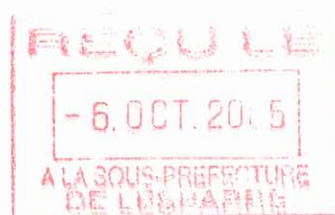


Commune de **LISTRAC MEDOC**



Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Procédure antérieure
POS 22 février 1989

ELABORATION DU PLU

Prescrite le : 25 septembre 2002
Projet arrêté le : 29 septembre 2004
PLU approuvé le : 21 septembre 2005



Décret N° 2001-260 du 27 mars 2001, chap.3, Section 1 : contenu des plans locaux d'urbanisme :

Art. R. 123-3 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

PREAMBULE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune de Listrac-Médoc, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le P.A.D.D, instauré par la loi du 13 décembre 2000 dite loi S.R.U. concernant la « Solidarité et renouvellement urbains », peut préciser conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer ;
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme ;
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le P.A.D.D vise donc à définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le futur par la commune et, d'autre part, il peut indiquer toute une série de mesures ou actions relativement précises.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	4
LES PRINCIPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	6
1 – PRESERVER LE POTENTIEL VITICOLE, RICHESSE INCONTESTABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	8
1.1 - Protéger les terres classées en AOC	8
1.2 - Promouvoir le tourisme viticole autour des grands crus et des parcours de randonnée en coopération avec le Syndicat Viticole et le Pays Médoc	8
2 – RECONSTITUER LE PATRIMOINE FORESTIER COMMUNAL	8
2.1 – Mettre en œuvre la régénération du massif forestier communal, fortement touché par la tempête de décembre 1999	8
3 – ASSURER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET ARCHITECTURAL, ET LA PRESERVATION DES TERRITOIRES RURAUX	9
3.1 – Protéger les ruisseaux et leurs abords ainsi que les lagunes dans la partie forestière occidentale de la commune	9
3.2 – Classer certains boisements remarquables	9
3.3 – Préserver les paysages et terroirs traditionnels des petits hameaux ruraux	10
4 - CONFORTER ET REAFFIRMER LA CENTRALITE DU BOURG	10
4.1 – Favoriser la réhabilitation des immeubles du centre bourg par des projets respectueux du patrimoine architectural et de la qualité du cadre de vie dans le bourg	10
4.2 – Développer et diversifier l'offre d'habitat dans le bourg	10
4.3 – Améliorer le niveau d'équipement et les services existants et leur desserte (accès public, stationnement) : Ecole, Mairie, Salle sportive, Salle polyvalente	11
4.4 – Aménager les espaces publics : Place de l'école et abords de la traversée de la RN 215, Place de l'Eglise (accès de la future Mairie)	11
4.5 – Renforcer l'identité et la qualité de la perception du bourg par le traitement des entrées et des cônes de vue	12

5 – PREVOIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR DE LA COMMUNE **14**

5.1 - Ne permettre la création de nouvelles zones à urbaniser que dans les hameaux équipés où la pression foncière est forte : Donissan, Libardac, Barbat-Le Pontet (actuellement en zone NB au POS) et Le Tris, dans le respect des structures paysagères et agricoles **15**

5.2 - Structurer le développement futur par la mise en Emplacements Réservés de voies nouvelles et d'équipements **16**

CONCLUSION **17**

LES PRINCIPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), la commune de Listrac-Médoc est amenée à définir les principes d'aménagement et de développement durable qui ont guidé ses choix en matière d'urbanisme et de planification des sols.

Conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, La commune souhaite favoriser et encadrer un développement urbain raisonné de son territoire, en s'appuyant sur le respect et la mise en valeur de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

