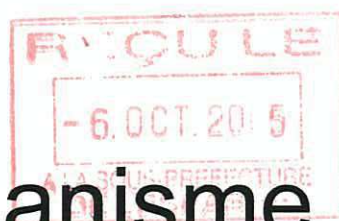


Commune de **LISTRAC MEDOC**

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation



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



SOMMAIRE

LES PRINCIPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE.....	7
1. ETUDE DE L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET HUMAIN DE LA COMMUNE.....	7
1.1. LES MILIEUX FORESTIERS.....	12
1.2. LES MILIEUX AGRICOLES ET VITICOLES.....	13
1.3. LES FORMES D'HABITAT.....	14
2. DIAGNOSTIC COMMUNAL DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE.....	20
2.1. LA DEMOGRAPHIE COMMUNALE JUSQU'EN 1999.....	20
HABITAT ET DEMOGRAPHIE.....	23
PROFIL DE LA POPULATION LISTRACAISE.....	25
EMPLOI ET POPULATION ACTIVE.....	27
SECTEURS D'ACTIVITES.....	29
2.2. EVOLUTIONS RECENTES DE LA DEMOGRAPHIE DEPUIS 1999.....	30
3. DIAGNOSTIC DES EQUIPEMENTS PUBLICS PRESENTS SUR LA COMMUNE.....	31
3.1. LA VOIRIE.....	31
3.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	33
3.3. LES RESEAUX URBAINS.....	33
3.4. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	35
4. ANALYSE DES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT ET DES ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	36
4.1. LES ENJEUX PAYSAGERS DE L'URBANISATION DE LA COMMUNE.....	36
4.2. LES SITES ET TERRITOIRES PRESENTANT DES ENJEUX FORTS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR.....	38
4.3. LES ENJEUX RELATIFS A LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES, AU CONFORT ET A LA SANTE HUMAINE.....	43
4.4. LES ENJEUX RELATIFS AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET AUX DEPLACEMENTS.....	45
4.5. LES ENJEUX ET CONCEPTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISATION DE LA COMMUNE.....	46
SECONDE PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	51
1. DIAGNOSTIC DE L'ANCIEN POS ET ETABLISSEMENT DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT AU VU DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....	52
1.1. ANALYSE DE L'ANCIEN POS AU REGARD DE SES OBJECTIFS ET DE SES CHOIX EN MATIERE D'URBANISME.....	52
1.2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....	53
1.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	55
2. EXPLICATION DES CHOIX EN MATIERE DE ZONAGE.....	58
2.1. DEFINITION DES ZONES URBAINES UA ET UB ET DES ZONES A URBANISER 1AU ET 2AU.....	60
2.2. DEFINITION DES ZONES NATURELLES N.....	72
2.3. DEFINITION DU SECTEUR Nh.....	72
2.4. DEFINITION DE LA ZONE DE LOISIRS NT.....	73
2.5. DEFINITION DES ZONES AGRICOLES A.....	73
3. EXPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME.....	74
4. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	77
5. TABLEAU RECAPITULATIF DU ZONAGE DU PLU.....	79
CARTOGRAPHIES ET ILLUSTRATIONS.....	80

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE LISTRAC MEDOC
DANS LE CADRE DE SA PROCEDURE D'ELABORATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Au cœur du territoire médocain, la commune de Listrac Médoc s'étend d'Est en Ouest, à cheval entre l'extrémité orientale du Médoc littoral et forestier et l'extrémité occidentale du Médoc fluvial des marais et des vignobles.

De la même façon, la commune est à cheval du Nord au Sud entre les derniers territoires périurbains de la banlieue Nord bordelaise (Le Taillan, Le Pian Médoc) et les premières destinations de la pointe médocaine (Soulac, Le Verdon).

Cette situation géographique peut s'avérer un atout (point stratégique au confluent des grandes traverses du Nord Gironde) tout autant qu'une contrainte (territoire d'entre-deux plus traversé que recherché).

D'un point de vue administratif, la commune de Listrac-Médoc appartient au canton de Castelnau de Médoc, dont la population est de 26 124 habitants, et à l'arrondissement de Lesparre. Ses communes limitrophes sont : Brach, Cussac Fort Médoc, Lamarque, Moulis en Médoc, Saint Hélène, Saint Laurent du Médoc et Carcans.

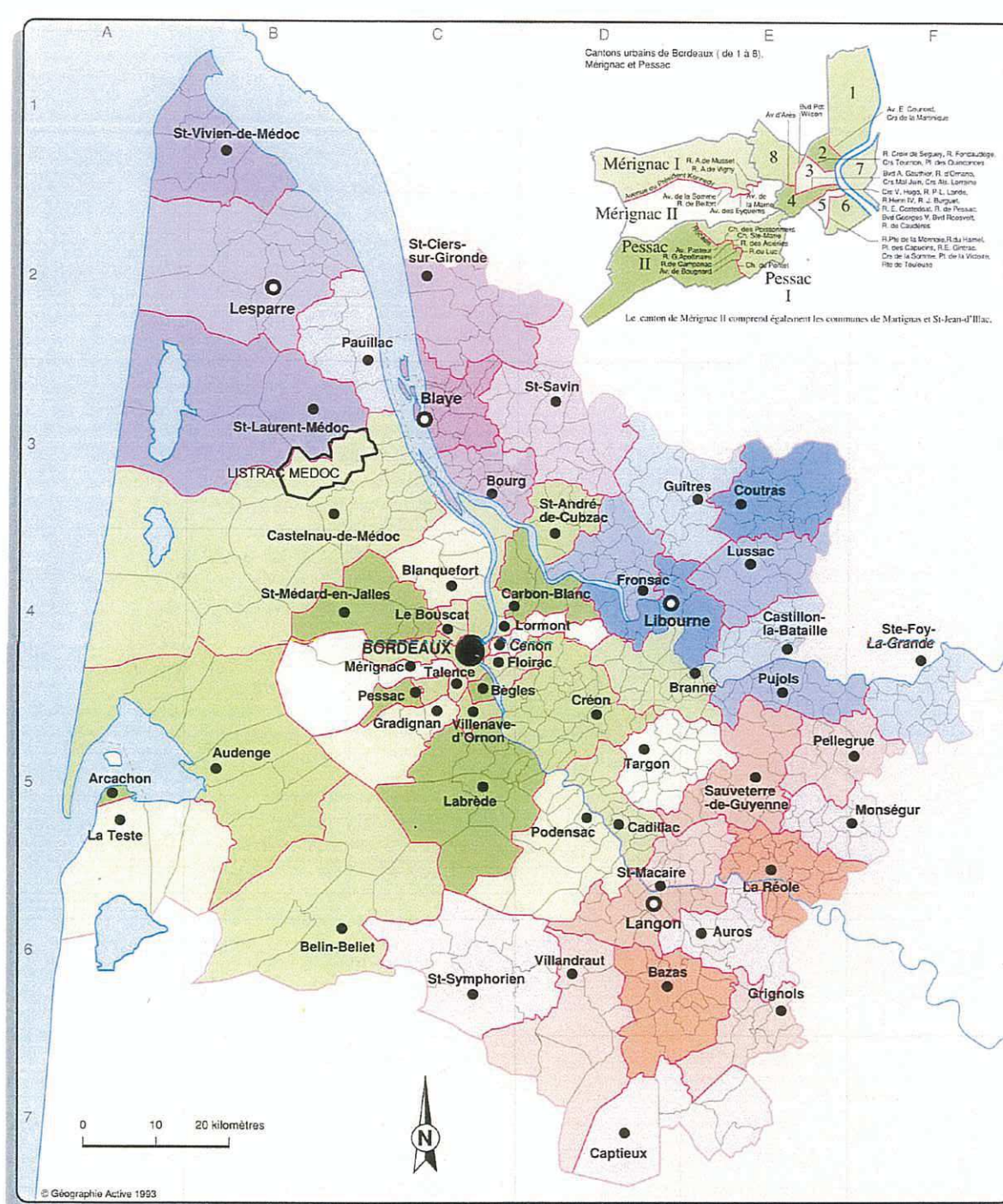
Depuis novembre 2002 la commune fait partie de la Communauté de Communes « La Médullienne » qui comprend outre Listrac-Médoc les communes de Moulis-en-Médoc, Brach, Castelnau-de-Médoc, Avensan, Salaunes, Sainte-Hélène, Saumos, Le Temple et Le Porge. Elle est aussi membre du Pays Médoc (mars 2001).

Au dernier recensement général de 1999, sa population est de 1854 habitants pour une superficie de 60,2 km², ce qui représente une densité assez faible dans le cadre médocain (30 habitants au km² contre 45 en moyenne).

Incontestablement, la commune tire sa renommée de son vin d'appellation d'origine contrôlée. La commune possède sur son territoire certains crus classés célèbres du vignoble bordelais.

Cette prédominance de la viticulture apparaît comme une richesse et un patrimoine incomparable pour une commune amenée comme beaucoup d'autres à s'interroger sur les conditions et les formes de son développement démographique et économique futur

A cet égard, la réflexion de la commune cherche à s'inscrire dans le mouvement de projet initié par le Pays Médoc et entend à l'occasion de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme se donner les moyens de mettre en œuvre un vrai projet de développement durable.



● chef-lieu de département

— limite de canton

○ chef-lieu d'arrondissement

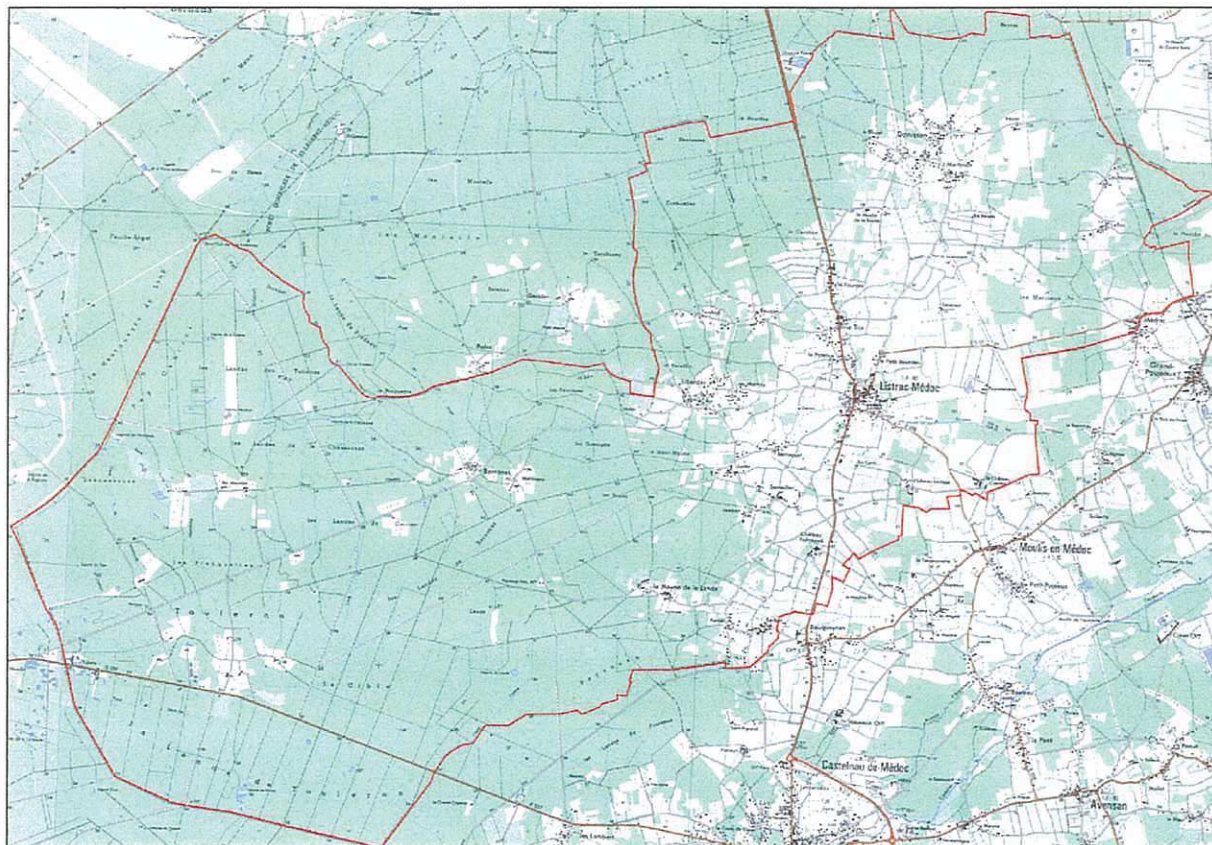
■ limite de commune

● chef-lieu de canton

Source : Préfecture de la Gironde, 1992

ATLAS DE LA GIRONDE carte n° 3

Extrait de la carte IGN



Les principes du Plan Local d'Urbanisme

Depuis la mise en place de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (décembre 2000), l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire dans une démarche complète de projet de territoire, d'une part en subordonnant les objectifs communaux aux objectifs élaborés à une échelle supérieure (lorsqu'un document de type SCOT, PLH, PDU existe) et d'autre part en veillant à articuler la définition des règles et des droits de construire avec une vision globale du territoire.

