILLE** qui :

1. fait un point sur l'avancé de la procédure de PLU,
2. explique le pourquoi cette rencontre : prise en compte de la question agricole dans le PLU,
3. rappelle le contexte agricole de LISTRAC-MEDOC,
4. propose de faire un point sur la structuration de chaque exploitation.

M. **Patrice PAGES**, viticulteur, rappelle que LISTRAC-MEDOC est à la fois viticole (environ 798 ha) et forestière. Il y a un potentiel d'agrandissement.

La cave coopérative regroupe environ 38 exploitations et représente 150 ha. Par ailleurs, une vingtaine d'agriculteurs sont indépendants. Il y a environ 4 exploitations qui ont plus de 40 ha.

Il s'agit d'une appellation communale. Le millésime 2014 a été excellent, le millésime 2013 ayant été très mauvais.

La surface de production à tendance a augmenté. Le zonage AOC a été revu et ce nouveau zonage est à l'approbation par arrêté ministériel.

Il est précisé que la viticulture est un élément majeur du développement économique national.

**M. Philippe VEYRE** interroge l'assemblée sur « qu'est-ce l'on veut faire de notre territoire ? » : accueillir une population nouvelle, c'est envisager de nouvelles dépenses en matière d'infrastructure, d'équipements collectifs,...

La commune donne une image disharmonieuse de l'appellation LISTRAC-MEDOC.

Un rappel est fait sur le travail en cours concernant le SCoT Médoc 2033. La volonté est de mener la même démarche que sur SCoT de la Métropole bordelaise : secteur agricole sanctuarisé, zone de contact (zone tampon : haie végétale → quel entretien ?),....

➤ **Mme VIDALLER – viticultrice / coopérative**

3 ha sur LISTRAC-MEDOC

Installée sur Moulis (siège administratif) et sur Listrac.

Pas de bio.

Problème : proximité de maisons d'habitation → voisinage parfois compliqué.

C'est devenu un problème sociétal : les gens sont plus informés et plus contestataire.

➤ **M. LESCOUTRA André – viticulteur / coopérative**

« Barbat » → parcelles n°1191 à 1194. L'enjeu agricole est très moyen sur ce secteur. Terrains enclavés et vignes arrachées.

« Libardac » → problème : voisinage lors des traitements, problème avec les enfants, le bruit,...

Pas de bio.

2014 → photovoltaïque sur bâtiment agricole.

➤ **M. SAINTOUT Jean Paul – viticulteur / coopérative**

Parcelle n°213 « A Capitaine » → pourquoi pas du constructible sur cette parcelle ?

Siège à Saint-Laurent-du-Médoc.

Pratique d'une agriculture raisonnée (pas de bio).

Fin 2015 environ retraite.

➤ **M. HOSTEN, Château Beauséjour Hosten – viticulteur à la retraite / coopérateur**

Pas de bio.

Pas de problème de voisinage.

Attention à la hauteur des bâtiments agricoles.

➤ **M. MALERAT- viticulteur à la retraite / coopérateur**

Pas de problème de voisinage.

Hors AOC – 1059 en AOC planté. Rideau d'arbres à maintenir au fond de la parcelle n°254.

➤ **M. MEYRE Alain – viticulteur à la retraite / indépendant**

Pas de souci particulier avec les voisins.

Chai isolé à maintenir.

Pratique d'une agriculture raisonnée (pas de bio).

« Codres » / « Le Bourg » → souhait d'un maintien en zone constructible.

Projet agricole à Donissan → hangar.

➔ **M. PAGES – viticulteur / indépendant.**

Pas de problème de voisinage.

Problème lié à la RD1215 ➔ ce site est très accidentogène.

Pratique d'une agriculture raisonnée (pas de bio).

➔ **M. CHEVALIER – viticulteur / coopérateur**

Projet d'agrandissement de hangars de stockage.

Parcelle n°657 « au Breton » ➔ conserver en A.

Parcelles n°174 à 178 à « Codres » ➔ souhait de constructibilité sur ces parcelles.

Pratique d'une agriculture raisonnée (pas de bio).

➔ **M. DUPHIL – viticulteur / coopérateur**

« La Ruade » : problème de voisinage, « étouffé » par le bâti sur 3 côtés.

En Cuma.

Pas de bio.

➔ **Mme ARTAUD – Château Fourcas Hosten – viticulteurs / indépendants.**

47 ha dans le bourg.

Pas de projet d'extension dans le bourg.

Problème de voisinage au nord.

« Fourcas » : projet d'un bâtiment agricole parcelle n°1745 ➔ démolition/reconstruction d'un hangar avec photovoltaïque.

Certification SME (Système de Management Environnemental) (démarche CIVB normes ISO) – 7ha de bio.

➔ **M. JULLIOT – Château Jan Der – viticulteur / indépendant.**

« Au Malbec »

Agriculteur bio sur la totalité de l'exploitation.

Il est dommage de ne pas disposer d'une carte pédologique sur LISTRAC-MEDOC.

Soucis de voisinage : « Au Peyrat » (traitement au soufre), « Semeillan ».

➔ **M. RANCINANCUR – viticulteur / coopérateur**

« Barbat »

Pas de problème particulier.