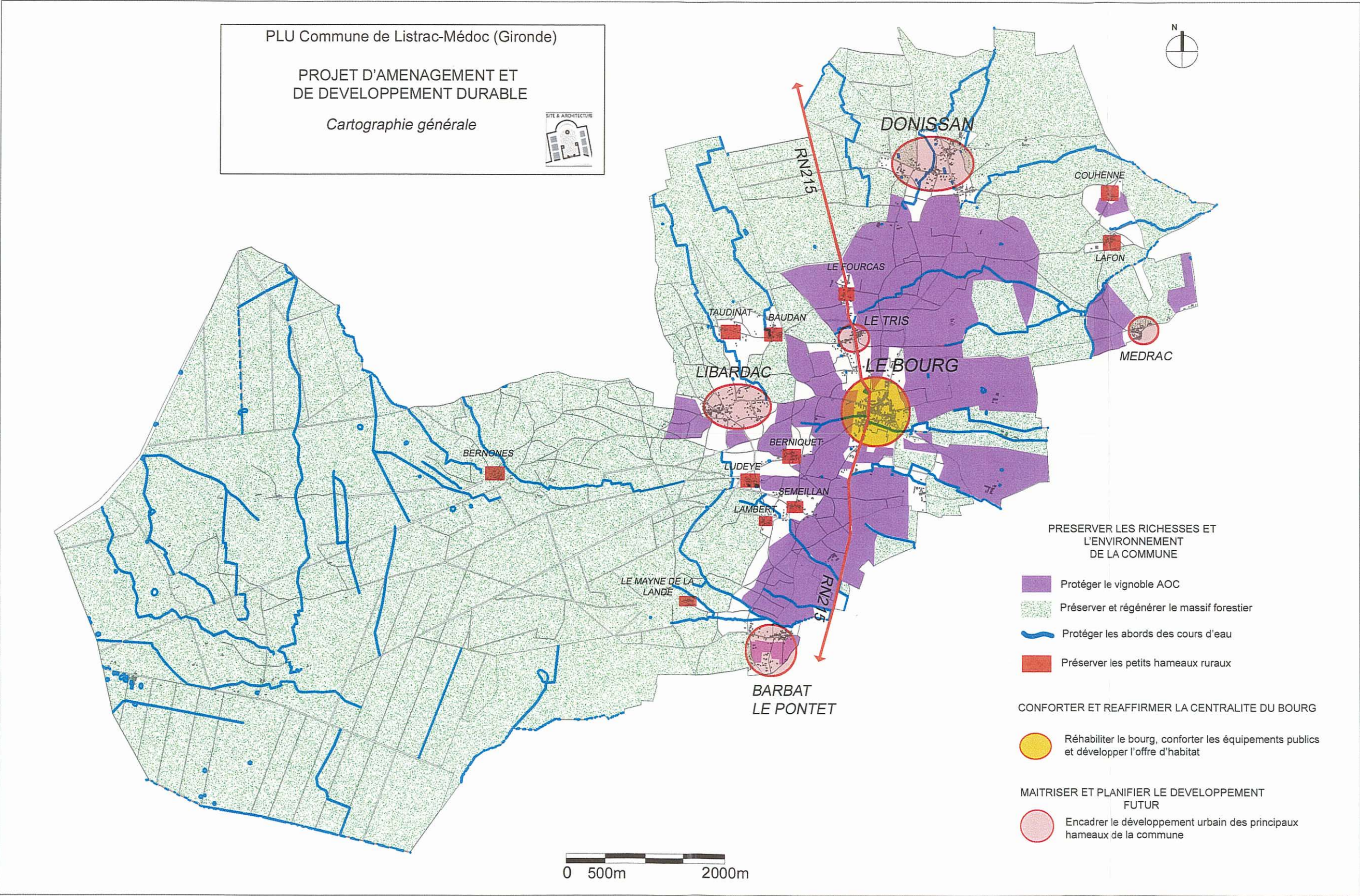
Plus précisément, la commune de Listrac-Médoc fixe les principes suivants :

- 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 ;

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

- 1 - Préserver le potentiel viticole, richesse incontestable du territoire communal ;
- 2 - Reconstituer le patrimoine forestier communal ;
- 3 - Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain et architectural ;
- 4 - Conforter et réaffirmer la centralité du bourg ;
- 5 - Prévoir et encadrer le développement urbain futur selon des principes raisonnés.



1 – PRESERVER LE POTENTIEL VITICOLE, RICHESSE INCONTESTABLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 - Protéger les terres classées en AOC

La commune de Listrac-Médoc souhaite affirmer sa volonté de préservation de son potentiel agronomique viticole. Il s'agit d'un vignoble de grande renommée, reconnu par une appellation d'origine contrôlée présente sur une part non négligeable du territoire.