C'est le principe de développement durable que définit l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme. La durabilité du développement d'un territoire est définie selon des principes d'utilisation économe des espaces, de diversité des fonctions, de protection des espaces remarquables et de l'agriculture, d'équilibre entre l'habitat ancien et le développement résidentiel neuf.

- En ce qui concerne la compatibilité avec les documents supérieurs :

La commune de Listrac ne dépend d'aucune Directive Territoriale d'Aménagement, ni d'aucun Plan Local de l'Habitat ou de Plan de Déplacements Urbains.

Il existe un schéma directeur du Centre Médoc qui a été approuvé le 16 mai 1979 et qui propose une carte générale de destination des sols.

Ce document est caduc depuis le 1^{er} janvier 2002, aucune structure porteuse n'ayant été mise en place.

En l'absence d'un document de planification supérieure, on peut toutefois se référer aux éléments contenus dans la Charte de territoire du Pays Médoc même si ce document est général et ne propose pas de cartographie d'aménagement.

Par ailleurs l'élaboration du PLU doit se conformer à la législation nationale sur l'environnement (loi sur l'Eau, loi sur l'Air, déchets, bruit) et sur l'habitat et le logement.

- En ce qui concerne les principes généraux d'urbanisme :

On peut considérer l'actuel POS comme répondant bien aux grandes exigences du développement durable : économie d'espace, protection des terres agricoles.

Dans ces conditions, l'élaboration du PLU doit s'inscrire dans la lignée du précédent POS tout en donnant à la commune les moyens réglementaires d'encadrer son développement futur à moyen terme.

Mais également le nouveau PLU doit saisir l'occasion des nouveaux outils réglementaires de l'urbanisme pour proposer une meilleure préservation de son patrimoine et de ses espaces naturels ainsi que favoriser le renouvellement urbain.

PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

1. ETUDE DE L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET HUMAIN DE LA COMMUNE

- Eléments de cadrage géo-physique :

La commune de Listrac s'inscrit dans l'ensemble géomorphologique des terrasses de la vallée de la Garonne : son territoire est couvert essentiellement par un plateau légèrement ondulé à l'Ouest qui culmine à 44m et qui descend en légère pente vers l'estuaire à partir du talus central encadrant le dôme de Listrac. L'altitude de la commune en fait l'une des plus élevées du Médoc.

Le centre de la commune autour de Peyrelebadé est occupé par une plaine caractérisée par des affleurements argilo-calcaires tertiaires correspondant à la zone anticlinale du dôme de Listrac.

Ce dôme a été fortement évidé et érodé, conduisant à une totale inversion du relief. Aujourd'hui la plaine de Peyrelebadé est une véritable combe (altitude environ 24m) encadré à l'Ouest par un talus de calcaire à astéries axé Nord/Sud et à l'Est par des croupes de graves récentes autour de Médrac et Grand-Poujeaux.

Suivant les lieux, le revers du crêt calcaire est couvert de formations de graves anciennes (au Nord du bourg) ou laisse affleurer la plate-forme calcaire (sur le flanc méridional).

Globalement la topographie est douce sauf à certains endroits où le talus est plus marqué.

Le climat est de type océanique avec une pluviométrie moyenne annuelle de l'ordre de 930 mm. Les pluies d'été peuvent avoir un caractère orageux avec de fortes intensités sur de courtes périodes. Les pluies d'hiver peuvent être longues mais moins intenses.

La température moyenne annuelle est de 12,5° C avec des étés frais et des hivers doux. L'insolation moyenne est de 2000 heures environ. Il faut noter l'existence de fréquents brouillards en particulier à proximité des cours d'eau. Le nombre de jours de gel est relativement faible (0 à 20 jours /an).

L'hydrogéologie de la commune présente des niveaux aquifères allant de +28m NGF au Lambert (nappe du plio-quaternaire captée par les puits domestiques), +12m NGF à -14m NGF (nappe de l'éocène supérieur), à environ -240m pour la nappe de l'éocène moyen captée pour l'adduction d'eau potable (sur les communes de Saint-Laurent et Castelnau).

L'hydrologie de la commune est partagée en trois bassins versants : le bassin versant de la Jalle de Castelnau, celui du ruisseau du Cartillon et celui de la Jalle de Beychevelle. Ces bassins versants se sous-divisent en plusieurs petits sous-bassins :

⇒ Bassin versant de la Jalle de Castelnau :

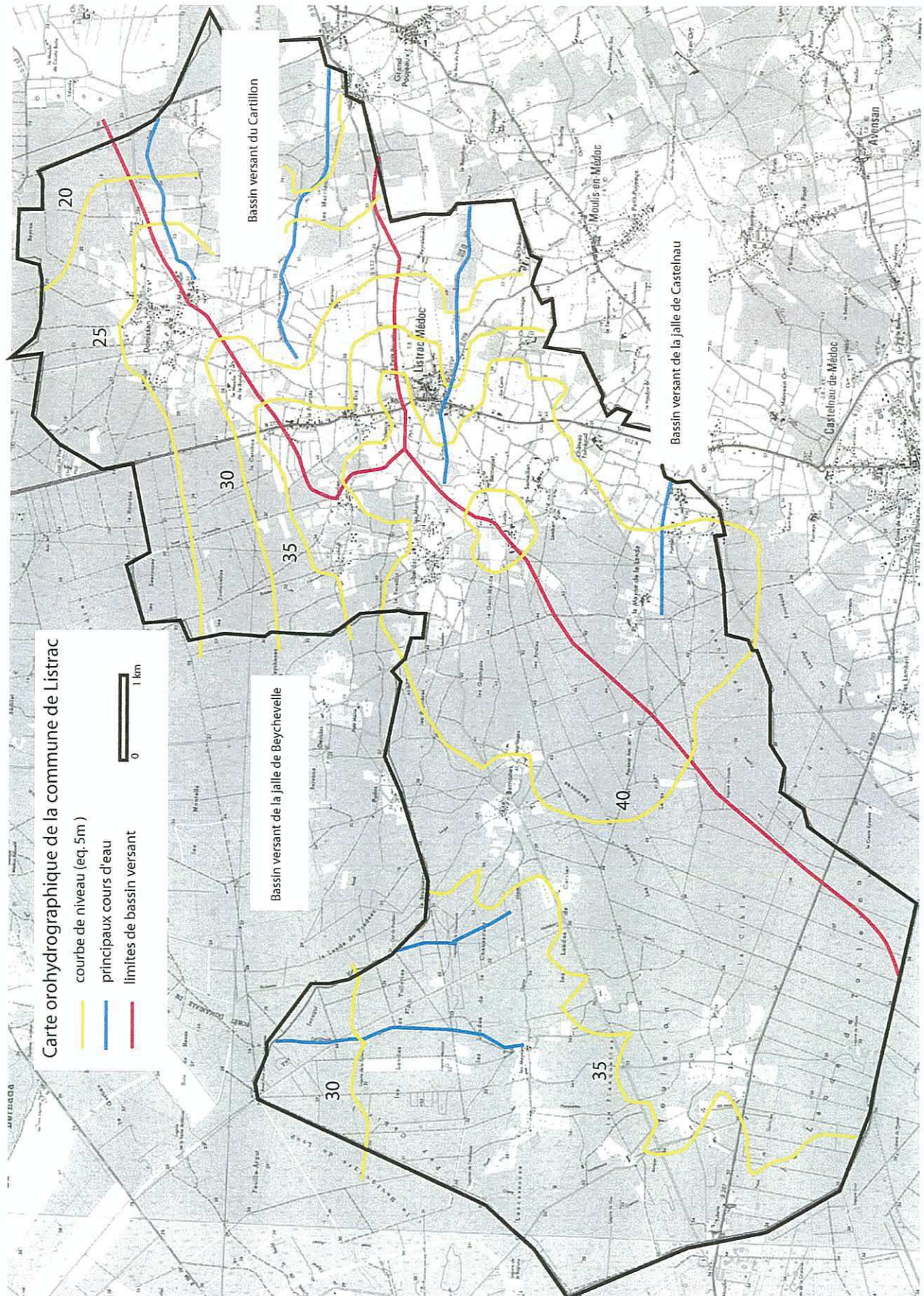
Bassin versant de Fontarune, du pont d'Eysson et du Larrayaut

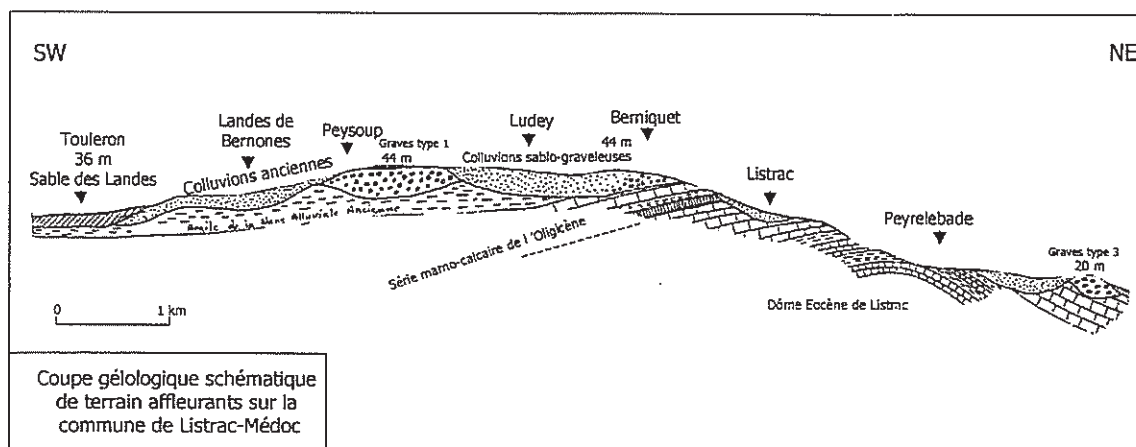
⇒ Bassin versant du ruisseau du Cartillon :

Bassin versant du ruisseau de Lafon, du Palena (ou du Tris) et du Monchuguet

⇒ Bassin versant de la Jalle de Beychevelle :

Bassin versant du ruisseau de l'abreuvoir, du fossé de Gargots et de Creychac, du Gargouilh, du Sargat et du Grand Riou