Maisons qui se rajoutent et qui gagnent du terrain.

Problème de voirie en mauvais état / passage de gros camion.

Pas de bio.

1ha25a de vignes.

➔ **M. MEYRE – viticulteur / éleveur bovin**

« Donissan »

Adhérent à la cave.

Problème de voisinage à « La Gravette » vigne.

« Veyrin » bovins viande : stabulation : projet d'extension de la stabulation. Pas de soucis avec les voisins.

« Champ de Malon » ➔ ne pas autoriser la construction sur ce secteur où il y a des bovins.

➔ **M. RAYMOND Jean-Marie – viticulteur / coopérateur**

« Capdet » : voisinage sans difficulté mais les vignes sont encadrées par l'habitat.

Pratique d'une agriculture raisonnée (pas de bio).

Non favorable au développement urbain.

« Ludeyre » : siège d'exploitation ( ?) présence de bâtiment de stockage.

➔ **M. RAYMOND – viticulteur / indépendant**

Projets d'extension.

Souhait d'un classement en zone A.

Il ne souhaite pas d'espaces boisés classés / plutôt éléments de patrimoine.

40 ha dont 17 ha plantés.

Pas de bio.

La séance est ensuite levée.

<b>Prochaine réunion :</b>	Commission Communale n°2
<b>Date :</b>	Vendredi 27 Mars à 9h30
<b>Ordre du Jour :</b>	Réflexion sur la reprise du projet de règlement graphique (zonage)

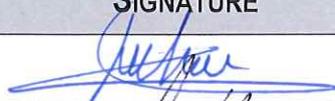
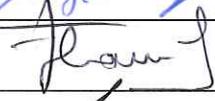
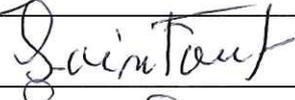
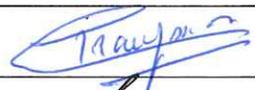
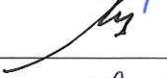
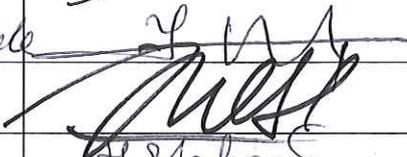
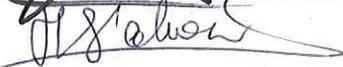
**Réunion de concertation avec les acteurs agricoles :  
coopérative viticole, agriculteurs en activité sur le territoire  
communal, INAO, Syndicats viticoles, Chambre d'Agriculture  
et Fédération des Grands Vins**

Vendredi 06 Février 2015 à 14 h 00

Ordre du Jour :

Analyse des enjeux agro-  
viticole à LISTRAC-MEDOC.

**FEUILLE DE PRESENCE**

NOM	FONCTION	SIGNATURE
GERBEAU Sébastien	Conseiller Municipal	
CAEVALIER CEDRIC	Exploitant viticole	
DUPHIL CHRISTOPHE	Exploitant viticole	
PAGES PATRICE	Exploitant viticole	
SIMONOFF Michel	INAO	
ÉTOURNAUD François	ODG Medoc H.V. de Lustrac	
MEYRE Alain	Exploitant agricole	
Saintaut Jean-Paul	Exploitant agricole	
SCEA CHATEAU LA GRAVE CISSAN ↑ Mme SERE SEVERINE	GÉRANTE	
NEUK LESCONTRA Amélie	retraite Exp. Agricole	
GONÇALVES JOSÉ	EMPLOYÉ AGRICOLE	
VIDAUER CÉCILE	EXPLOITANT AGRICOLE	
Richard Franck	Conseiller municipal	
RAYMOND Franck	exploitant agricole	
MEYRE Alain	F.B.V.B	
RAYMOND Franck	exploitant agricole	
JULIOT Maxime	Salarié agricole	
REHARD R. Christine	Coussiller municipale	

Sabouzeau Hélène adjointe

Sabouzeau

## SOURCES

Les documents-source pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Porter à la Connaissance – Préfecture de la Gironde ;
- Recensement de la population de 1999 (et recensement INSEE de 2009 et 2012) ;
- Recensement Général Agricole de 2000 et 2010 ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – Série bleue ;
- Diverses données transmises par la Municipalité;
- Relevés URBAM - GERE A : visites– terrain, relevé agricole.

La description de l'état initial de l'environnement s'est appuyée sur un fond documentaire large :

- Carte de végétation de la France – CNRS – 1974,
- Document de référence préalable à l'établissement d'une charte des paysages – DDE / DIREN – 1999,
- Inventaire forestier départemental – IFN,
- Recensement agricole – Ministère de l'Agriculture – 2000 et 2010,
- SDAGE 2010 – 2015 Adour Garonne,

Ainsi que de nombreux sites internet :

- <http://www.airaq.asso.fr/>
- <http://www.aquitaine.ecologie.gouv.fr/>
- <http://www.eau-adour-garonne.fr/>
- <http://www.ifn.fr/spip/>
- <http://www.gironde.gouv>
- <http://www.culture.gouv.fr>
- <http://www.argiles.fr>
- <http://www.inondationsnappes.fr>
- <http://www.prim.net>