La préservation de ces zones concourant à la richesse économique et au développement de la commune est donc primordiale.

1.2 - Promouvoir le tourisme viticole autour des grands crus et des parcours de randonnée en coopération avec le Syndicat Viticole et le Pays Médoc

Listrac-Médoc est une commune aux potentialités importantes, notamment en ce qui concerne l'activité tournée vers la commercialisation du vin.

Ainsi, le tourisme viticole est un secteur à développer sur ce territoire, avec des parcours de randonnée dans les vignes avec visite de chais et de châteaux.

Par ailleurs les chemins de randonnée dans la forêt et le vignoble vont être aménagés par le Conseil Général.

Le projet touristique au Nord de Libardac s'inscrit dans la démarche soutenue par le Pays Médoc.

2 – RECONSTITUER LE PATRIMOINE FORESTIER COMMUNAL

2.1 – Mettre en œuvre la régénération du massif forestier communal, fortement touché par la tempête de décembre 1999

Le territoire communal se caractérise comme une clairière de vignes au milieu d'une vaste pinède. L'unité et l'ampleur de ce massif forestier, majoritairement implanté à l'ouest de la commune, doivent être préservées dans l'intérêt de la production sylvicole mais aussi dans un but écologique et pédagogique.

La forêt est donc un élément structurant fort du paysage qu'il convient de renouveler et d'entretenir pour la préserver des tentations d'une urbanisation future.

De nouvelles plantations seront donc favorisées dans ce but, en cohérence et en coordination avec l'action des autres acteurs de la filière forestière présents sur la commune.

3 – ASSURER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET ARCHITECTURAL, ET LA PRESERVATION DES TERRITOIRES RURAUX

La municipalité de Listrac-Médoc, à travers l'élaboration de son P.L.U souhaite assurer la réservation et la valorisation de son patrimoine urbain et naturel ; le présent document s'attachera à décliner cette politique autour de deux axes :

- La préservation du patrimoine naturel sensible
- La préservation de son patrimoine architectural et paysager

3.1 – Protéger les ruisseaux et leurs abords ainsi que les lagunes dans la partie forestière occidentale de la commune

Les ruisseaux au même titre que les lagunes, présentent un intérêt écologique certain par leur richesse botanique. Cependant, ces milieux sont vulnérables aux pollutions de toutes sortes et il est nécessaire qu'une protection adéquate soit mise en place pour les préserver. Le classement en zone naturelle inconstructible au P.L.U permettra ainsi d'interdire les constructions aux abords des ruisseaux et des lagunes sensibles.

3.2 – Classer certains boisements remarquables

Sur le site de la commune de Listrac-Médoc, deux Espaces Boisés Classés (EBC) étaient déjà inscrits à l'ancien POS : celui du Château FOURCAS-HOSTEN qui s'étend au nord-est du bourg d'une part, et celui du Château SARANSOT-DUPRE longeant la RN215 à la sortie nord-est du bourg d'autre part.

Ces protections sont toutefois amenées à évoluer, en fonction des besoins manifestes de développement de la commune, dans le respect de la qualité des boisements.

Un enjeu pour la protection des paysages consiste à classer en EBC les arbres du parc du Château JANDER, présent à la sortie sud-ouest du bourg le long de la RN215. Visible depuis la route, cet espace naturel profite à l'image de la commune d'un point de vue esthétique. Il convient donc de garantir sa préservation.

De plus, il faut noter que, aux abords de la route de Moulis, le ruisseau du Gayon est bordé par une végétation typique des bords de cours d'eau. L'urbanisation future potentielle du lieu-dit du « Champ-de-la-Croix Est » devra donc veiller à la préserver sur son ensemble.

3.3 – Préserver les paysages et terroirs traditionnels des petits hameaux ruraux

Dans ces petits hameaux traditionnellement liés à l'activité agricole et viticole, au niveau d'équipement limité, on s'attachera à limiter la construction et l'extension des constructions neuves aux besoins des exploitations agricoles et aux seules parcelles déjà insérées dans le tissu bâti, et ce afin de préserver ces paysages construits traditionnels.