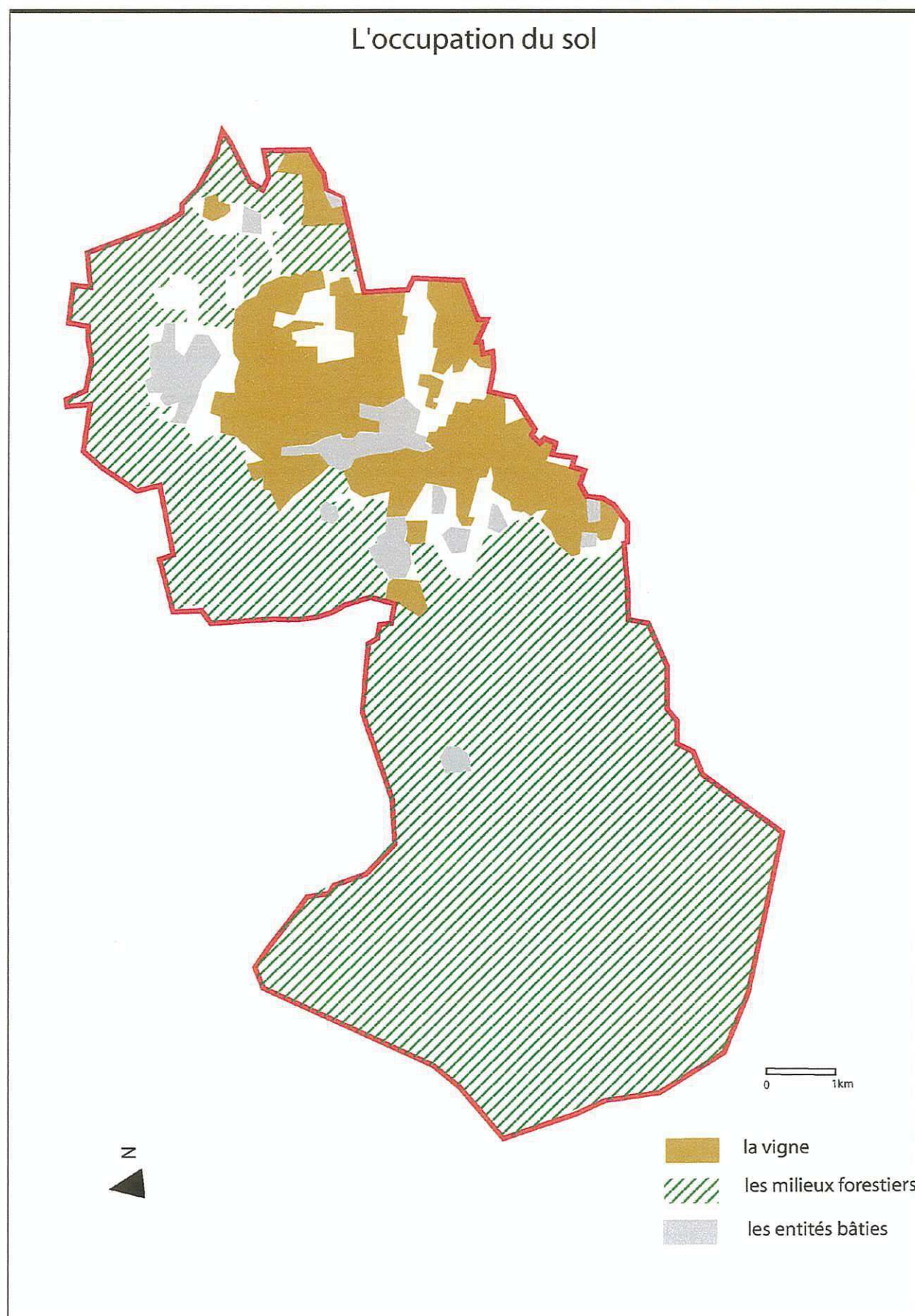
- Analyse des milieux constitutifs du territoire communal

L'environnement de la commune de Listrac-Médoc se caractérise par une forte et ancienne anthropisation des milieux naturels d'origine.

Les formations de podzol humide sur alluvions quaternaires caractérisant la partie Ouest de la commune ont été complètement colonisées par les plantations de pin maritime réalisées par l'homme à partir du XIX^e siècle. Des milieux forestiers plus diversifiés (avec chêne pédonculé, bouleau, etc.) peuvent néanmoins se maintenir dans les parties les plus humides (lagunes, crastes).

Les terrains de graves et les terrains argilo-calcaires du dôme de Listrac ont été depuis plusieurs siècles les lieux d'implantation privilégiés de l'activité viticole et de l'implantation humaine qui lui est liée.

Au Nord de la commune, les formations de type résidus hydro-éoliens dénotent l'amorce du bassin d'érosion de Saint-Laurent. Mais l'occupation de ces milieux ne diffère guère des milieux forestiers de l'Ouest.



1.1. Les milieux forestiers

Les milieux forestiers occupent la majeure partie du plateau occidental de la commune soit la moitié de la superficie communale mais également certains secteurs au Nord de la commune.

Le relief est en légère pente vers le Nord-Ouest avec des altitudes allant de +44m NGF à Peysoup à +32m NGF vers Lescassouze.

D'un point de vue géomorphologique, ces milieux correspondent à des formations récentes de sable des Landes (partie la plus à l'Ouest) et de sables colluvionnés (autour de Bernones) sur des argiles de l'ancienne nappe alluviale. On remarque également des affleurements graveleux vers Peysoup.

Ces milieux sont naturellement humides car ils sont mal drainés (surtout au Sud et à l'Ouest) et la nappe affleure en surface à certains endroits. On constate encore la présence de milieux humides potentiellement intéressant d'un point de vue écologique, les lagunes.

Par ailleurs un système de drainage par fossé rappelle l'entreprise d'assainissement des landes humides menée au XIX^e siècle.

Au Nord-Ouest, les sols sont naturellement mieux drainés par le Gargouilh et le Placq qui alimentent la jalle de Beychevelle.

Ces milieux humides et marécageux naturellement défavorables à l'activité agricole traditionnelle ont été plantés de résineux (pin maritime) à partir du XIX^e siècle. Cette occupation est encore aujourd'hui pratiquement exclusive.

Toutefois certains secteurs forestiers ont été exploités dans le passé par la viticulture avec des cépages et des techniques différentes que dans le reste de la commune. Ce vignoble a aujourd'hui pratiquement disparu en totalité.

En 1998, les forêts exploitées représentent 58% de la superficie communale dont 45 % occupés par la seule pinède. On constate l'existence de quelques boisements d'acacias (Robinier) traditionnellement liés à l'activité viticole (utilisation du bois d'acacia imputrescible pour les poteaux de clôture et les rangs de vigne). Le reste du massif forestier est composé de chênes et de châtaigniers (plus rare).

L'habitat est très rare avec quelques petits groupements de maisons dans des clairières : c'est le cas de Touléron, Les Maynes, Martinens et surtout Bernones.

Le hameau de Donissan se situe lui à la limite entre les secteurs viticoles et la forêt au Nord.

Les milieux forestiers doivent être préservés de la menace d'une urbanisation diffuse de type pavillon isolé dans la pinède. Ce sont des zones naturelles, sans qualité agronomique particulière, avec des espaces humides sensibles à protéger (crastes, lagunes).

1.2. Les milieux agricoles et viticoles

Les parties centrales et orientales de la commune correspondant aux terrains graveleux et argilo-calcaires sont les milieux qui ont été exploités et habités traditionnellement par l'homme.

Les formations argilo-calcaires du Dôme de Listrac évidé dessinent une morphologie de coteaux en auréole qui offre une exposition favorable au vignoble.

La structure morphologique s'articule en une succession de croupes orientées Nord/Sud encadrant la plaine centrale.

Le vignoble encore rare avant le XVII^e siècle s'est développé sur les croupes de graves sous l'impulsion des notables bordelais et des négociants.

Vers 1760, on estime que la quasi totalité du vignoble médocain est constituée ce que confirme l'étude de la carte de Belleyme.

Cette activité a modelé depuis longtemps le paysage communal, en particulier en ce qui concerne l'implantation humaine qui s'est faite de manière groupée et non dispersée comme dans la polyculture méridionale traditionnelle.

Toutefois **le vignoble a toujours côtoyé des activités agricoles complémentaires, notamment l'élevage**. On dénombre encore de nombreuses parcelles dédiées à cette activité, souvent à proximité des hameaux (Donissan) ou dans les cuvettes au milieu des vignes. La présence dans le paysage des prés d'élevage est assez discrète car situés dans les points bas et au contact des lisières forestières.

La vigne d'appellation AOC Listrac Médoc doit sa renommée et sa qualité au travail de rénovation et de modernisation effectué à partir des années 1960. Les cépages sont essentiellement du cabernet sauvignon et du merlot.

Le paysage est structuré par les modes d'exploitation : ainsi les très grandes unités foncières (dominées par quatre grands noms : Château Lestage, Château Fonréaud, Château Clarke et Château de Peyrelebadé) expliquent les paysages de vigne à perte de vue qui caractérisent les alentours du bourg de Listrac.

A l'Ouest de la RN 215, le vignoble est exploité sur des unités moins importantes, ce que démontre le parcellaire éclaté, en lanières.

Ce mode d'exploitation, très fréquent autour des anciens hameaux, est le signe de partages répétés des propriétés.

La viticulture est depuis longtemps le mode d'exploitation dominant de la commune : sa richesse apparente ne doit pas faire oublier que la crise du vin latente est toujours un risque et que la diminution des surfaces cultivées pourrait menacer l'équilibre économique et territorial. Par ailleurs le déclin des activités agricoles complémentaires (élevage, maraîchage) conduit à un risque d'abandon et à un enrichissement qui est source de pression à l'urbanisation dans les hameaux ruraux.

1.3. Les formes d'habitat

Le mode d'exploitation dominant des sols a conduit traditionnellement les hommes à se regrouper sous la forme d'ensembles assez denses et hétéroclites de maisons mêlées aux activités et aux bâtiments agricoles et viticoles (chais, granges) voire à la vigne elle même.

Ces hameaux constituent encore aujourd'hui la forme d'habitat qui structure le paysage de Listrac.

Les constructions sont en général implantées le long des voies suivant un développement linéaire générant des organisation de bourg et de hameaux en étoile. C'est en effet essentiellement la trame viaire qui structure l'organisation du bâti.

Le niveau d'agglomération dépend ainsi de la densité de la voirie car l'intérieur des îlots est en général resté agricole ou en friche (à l'exception du bourg).

L'espace public est par conséquent principalement défini par la voirie ce qui explique l'existence à certains croisements de voie des éléments d'identité et de patrimoine local que sont les calvaires (point de départ des missionnaires et des processions villageoises).

- Bref historique du développement de la commune

La structuration actuelle de l'habitat est très ancienne puisque la carte de Belleyme représente déjà les principaux hameaux existants.

On considère toutefois que le hameau de Donissan pourrait être le lieu d'implantation le plus ancien du fait de l'existence d'une chapelle (aujourd'hui détruite) ayant pu dater du IX^e siècle.

Les différents hameaux se sont souvent développés à partir de maisons nobles localisant le fief de petits seigneurs locaux.

On connaît ainsi la famille de Donissan qui a ensuite essaimé en particulier à Cussac et Avensan.

Des maisons nobles se trouvaient au Puy de Menjon (près de Fonréaud), à Bernones ou au Petit Judas. Une maison noble se situait au bourg actuel à l'emplacement du château Fourcas Hosten.

Les hameaux ont toujours été les lieux uniques du développement de l'habitat ce qui explique la coexistence et la proximité entre les époques et les typologies de bâti. Il faut veiller à conserver ces spécificités en évitant la banalisation de la construction contemporaine.

- *Le bourg*

Le centre bourg se distingue des autres hameaux par son niveau d'équipement et l'ampleur de ses espaces publics. Sa structuration lui donne un caractère urbain quand les hameaux ont un aspect beaucoup plus rural. Cette structuration date en grande partie des XIX^e et XX^e siècles.

Au niveau spatial, le bourg s'articule autour de deux systèmes urbains structurants : la RN 215 qui scinde le bourg en deux parties Ouest et Est ; l'enchaînement des trois places (place de la mairie, place du Maréchal Juin et place de l'Eglise) qui donne au bourg une certaine épaisseur urbaine.

La RN 215 constitue une vraie limite morphologique tant est net le contraste entre la partie Est caractérisée par un vrai maillage urbain et la partie Ouest qui ne constitue qu'une mince façade décousue sur la Nationale.