4 - CONFORTER ET REAFFIRMER LA CENTRALITE DU BOURG

La commune souhaite favoriser un processus de réinvestissement par sa population de son centre ancien en matière d'habitat, de requalification des espaces publics et en favorisant ses services et la qualité du cadre de vie.

Afin d'assurer une plus grande diversité fonctionnelle et sociale du bourg, le P.L.U s'attachera à promouvoir son renouvellement, en favorisant l'implantation d'activités, de commerces et d'équipements ; le transfert de la mairie dans l'ancien presbytère contribuera vraisemblablement à l'implantation de nouvelles activités et de nouveaux équipements dans le cœur du bourg.

4.1 – Favoriser la réhabilitation des immeubles du centre bourg par des projets respectueux du patrimoine architectural et de la qualité du cadre de vie dans le bourg

La rénovation du patrimoine immobilier ancien du bourg est un enjeu important pour la commune qui souhaite encourager des projets qui respectent la qualité architecturale et qui répondent à des principes de qualité du cadre de vie (espaces privatifs extérieurs, stationnement).

Le morcellement excessif des immeubles du bourg n'est pas souhaité car il induit des problèmes de voisinage et une détérioration de la configuration d'origine du patrimoine bâti.

4.2 – Développer et diversifier l'offre d'habitat dans le bourg

La commune réserve 1ha (parcelles D197p, 198 et 199) dans cette zone pour la réalisation de logements sociaux pour personnes âgées (logements adaptés avec services médicalisés) ou d'une Maison de Retraite ou d'une RPA. Ce projet doit permettre de répondre au vieillissement de la population dans la commune et le canton.

A côté de cette opération, il est prévu la réalisation d'une opération groupée d'habitat individuel qui devrait conduire à l'installation d'une dizaine de nouveaux ménages. Cette

zone est classée en 2AU car les réseaux publics existants ne sont pas actuellement suffisants.

L'arrivée d'une nouvelle population à proximité immédiate du bourg permettra de redynamiser les commerces existants et de susciter éventuellement l'ouverture de nouveaux commerces.

La qualité paysagère de l'entrée du bourg sera garantie par le classement en Espace Boisé Classé (à créer) d'une bande le long de la départementale se prolongeant à l'Ouest dans la zone UB.

4.3 – Améliorer le niveau d'équipement et les services existants et leur desserte (accès public, stationnement) : Ecole, Mairie, Salle sportive, Salle polyvalente

L'aménagement du bourg conduit à une réorganisation des équipements publics, destiné à en améliorer la commodité d'usage pour les employés municipaux et la qualité des services pour les administrés.

La mairie est ainsi transférée dans le presbytère, ce qui va permettre au groupe scolaire de se développer dans son emprise actuelle. La commune réserve deux parcelles rue Saint-François pour l'accès et la desserte de la nouvelle mairie (D350 et 351)

La commune de Listrac-Médoc projette également la construction d'une salle polyvalente à La Potence, face aux terrains de sport et vestiaires. La voie de desserte devra être confortée et une voirie sera aménagée depuis la RN215 (Emplacement Réservé)

4.4 – Aménager les espaces publics : Place de l'école et abords de la traversée de la RN 215, Place de l'Eglise (accès de la future Mairie)

Le transfert de la Mairie dans les locaux de l'ancien presbytère, place de l'Eglise, a comme objectif de permettre l'extension des locaux administratifs, mais aussi et surtout de redonner une nouvelle dynamique, créer un nouveau pôle fort pour la commune. La place de l'Eglise et le pré du presbytère doivent donc être traités en conséquence : aménagement d'agrément paysager, fonctionnalité des espaces (accès, stationnement), aisance de desserte.

De même la place devant l'Ecole sera réaménagée pour garantir la sécurité des enfants et remettre en valeur cet espace vitrine pour la commune, en concertation avec la Cave Coopérative.