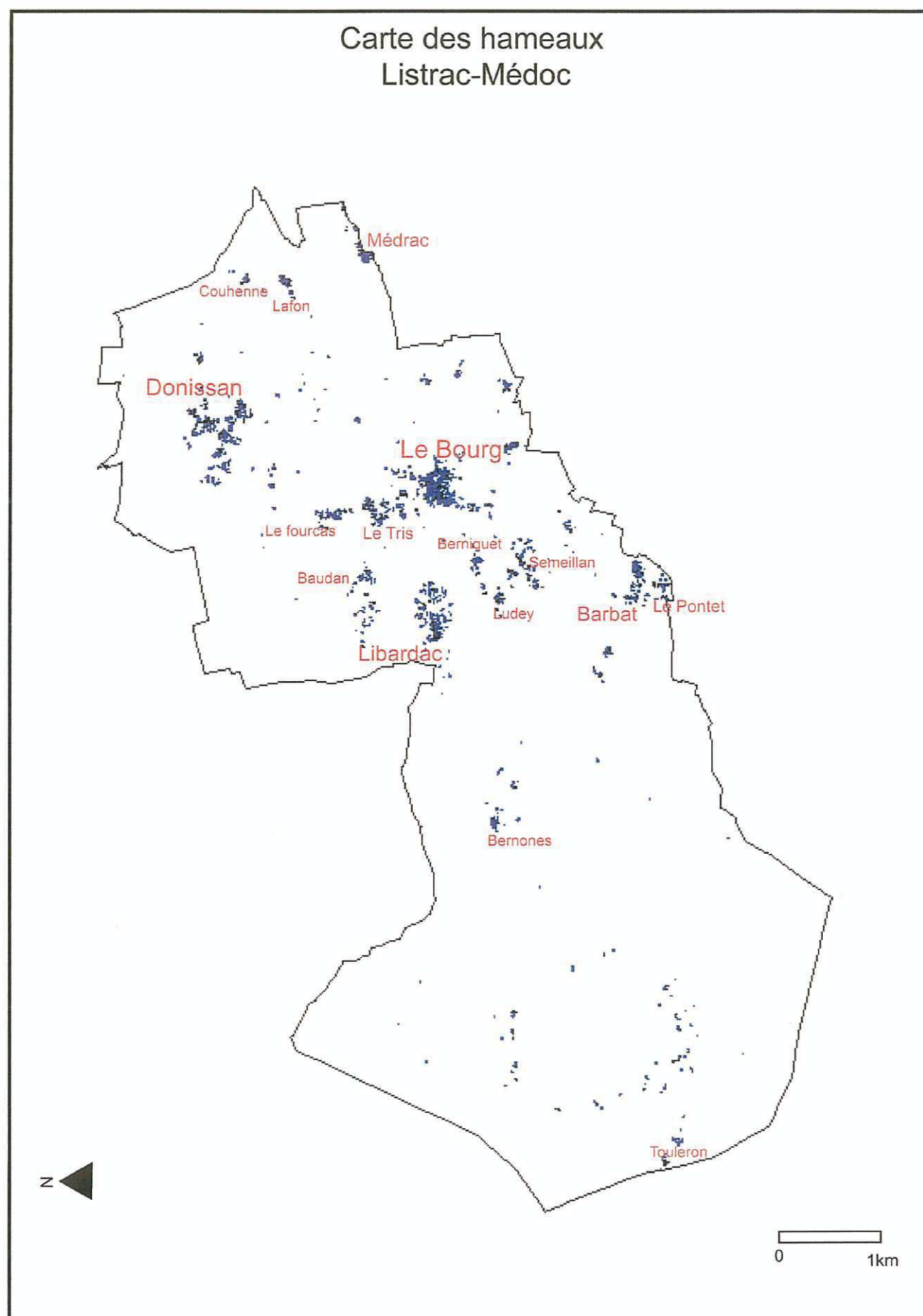
Le caractère urbain de certaines rues est ainsi nettement marqué à l'est de la Nationale (notamment la Grand-rue et la rue de l'Eglise) : implantation du bâti en bordure de voie, constructions mitoyennes de type maison de ville à étage.

Le bourg se caractérise par ailleurs par une logique d'organisation des équipements liée aux espaces publics :

La place de la mairie comprend tous les services publics communaux (Mairie, Poste, Ecole).

La place du Maréchal Juin est bordée de commerces et de services et accueille une large partie du stationnement automobile.

La place de l'église est essentiellement résidentielle (mais avait il y a peu une fonction de commerce de proximité aujourd'hui disparue) et semble être surtout vouée à mettre en valeur l'église avec un large parvis.



- *Les hameaux*

Les principaux hameaux ou groupement de hameaux peuvent être estimés au nombre de 9 :

▪ Le Fourcas -Le Tris

Il est possible de considérer comme un tout cet ensemble d'habitat implanté de manière plus ou moins linéaire le long de la RN215 au nord du bourg.

La trame viaire se dilate au niveau du Tris à l'Est de la nationale pour donner naissance à une petite agglomération de constructions.

L'habitat est relativement ancien avec quelques maisons rénovées le long de la nationale.

Des nouvelles constructions se développent quelque peu le long de la nationale.

On peut évaluer à 72 le nombre d'habitations.

▪ Donissan

Le hameau de Donissan est le plus développé de la commune après le bourg (environ 110 maisons plus des châteaux et des chais).

Sa structure spatiale est relativement complexe avec la superposition de plusieurs niveaux d'organisation.

A l'origine, il semblerait que Donissan était constitué de plusieurs groupements d'habitation séparés par des champs et des prés. On perçoit encore par la typologie des constructions (maisons anciennes en moellons, portails) et la densité ces anciens noyaux agglomérés au niveau des croisements de voirie au nord et au sud.

Puis ces ensembles sont devenus petit à petit jointifs au fur et à mesure de l'abandon des cultures et de l'urbanisation de ces espaces intermédiaires. C'est encore aujourd'hui dans ces espaces qu'on trouve les constructions les plus récentes.

Le hameau de Donissan s'est par conséquent dilaté de manière linéaire et vient buter sur la forêt à l'Ouest et au Nord et sur la vigne au Sud. Cette dilatation a eu pour effet de dédensifier l'organisation originelle du bâti.

Incontestablement ce hameau est celui qui subit aujourd'hui la plus forte pression foncière : on peut d'ores et déjà s'interroger sur l'évolution future de ce hameau en mutation.

- Libardac

Le hameau de Libardac a une structure plus lisible que celui de Donissan avec un noyau aggloméré ancien au centre du hameau et à l'est des extensions plus lâches comprenant beaucoup de dents creuses plus ou moins exploitées par l'agriculture (une vigne et des prés).

Le hameau est clairement délimité par la vigne à l'Ouest et à l'Est tandis qu'au Nord et au Sud les limites sont plus imprécises ce qui conduit aujourd'hui à une poursuite de l'urbanisation extensive au Nord vers le massif forestier.

Le hameau comprend aujourd'hui environ 90 habitations (dont un lotissement).

- Baudan

Baudan est un petit hameau à l'Ouest du bourg de Listrac d'une douzaine de maisons regroupé autour d'une voirie en équerre.

Sans véritable espace public, cet ensemble mixte de maisons anciennes et neuves semble coincé dans son développement par la vigne.

Il faut noter à l'Ouest de Baudan quelques constructions semi isolées à Taudinat.

- Bernones

Bernones est le seul vrai hameau dans la partie forestière de Listrac. Sa position est relativement isolée à l'échelle de la commune.

L'habitat est très groupé avec une structure parcellaire dénotant une organisation foncière ancienne et peu modifiée.

Les maisons présentent d'ailleurs des typologies spécifiques d'habitat modeste et ancien vraisemblablement liées à une activité agricole disparue (maisons de colons).

Autour du hameau d'origine, se développent des constructions neuves reproduisant la typologie du pavillon sous les pins. On peut se demander s'il n'y a pas là un risque d'étalement de l'habitat, préjudiciable au vu du niveau d'équipement de ce hameau.

- Lafon et Couhenne

Le hameau de Lafon ainsi que les petits groupements de maisons à Couhenne se situent à l'extrême Est de la commune. Il s'agit de petits regroupements d'une dizaine de maisons anciennes et de chais structurées autour d'un croisement de voirie. L'activité viticole est prépondérante.

- Barbat – Le Pontet

Barbat est un groupement assez dense d'une trentaine de maisons anciennes organisé autour d'une rue apparaissant comme un isolat bâti au milieu des vignes.

Le Pontet correspond à un ensemble d'habitat plus diffus dans les vignes et les prés.

Il faut noter que ce hameau est naturellement « polarisé » par la commune de Castelnau du fait de sa position excentrée dans la commune et de sa proximité avec la RN 215.

- Berniquet, Ludey, Semeillan, Lambert

Il est commode de traiter de manière unifiée de ces quatre petits hameaux qui présentent tous la même typologie : habitat groupé à semi groupé au milieu des vignes, noyau ancien avec quelques constructions neuves à la périphérie, groupements de 10 à 20 maisons.

- Médrac

La particularité de ce hameau est sa localisation dans la commune et sa situation à cheval sur la commune voisine de Moulis.

La forme du hameau est assez complexe avec un maillage de voirie dense délimitant nettement des îlots bâtis.

D'un point de vue fonctionnel, on peut considérer que ce hameau est davantage « polarisé » par le hameau important du Grand-Poujeaux (commune de Moulis) que par le reste de la commune de Listrac.

Il ressort de cette analyse une certaine dispersion de l'habitat dont l'origine est ancienne. Cette dispersion est à prendre en compte dans l'économie communale des réseaux publics : faiblesse patente de certains services, coût élevé de construction et d'entretien.

2. DIAGNOSTIC COMMUNAL DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

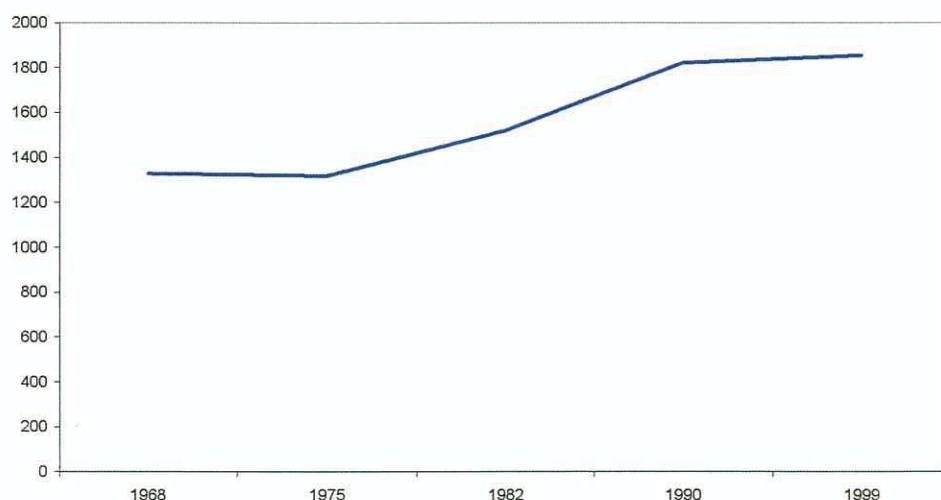
2.1. La démographie communale jusqu'en 1999

	1968	1975	1982	1990	1999
Population totale	1328	1319	1521	1821	1854

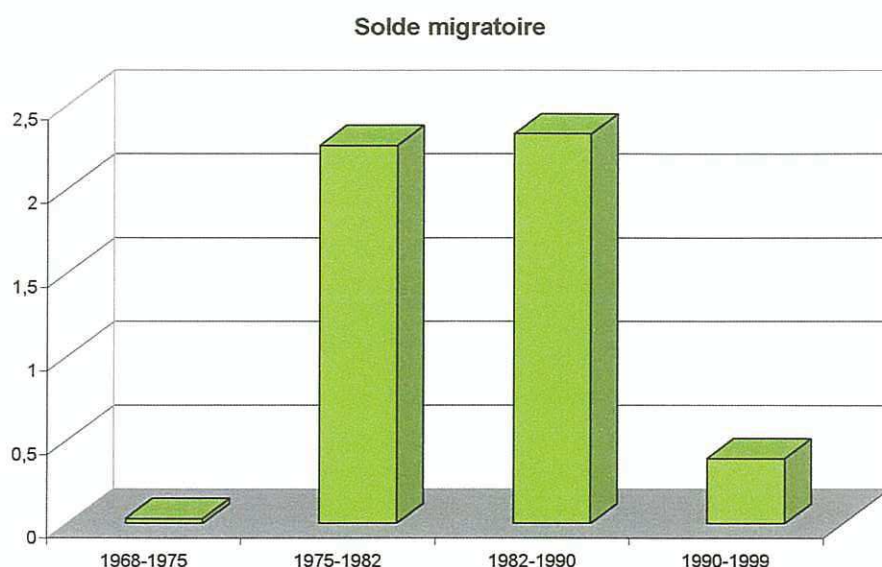
Entre le recensement de 1982 et celui de 1990, la commune de Listrac Médoc a gagné 300 nouveaux habitants soit 20% de population supplémentaire.