4.5 – Renforcer l'identité et la qualité de la perception du bourg par le traitement des entrées et des cônes de vue

La commune de Listrac-Médoc souhaite mener une politique de requalification et de mise en valeur de ses entrées de ville et notamment :

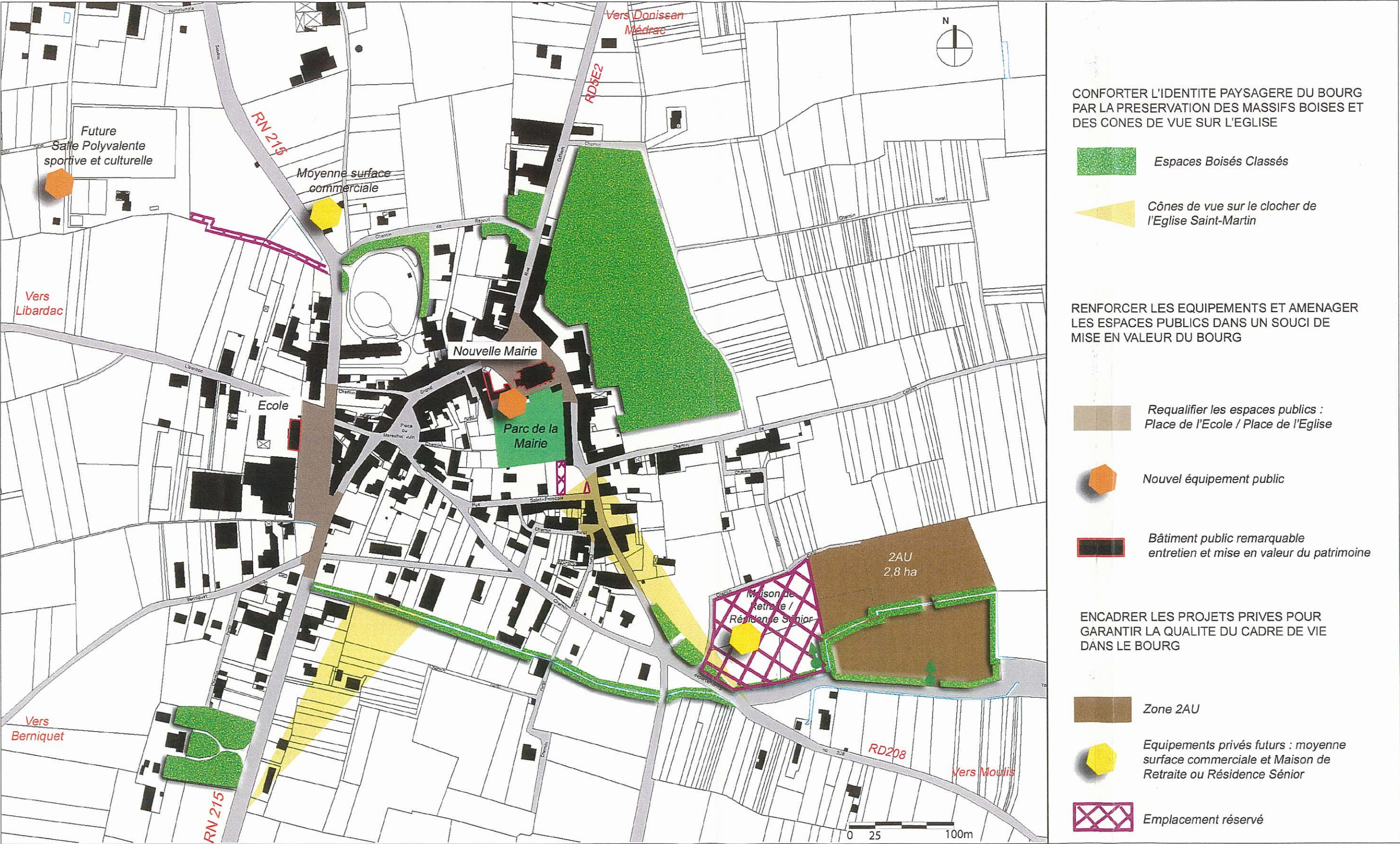
- L'entrée nord par la RN 215 : l'extension de l'urbanisation est limitée le long de la voie afin d'éviter l'étalement latéral ainsi que la perception de fermeture du paysage ; les équipements futurs publics ou privés visibles depuis la route doivent privilégier une qualité architecturale en accord avec le patrimoine typique du bourg ;
- L'entrée sud par la RN 215 : le cône de vue sur l'église Saint-Martin est à préserver ; de même que les arbres du Château Jander qui sont à protéger au titre des espaces boisés classés (EBC) ;
- L'entrée nord-est par la route de Donissan (rue Odilon Redon) : les paysages remarquables de parcs de châteaux sont à protéger, en particulier dans le passage par le chemin de Réjouit vers la RN215.