Cette tendance perceptible depuis le recensement de 1975 fléchit considérablement entre 1990 et 1999 : le dernier recensement ne relève qu'une augmentation de 1,8 % (33 habitants).

Evolution de la population



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
TAUX DE VARIATION ANNUEL	-0,1	2,05	2,27	0,2
dû au mouvement naturel	-0,13	-0,21	-0,05	-0,19
Dont naissances	1,25	1,08	1,21	1,04
Dont décès	-1,38	-1,3	-1,27	-1,23
dû au solde migratoire	0,03	2,26	2,33	0,39



La forte progression démographique des années 1970 et 1980 n'a été due qu'au solde migratoire, la croissance naturelle ayant été faible voire négative.

On constate une diminution de la croissance migratoire entre 1990 et 1999 : +0,39% au lieu de +2,33% alors que le solde naturel est toujours négatif.

*Ce diagnostic démographique révèle que **la commune a connu il y a une vingtaine d'années une certaine attractivité résidentielle (nouveaux arrivants), attractivité qui s'est nettement réduite dans la période récente.***

Cette faiblesse démographique dénote une tendance à la perte d'attractivité qu'il convient d'analyser par le biais d'une étude socio-économique de la commune sur la base du dernier recensement général de la population (RGP) de 1999.

HABITAT ET DEMOGRAPHIE

La commune de LISTRAC-MEDOC est **essentiellement résidentielle**, le pourcentage de résidences secondaires (5%) se rapproche des valeurs constatées au sein des communes urbaines.






Néanmoins, l'occupation du territoire communal reste faible, les deux tiers de celui-ci étant occupés par des forêts, leurs superficies étant près de trois fois supérieures à la moyenne départementale.

Le parc résidentiel s'est peu construit entre 1990 et 1999, seulement 9% du parc est postérieur à 1990 (contre 13% pour les communes du même groupe). Les résidents apparaissent peu mobiles, seulement 40% des nouveaux emménagements ont eu lieu après 1990.

Les résidences sans confort sont relativement peu fréquentes, elles ne représentent que 5% du parc, ce qui situe la commune en deçà de la moyenne départementale (5,5%).

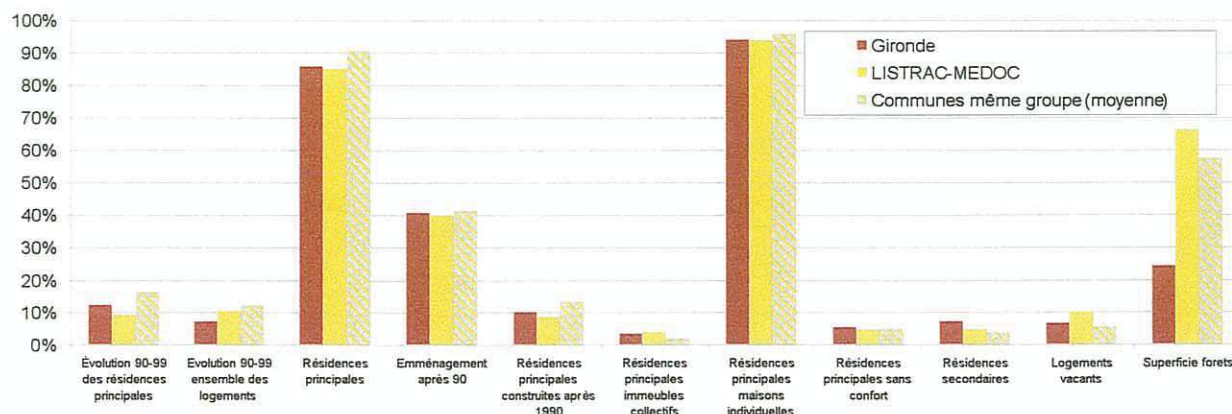
Le pourcentage de propriétaires (71%) est équivalent à la moyenne départementale. L'habitat collectif est assez présent sur la commune (5% contre 3,7% au niveau du département).

Globalement l'évolution des résidences principales est faible : plus 9% en 10 ans. À comparer aux 16% du groupe des communes résidentielles périurbaines.

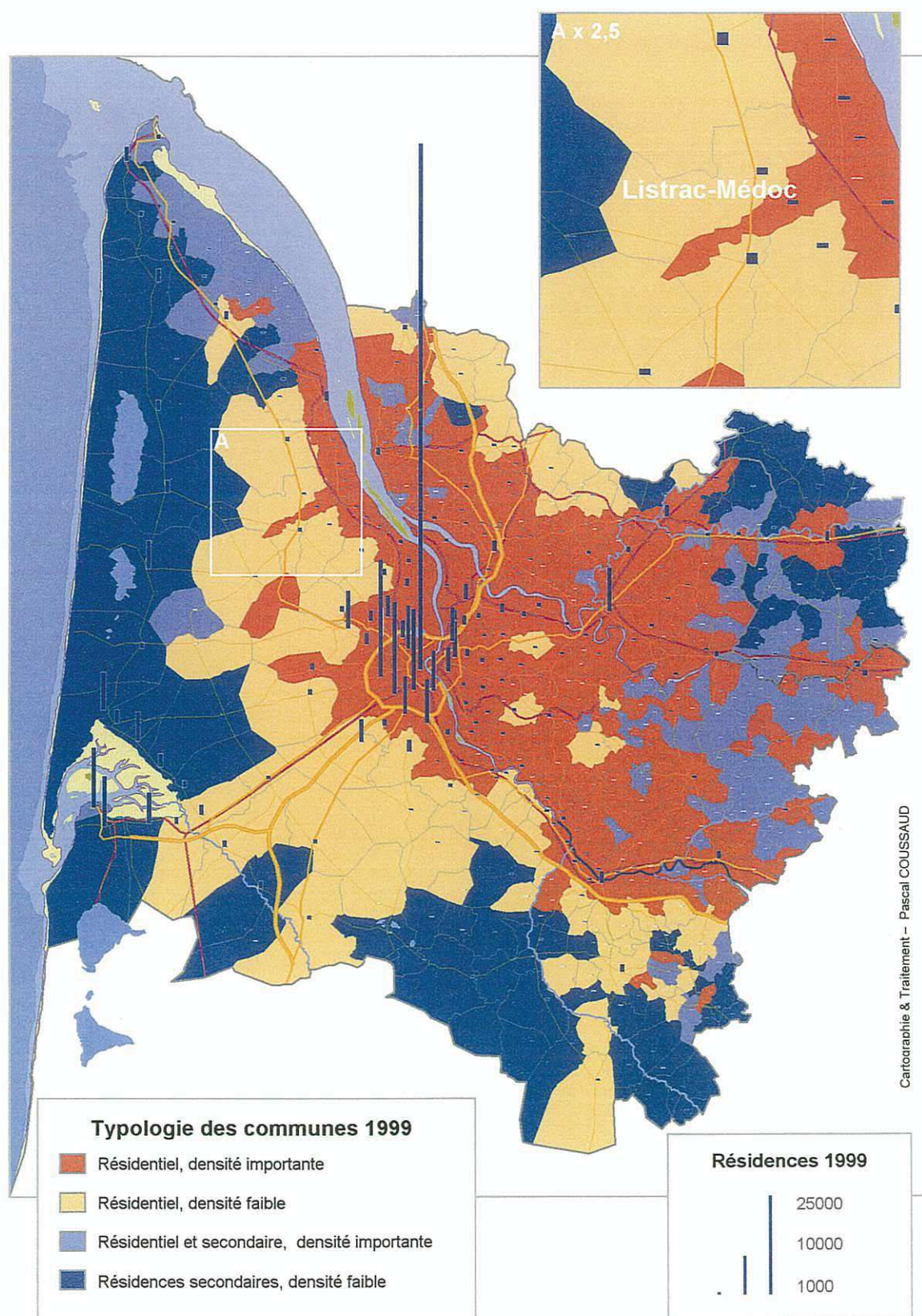
Typologie socioéconomique (valeurs 1999)	Résidentiel et secondaire, densité faible	Résidentiel et secondaire, densité importante	Résidentiel, densité faible	Résidentiel, densité importante	Gironde	LISTRAC-MEDOC
Légende couleur de la carte →						
Évolution 90-99 des résidences principales	15%	9%	16%	12%	12%	9%
Évolution 90-99 ensemble des logements	9%	3%	12%	7%	7%	10%
Résidences principales	71%	79%	91%	90%	86%	85%
Emménagement après 90	43%	38%	41%	41%	41%	40%
Résidences principales construites après 90	12%	8%	13%	10%	10%	9%
Résidences principales immeubles collectifs	2%	2%	2%	5%	4%	4%
Résidences principales maisons individuelles	96%	97%	96%	93%	94%	94%
Résidences principales sans confort	6%	7%	5%	5%	5%	5%
Résidences secondaires	22%	13%	4%	3%	7%	5%
Logements vacants	6%	8%	6%	7%	7%	10%
Superficie forêts	64%	15%	58%	12%	24%	66%
Résidences principales (nb)	48300	23800	63300	416600	540200	665
Logement total (nb)	88100	38200	67900	456500	636500	780
Superficie (en km ²)	3450	1140	2830	3240	10000	61,9

Ces différentes variables positionnent LISTRAC-MEDOC au sein du groupe des communes résidentielles périurbaines de la métropole bordelaise. Néanmoins l'habitat, notamment individuel, s'est peu développé ces dernières années. De fait, et même si le niveau moyen de confort de l'habitat paraît bon, la vacance reste importante.

LISTRAC-MEDOC : principaux indicateurs statistiques



HABITAT ET DEMOGRAPHIE



PROFIL DE LA POPULATION LISTRACAISE

Les caractéristiques démographiques de la commune de LISTRAC-MEDOC offrent un profil hétérogène : parallèlement à l'évolution des résidences principales, l'évolution du nombre de ménages est inférieure à la moyenne départementale.

Les familles étendues représentent près de 30% de la population communale. On observe également une représentation conséquente des moins de 4 ans.

Les personnes seules sont aussi très présentes avec 22% de la population des ménages (présence d'une maison de retraite ?)

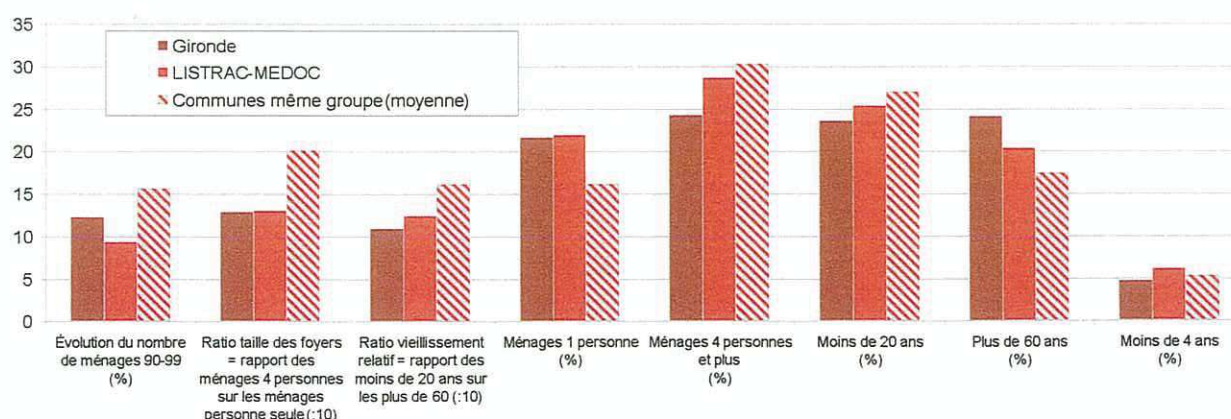
Le ratio de taille moyenne des foyers positionne la commune de LISTRAC-MEDOC juste au niveau de la moyenne départementale.

Enfin, si le ratio de vieillissement fait apparaître une proportion de moins de 20 ans un peu supérieure aux plus de 60 ans, ces derniers représentant néanmoins 20% de la population.

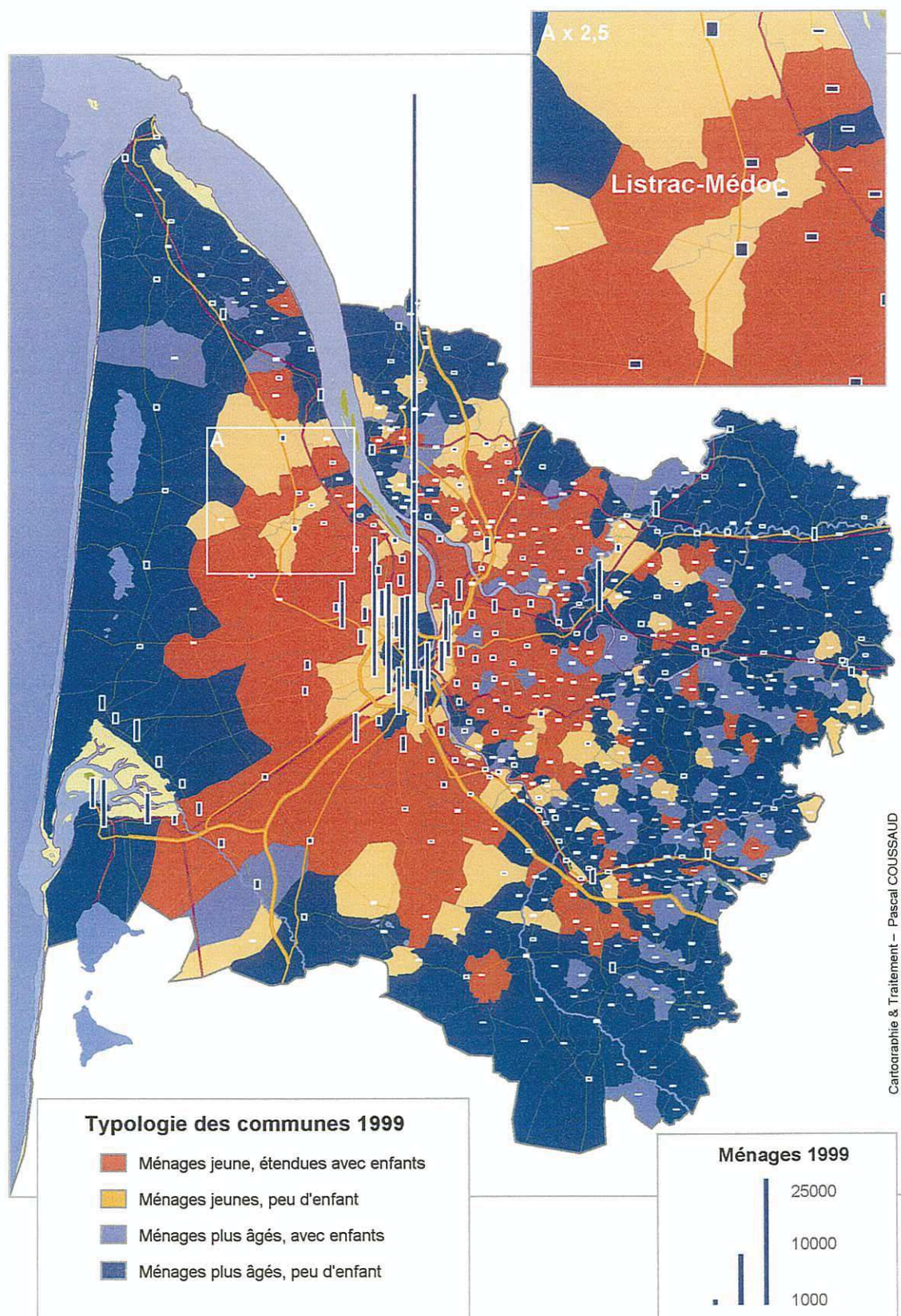
Typologie socioéconomique (valeurs 1999)	Ménages plus âgés, peu d'enfant	Ménages plus âgés, familles étendues	Ménages jeunes, peu d'enfants en moyenne	Ménages jeunes, familles étendues avec enfants	Gironde	LISTRAC-MEDOC
Légende couleur de la carte →						
Évolution du nombre de ménages 90-99	10%	10%	14%	16%	12%	9%
Ratio de taille des foyers : rapport des ménages 4 personnes sur les ménages personne seule	0,8	1,5	1,0	2,0	1,3	1,3
Ratio de vieillissement relatif : rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans	0,8	0,9	1,3	1,6	1,1	1,2
Ménages 1 personne	26%	18%	24%	16%	22%	22%
Ménages 4 personnes et plus	20%	26%	24%	30%	24%	29%
Moins de 20 ans	21%	23%	26%	27%	24%	25%
Plus de 60 ans	29%	26%	20%	17%	24%	20%
Moins de 4 ans	4%	4%	5%	5%	5%	6%
Ménages (nb)	287800	15300	144500	104400	540200	665

La commune de LISTRAC-MEDOC offre un profil démographique inhabituel avec une représentation relativement forte des jeunes mais aussi des personnes âgées. On constate également une forte présence des familles très étendues mais aussi des personnes seules en nombre non négligeable, vraisemblablement le signe d'un fort enracinement des familles au niveau local sur plusieurs générations.

LISTRAC-MEDOC : principaux indicateurs statistiques



PROFIL DE LA POPULATION LISTRACAISE



EMPLOI ET POPULATION ACTIVE







La population active occupée habitant la commune de LISTRAC-MEDOC a évolué au cours de la décennie quatre-vingt dix au rythme départemental, soit plus fortement que sur les communes « indépendantes ».

Les actifs occupés travaillent plus fréquemment qu'en moyenne départementale sur leur commune de résidence. Ainsi sur LISTRAC-MEDOC, près d'un actif occupé sur trois occupe un emploi au sein d'un établissement implanté sur le territoire communal (ce qui représente les deux tiers des 430 emplois offerts).

La demande globale d'emploi (13%) y est proche de la moyenne départementale (12%).

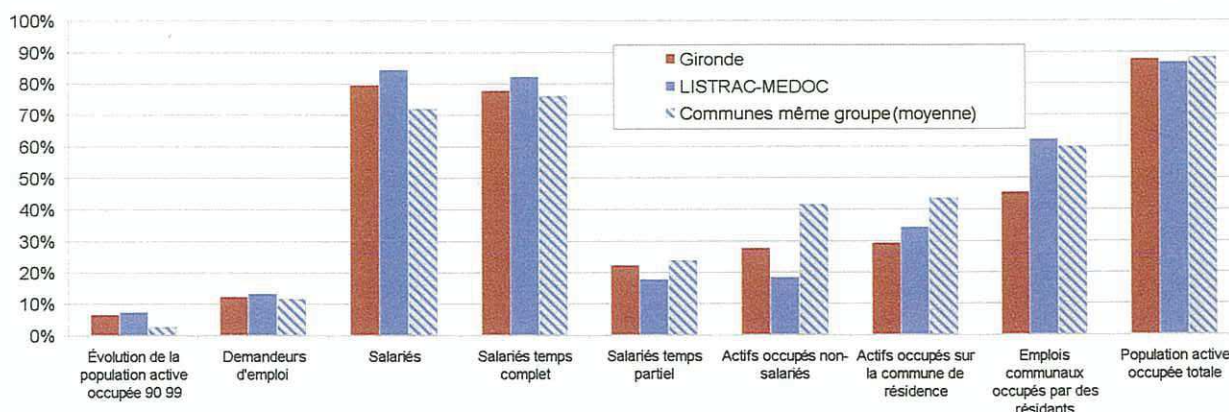
Par contre, le nombre de salariés au sein de la population active est élevé : 84% contre 80% sur le département ou seulement 72% pour les communes « indépendantes ».

Corrélativement, le pourcentage d'actifs occupés non-salariés (employeur ou indépendant, exerçant essentiellement dans l'agriculture, l'artisanat ou le commerce) y est très faible : 18% contre 28% en moyenne départementale ou 42% sur les communes « indépendantes ».

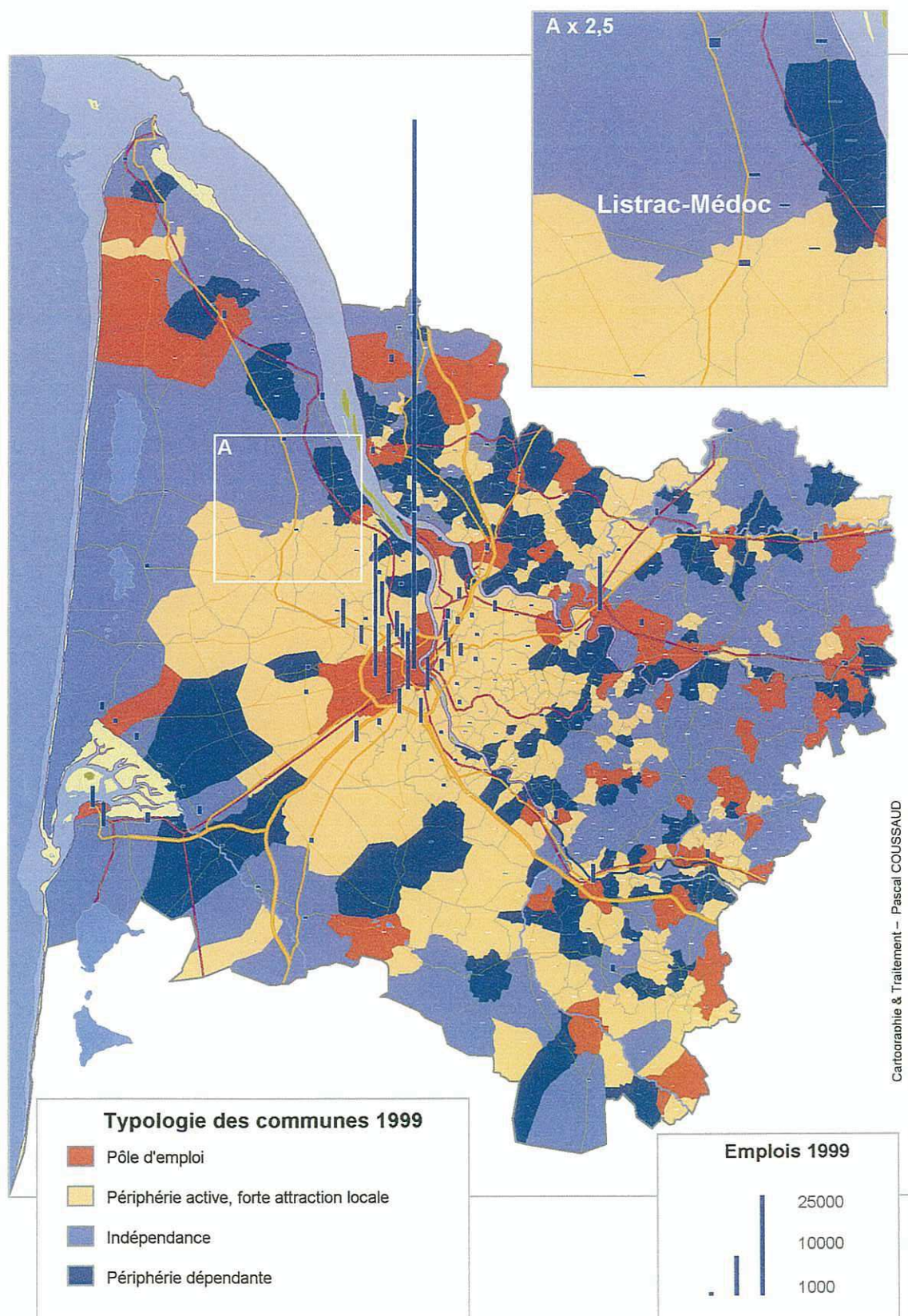
Typologie socioéconomique (valeurs 1999)	Périphérie dépendante	Indépendance	Périphérie active, forte attraction	Pôle d'emploi	Gironde	LISTRAC-MEDOC
Légende couleur de la carte						
Évolution de la population active occupée 90 99	11%	3%	9%	0%	7%	8%
Demandeurs d'emploi	13%	12%	13%	13%	12%	13%
Salariés	83%	72%	84%	77%	80%	84%
Salariés temps complet	78%	76%	79%	77%	78%	82%
Salariés temps partiel	22%	24%	21%	23%	22%	18%
Actifs occupés non-salariés	22%	42%	20%	32%	28%	18%
Actifs occupés sur la commune de résidence	23%	44%	19%	41%	29%	34%
Emplois communaux occupés par des résidents	57%	60%	32%	34%	46%	62%
Population active occupée totale	87%	88%	87%	87%	88%	87%
Emplois au lieu de travail (SIRENE INSEE 1999) (nb)	21200	56600	164500	265600	498900	430
Population active occupée totale (nb)	51300	70300	220600	173400	505800	773

Bien qu'apparaissant assez indépendant du pôle d'emploi bordelais, la population active de la commune de LISTRAC-MEDOC présente des caractéristiques originales avec une représentation relativement forte de l'emploi salarié.