On peut noter que sur le territoire communal, deux cônes de vue sur l'Eglise Saint-Martin sont à préserver :

- le premier à l'entrée sud du bourg, le long de la RN215. La présence de la végétation, ainsi que de la topographie (franges sud en point bas, Eglise sur la crête) contribuent à mettre en scène le bourg de façon très lisible, au centre de la clairière viticole.
- Le second à l'entrée est du bourg, par la RD208 (route de Moulis). Les franges y sont ouvertes et dégagées et laissent apercevoir un bâti ancien massé autour de l'Eglise.

Ces entrées font l'objet d'une réglementation spécifique dans le P.L.U avec des règles d'insertion des constructions dans le paysage.

Les objectifs municipaux en matière de déplacements et de transport concernent surtout le réaménagement et la requalification des voiries principales de la commune et notamment la sécurisation de la traversée du bourg par la RN215. La commune de Listrac-Médoc a élaboré dans cette optique, en partenariat avec le Conseil Général de la Gironde, une Convention d'Aménagement de Bourg.



5 – PREVOIR ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR DE LA COMMUNE

Les prévisions démographiques laissent entrevoir un besoin de 20ha de superficies constructibles supplémentaires pour les 10 prochaines années, ce qui correspond à un accroissement migratoire théorique de la population de l'ordre de 500 habitants.

Cependant dans tous les cas, trois points essentiels sont à éviter :

- la banalisation du paysage par un mitage excessif du bâti dans l'espace rural
- une dissémination excessive des constructions qui risquerait d'alourdir les coûts des services publics ;
- la tentation de construire sur les espaces agricoles protégés et classés (AOC)

La politique d'aménagement de la commune consiste à privilégier le bourg (objectif n°4 du PADD) ; toutefois le peu d'opportunités foncières (4,7ha de nouvelles surfaces constructibles) fait que le bourg ne peut satisfaire tous les besoins démographiques prévus de la commune. Ceci oblige à prévoir une *urbanisation et une extension raisonnée* des principaux hameaux de la commune qui sont les mieux équipés.

Les hameaux de Donissan et Libardac possèdent un potentiel important de foncier non mis en valeur et parfois bien équipé. Ces terrains proches des habitations existantes constituent des réserves pour l'urbanisation qu'il convient de maîtriser et encadrer pour éviter une mutation excessive et trop rapide des paysages ruraux. La création de zones d'aménagement futur (1AU et 2AU) est la meilleure façon de garantir cette maîtrise.

Le hameau de Barbat- Le Pontet constitue quant à lui un noyau urbain en devenir, bien raccordé à la RN215 et au chef-lieu de canton, avec une capacité d'accueil potentielle pour l'habitat et également les activités artisanales de la commune.

La priorité est donnée à la densification des espaces déjà urbanisés notamment en favorisant la constructibilité des "dents creuses", c'est à dire des reliquats de prés ou de champs à l'abandon insérés entre plusieurs groupements de constructions ainsi qu'en mettant en oeuvre une politique de revitalisation des cœurs de hameaux.

Cette volonté communale se traduit par un effort en matière d'équipement des hameaux : à Donissan, la défense incendie est améliorée et les réseaux publics renforcés. A Libardac, l'extension du réseau d'assainissement collectif se poursuit permettant à terme l'urbanisation des franges nord du hameau.