LISTRAC-MEDOC : principaux indicateurs statistiques



EMPLOI ET POPULATION ACTIVE









SECTEURS D'ACTIVITES

Le secteur de l'agriculture - sylviculture accueille la moitié des établissements installés sur la commune de LISTRAC-MEDOC. Cette activité est toutefois un peu moins présente ici que dans le groupe des communes rurales où le secteur primaire dépasse très largement la moitié du total des établissements.

La représentation du secteur industriel avec 5% des établissements communaux correspond aux moyennes départementales constatées.

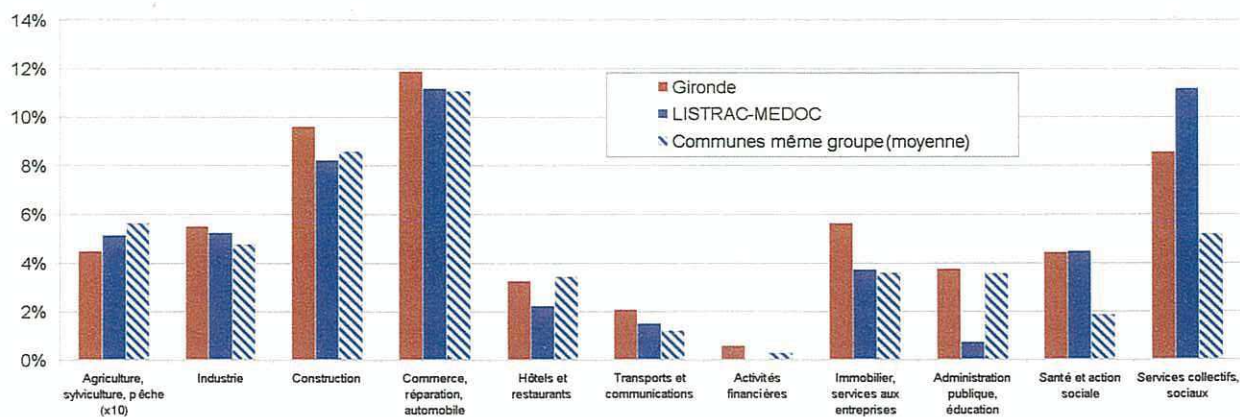
Par contre la faiblesse de l'artisanat du bâtiment (8% des établissements installés) souligne le peu de développement de l'habitat individuel sur la commune. Pour une commune dont l'offre commerciale et de services vise essentiellement les besoins d'une population résidente, les commerces de proximité sont normalement représentés.

Par contre, la faiblesse relative des services de santé, d'action sociale ou des services collectifs (soit 15% au total) associée à la faiblesse du secteur des transports (1%), de l'activité financière (0%) et de celui de l'immobilier / services aux entreprises (4%), dénote un certain manque de dynamisme du tissu économique communal.

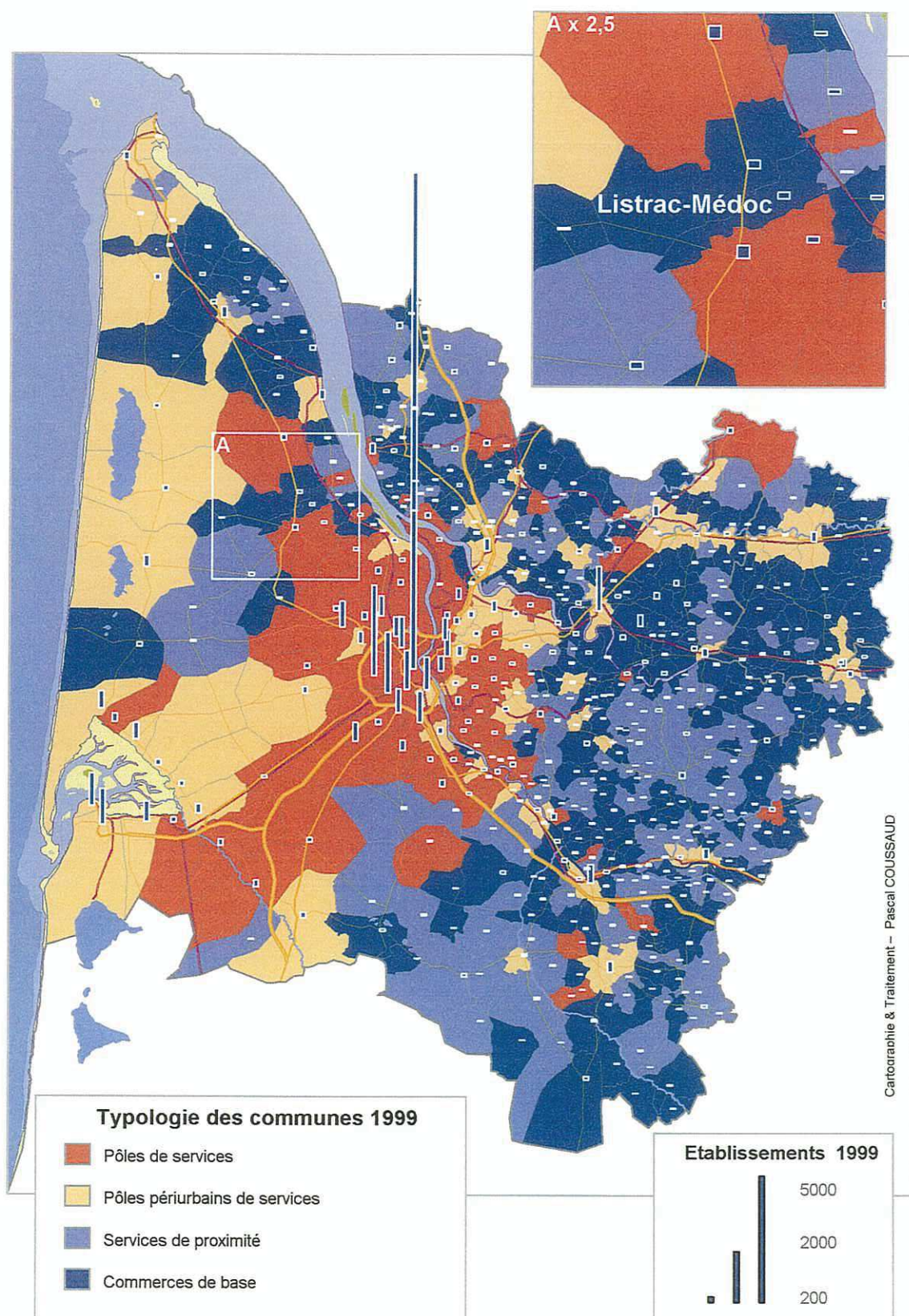
Typologie socioéconomique (valeurs 1999)	Commerces de bases	Services de proximité	Pôles périurbains de services	Pôles de services	Gironde	LISTRAC-MEDOC
Légende couleur de la carte →						
Agriculture, sylviculture, pêche	56%	58%	16%	14%	45%	51%
Industrie	5%	4%	8%	8%	6%	5%
Construction	9%	8%	12%	13%	10%	8%
Commerce, réparation, automobile	11%	6%	23%	16%	12%	11%
Hôtels et restaurants	3%	2%	6%	3%	3%	2%
Transports et communications	1%	2%	3%	4%	2%	1%
Activités financières	0%	0%	1%	1%	1%	0%
Immobilier, services aux entreprises	4%	4%	8%	11%	6%	4%
Administration publique	3%	5%	2%	2%	3%	1%
Éducation	0%	0%	1%	1%	1%	0%
Santé et action sociale	2%	3%	8%	10%	4%	4%
Services collectifs, sociaux	5%	8%	11%	14%	9%	11%
Établissements (nb)	13900	7200	20300	48100	87500	134
Poids du secteur tertiaire	30%	30%	64%	64%	40%	35%

Le tissu économique de la commune de LISTRAC-MEDOC, composé pourtant de plus de 130 établissements, reste assez mono-fonctionnel et l'attraction du tertiaire marchand de proximité ne s'est que faiblement étendue au-delà des limites communales, faute d'un soutien suffisant.

LISTRAC-MEDOC : principaux indicateurs statistiques



SECTEURS D'ACTIVITES



2.2. Evolutions récentes de la démographie depuis 1999

La commune n'a pas réalisé de recensement complémentaire depuis 1999 mais on dispose, à travers les demandes d'autorisation d'urbanisme, d'informations indirectes sur les évolutions récentes de la démographie communale.

1998 : 10 permis de construire

1999 : 9 permis de construire

2000 : 12 permis de construire

2001 : 11 permis de construire (35 autorisations d'urbanisme)

2002 : 14 permis de construire (21 autorisations d'urbanisme)

2003 (jusqu'en septembre) : 13 permis de construire (24 autorisations d'urbanisme)

Jusqu'en 1999, l'essentiel des constructions neuves se sont faites sur Donissan et sur la rue Odilon Redon (arrivée dans le bourg depuis Donissan).

Depuis 2000, l'attractivité porte surtout sur Libardac notamment en raison du lotissement réalisé. On constate également une plus grande dispersion sur tous les hameaux de la commune (Berniquet, Baudan, Barbat, Le Pontet).

Globalement on note une tendance à l'accroissement des demandes de permis de construire mais aussi une proportion non négligeable de demandes refusées, notamment dans les petits hameaux, du fait d'une inconstructibilité dans le POS actuel.

Trois tendances récentes se dégagent donc :

- **Une croissance démographique qui repart assez nettement (de l'ordre d'une dizaine de nouveaux ménages par an)**
- **Une pression en faveur de la construction neuve, freinée par le POS actuel**
- **Une tendance forte à la réhabilitation du bourg (restauration de maisons de bourg, transformation de garages)**

3. DIAGNOSTIC DES EQUIPEMENTS PUBLICS PRESENTS SUR LA COMMUNE

3.1. La voirie

La commune est traversée par quatre voies principales :

- ⇒ La RN 215 reliant Bordeaux à la pointe de Grave divise la commune selon un axe Nord-Sud en passant dans le bourg
- ⇒ La RD 208 Le Pian-Listrac met en relation sur le territoire de la commune le bourg de Listrac avec celui de Moulis en Médoc selon une orientation NW/SE. Cette route est classée en 2^{ème} catégorie et appartient au Réseau Structurant ;
- ⇒ La RD 5 E 2 Moulis-Listrac permet de rejoindre depuis le bourg de Listrac la D5 au niveau de Maucaillou en direction de Lamarque. Cette route est classée en 4^{ème} catégorie et appartient au Réseau d'Intérêt Local ;
- ⇒ La RD 207 qui relie Castelnau à Carcans possède un petit tronçon au Sud-Ouest de la commune de Listrac. Cette route est classée en 2^{ème} catégorie et fait partie de l'itinéraire n°2 « Bordeaux- Médoc- Plages océanes » du Schéma Directeur.