5.1 - Ne permettre la création de nouvelles zones à urbaniser que dans les hameaux équipés où la pression foncière est forte : Donissan, Libardac, Barbat-Le Pontet (actuellement en zone NB au POS) et Le Tris, dans le respect des structures paysagères et agricoles

Les hameaux de Donissan, Libardac et Barbat-Le Pontet sont les zones à développer en priorité au même titre que le Bourg. La pression foncière y est forte, et il est donc nécessaire d'organiser la densification de l'urbanisation dans le but de faire face à la demande.

L'effort doit notamment être réalisé dans les espaces en retrait des voies publiques existantes afin de densifier les espaces en friche. Le P.L.U s'attachera en effet dans ces secteurs à favoriser dans le règlement une forme urbaine plus compacte afin d'éviter l'étalement de l'urbanisation.

- Le hameau de Donissan

De nouvelles zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation sur des sites proches des constructions existantes et des réseaux publics et actuellement non exploités. Seules quelques petites extensions de réseaux seront à réaliser : ces zones sont alors classées en 2AU pour anticiper sur leur desserte future par les réseaux publics.

Projet : 5,3ha de zones à urbaniser à court terme (1AU) / 2,2ha de zones à urbaniser à moyen terme (2AU)

Total nouvelles surfaces constructibles (U+1AU) : 7ha.

- Le hameau de Libardac

Libardac dispose actuellement de réserves importantes en terrains constructibles (nombreuses divisions foncières en cours) ce qui conduit à ne pas considérer comme prioritaire l'extension de ce hameau sur sa périphérie boisée au nord. 3,7ha sont toutefois prévus en zones à urbaniser à moyen terme (2AU), notamment quand le réseau d'assainissement collectif sera étendu au nord.

Total nouvelles surfaces constructibles U : 2 ha.

- Le hameau de Barbat-Le Pontet

Le hameau de Barbat-Le Pontet est appelé à devenir un hameau important de la commune, du fait de sa position privilégiée par rapport à Castelnau et de son bon raccordement à la RN 215.

C'est pourquoi de nombreuses parcelles actuellement en vigne, mais présentant des difficultés d'exploitation du fait de la proximité des habitations, seront destinées à l'accueil de nouvelles populations dans le hameau.

L'urbanisation à moyen terme d'une zone 2AU de 3,3 ha est ainsi prévue pour densifier le hameau dans ses limites actuelles.

Par ailleurs 1,6 ha au lieu-dit « Loubeyre » sont classés en zone à urbaniser à long terme pour l'accueil des activités artisanales. Cette urbanisation nécessitera alors une petite extension des réseaux publics.

- Le hameau du Tris

Le hameau du Tris connaît une pression foncière forte du fait de sa bonne localisation près du bourg ; toutefois beaucoup de terrains sont soit classés en AOC soit soumis aux nuisances de la RN215.

Le hameau peut être densifié sur l'arrière sur de rares terrains non classés AOC et assez éloignés de la RN215 (1,3 ha).

Par ailleurs, quelques parcelles déjà bâties le long de la RN 215 et à « la Potence » sont classées en zone urbaine

Total des nouvelles surfaces constructibles (U+1AU) : 2,3ha.

5.2 - Structurer le développement futur par la mise en Emplacements Réservés de voies nouvelles et d'équipements

La commune souhaite également réserver une bande de terrains riverains pour l'élargissement et le classement du chemin rural à Barbat afin de mieux desservir ce secteur en forte croissance.

CONCLUSION

La commune de Listrac-Médoc tire son caractère de sa position particulière sur les terres du Médoc. Le patrimoine naturel qui la compose, les vignobles et la pinède, ainsi que son patrimoine bâti, sont autant d'éléments qui structurent son paysage et son identité. Au niveau de l'activité viticole et de la prédominance de la forêt, l'action communale doit s'orienter sur la préservation de leur richesse.

Du point de vue urbain, la réaffirmation de la centralité du bourg doit être amorcée pour redonner à la commune son espace de représentation sociale.

Grâce aux actions définies dans le présent projet et aux dispositifs réglementaires développés dans le Plan Local d'Urbanisme, la commune aura enfin les moyens nécessaires et efficaces pour maîtriser son développement urbain futur, et pour faire en sorte de préserver durablement l'ensemble de son patrimoine paysager et humain.