Par ailleurs la partie Ouest de la commune est très 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.

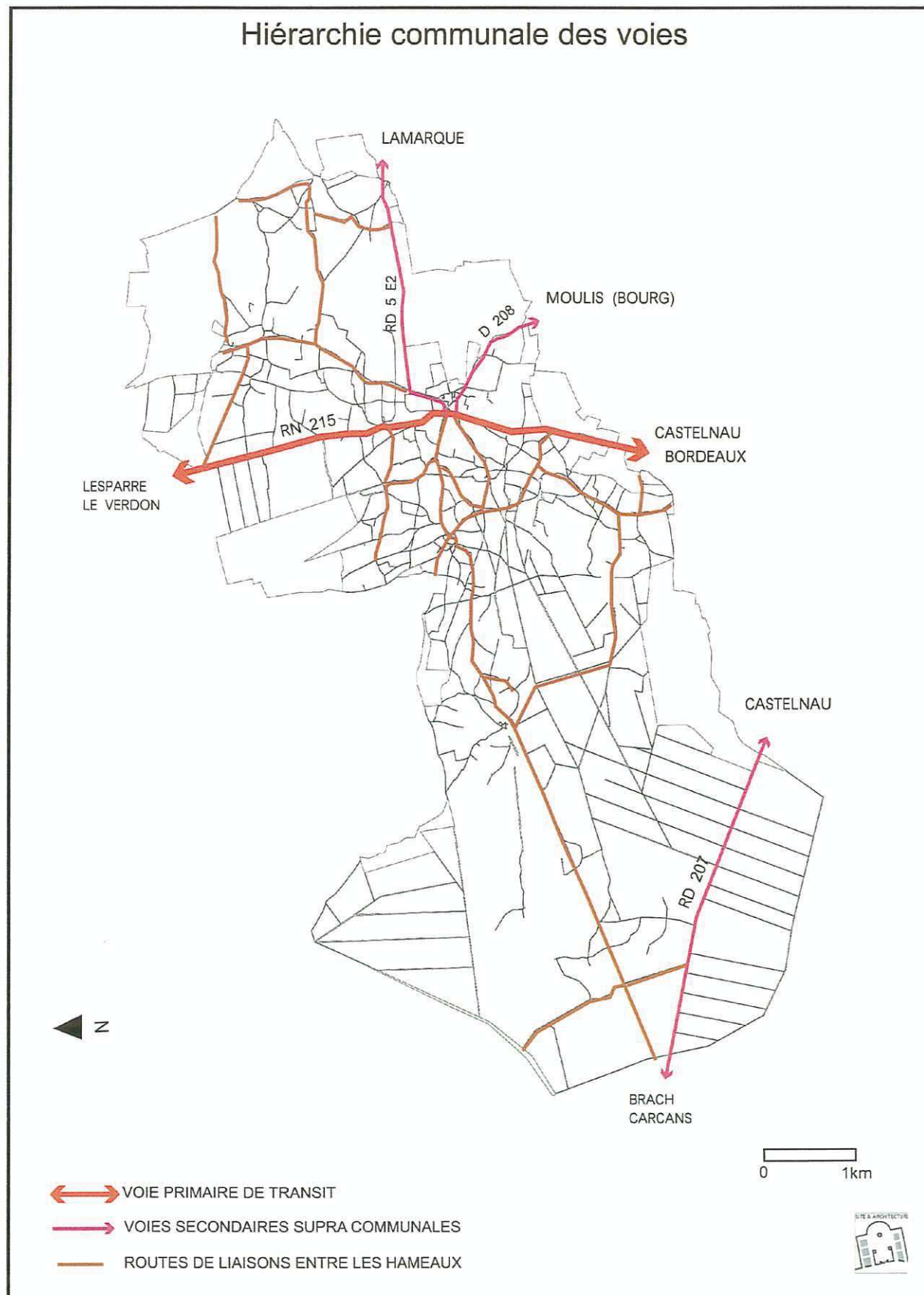
La route communale reliant le bourg à la D207 via Libardac et Bernones pose d'ailleurs des problèmes d'entretien et de gabarit compte tenu du trafic de transit qui s'y développe (transit intercommunal Ouest/Est). Il serait préférable que cette route soit prise en charge par le Conseil Général de la Gironde.

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 carrossés 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 RN 215 contribue à donner au bourg un caractère marqué de transit routier avec un trafic d'environ 8000 véhicules/jour. La question de la sécurisation de cette traversée est une des priorités de la commune.



3.2. Les transports en commun

La commune de Listrac-Médoc est desservie par la ligne de bus n°703 « Bordeaux-Lesparre » du réseau Trans-Gironde. Elle suit le trajet de la RN215.

Cette ligne s'arrête aux arrêts suivants : « Château Fonréaud », « Cave Coopérative », « le Fourcas », « Donissan ».

3.3. Les réseaux urbains

▪ Le réseau 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, Listrac, Moulis, Avensan et Salaunes).

La gestion du réseau est confiée en affermage à la Compagnie Générale des Eaux.

L'adduction en eau du réseau se fait par des forages sur la commune de Castelnau : forage de l'hospice et forage de la Pailleyre. 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 a une capacité de 1000m³ (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.

Ce surpresseur doit être réaménagé prochainement car la pression à Donissan risque 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 et passant légèrement à l'Ouest de la RN 215 jusqu'au bourg (Ø 175). Un autre tronçon primaire passe également à l'Est du bourg en provenance de Moulis 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.

▪ Le réseau d'assainissement

La commune de Listrac est équipée d'un assainissement collectif pour son centre bourg depuis 1990. Le réseau est de type séparatif avec une longueur actuelle de 3100 m pour 315 équivalents-habitants. Deux postes de refoulement complètent ce réseau.

Le poste de refoulement du Champ de la Croix alimente la station d'épuration de la Landette, d'une capacité nominale de 1200 équivalents-habitants implantée au sud-est du bourg. L'exutoire de la station est le ruisseau du Larrayaut (appelé aussi du Gayon).

La gestion du réseau est confiée à la CGE tout comme le réseau d'eau potable.

Conformément à la législation, le SIAEPA de Castelnau a entrepris l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement dont le rapport définitif date de 1998.

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

Le schéma directeur d'assainissement a prévu sur la base des constructions existantes un programme de raccordement de 1029 EH supplémentaires (avec une hypothèse de calcul de 3 habitants/ménage) pour un total de 1344 EH. A cela s'ajoute le refoulement du réseau collectif prévu pour Barbat et Le Pontet vers la station d'épuration du Petit-Poujeaux (commune de Moulis).

L'impact des nouveaux habitants prévus par le PLU (500 habitants supplémentaires théoriques) sur la station d'épuration devra être intégré lors de la prochaine extension prévue. C'est ainsi que des terrains doivent être réservés pour l'extension future de la station d'épuration.

Par ailleurs le schéma prévoit la nécessité d'un programme de réhabilitation de l'assainissement autonome car l'essentiel des installations privées existantes ne sont pas aux normes de la circulaire de 1984 et elles ne sont en plus pas adaptées à la nature des sols.

- Les ordures ménagères

Depuis le janvier 2003, la gestion de la collecte des ordures ménagères est confiée à la Communauté de Communes « La Médullienne ». Il n'y a aucun site de collecte ou de traitement sur la commune.

- Le réseau électrique (voir plan des servitudes publiques pour cartographie du réseau)

Réseau	Gestionnaire
- Ligne 225 KV Cissac-Marquis	EDF/GET Gascogne
- Ligne à deux circuits 63 KV Bruges-Cissac	EDF/GET Gascogne
- Réseau de distribution basse et moyenne tension	SEML E.S.G

Les servitudes liées au réseau électrique posent essentiellement problème dans le hameau de Donissan où passent les lignes à très haute tension. L'ancien POS avait créé un zonage particulier qu'il n'est pas nécessaire de reprendre même si ce problème devra être pris en compte lors de l'urbanisation des terrains concernés.

3.4. Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école maternelle et d'une école primaire, toutes deux localisées dans le bourg à l'intérieur et autour de l'ancienne mairie, sur la RN215.

On compte 5 classes élémentaires et 3 classes maternelles pour un total d'environ 200 élèves. L'école dispose d'une restauration scolaire.

Il faut noter qu'il n'existe aucun service de transport scolaire.

Le déplacement de la Mairie dans l'ancien presbytère et la construction d'une nouvelle salle polyvalente permettent d'envisager l'extension de l'Ecole dans son emprise actuelle : les besoins seront de deux classes supplémentaires (une pour chaque niveau, élémentaire et maternelle) pour les 10 prochaines années.

De même des travaux dans la restauration scolaire sont rendus nécessaires par la mise en conformité des locaux.

L'opportunité de construire séparément une école maternelle dans le bourg se heurte au manque de réserves foncières de la commune et à la rareté de l'offre. De plus il est difficile actuellement d'envisager de créer deux systèmes de restauration scolaire séparés pour des raisons de coût.

4. ANALYSE DES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT ET DES ENJEUX D'AMENAGEMENT

4.1. Les enjeux paysagers de l'urbanisation de la commune

L'étude paysagère préalable à la révision du POS de 1999 menée par l'agence de paysage TRICAUD & CHAPPELLIERE met en évidence un certain nombre d'enjeux relatifs à l'urbanisation de la commune :

- En référence à l'Atlas paysager de la Gironde de B.FOLLEA, Lustrac est définie comme une « **clairière de vignes dans la forêt de pins** ». Cette structure se répète aussi à tous les niveaux : chaque zone d'habitat et de prés peut se lire comme un petit territoire bloqué sur ses marges par la vigne ou la forêt.
- Il est rappelé l'importance de l'axe de la RN 215 qui constitue le point de vue essentiel de la perception paysagère du territoire communal. Depuis cet axe, la perception de la « clairière viticole » de Lustrac, bornée par une lisière forestière est prégnante. Cette qualité de la lisibilité du paysage est un atout qu'il faut veiller à conserver.
- La morphologie urbaine en hameaux est décrite comme un élément fondamental qu'il ne faut pas bouleverser. Les hameaux constituent les véritables réserves foncières à l'échelle de la commune. C'est pourquoi il faut veiller à proposer un **développement progressif et maîtrisé dans le respect des formes urbaines et rurales traditionnelles**. Il sera aussi important d'éviter les phénomènes de dilution et de conserver les coupures forestières et viticoles entre les hameaux existants.

De ces enjeux généraux de perception paysagère de la commune découlent des enjeux localisés au niveau des principaux hameaux et du bourg :

▪ Les enjeux de l'urbanisation du bourg

La fonction de centralité indéniable du bourg est en contradiction avec l'aménagement de ses espaces publics qui sont davantage routiers qu'urbains. L'enjeu des espaces publics et de la traversée routière est un aspect fondamental de la convention d'aménagement de bourg que la commune doit signer avec le Conseil Général de la Gironde.

Par ailleurs la question des entrées du bourg est fondamentale : l'entrée Est par la route de Moulis présente une qualité de vue intéressante sur le bâti ancien et l'Eglise de même qu'une qualité paysagère des franges non bâties.

L'entrée Sud du bourg contribue à mettre en scène le bourg de façon très lisible, au centre de la « clairière viticole ».

Les franges Nord Ouest proposent des terrains en friches qui constituent une des rares opportunités de développement du bourg.

- Les enjeux de l'urbanisation de Donissan

Donissan est le hameau qui possède le plus grand potentiel de développement résidentiel ce qui implique de considérer avec précaution les modalités de son urbanisation future.

L'enjeu du maintien de respirations végétales dans le tissu bâti est une notamment une condition importante de la qualité de la forme urbaine.

De plus il convient de prévoir un plan d'urbanisation évitant la construction systématique des parcelles en arrière des voies desservies par des accès privés. Cela pourrait permettre de rompre avec la logique linéaire de l'urbanisation et de donner plus d'épaisseur au tissu urbain.

- Les enjeux de l'urbanisation de Libardac

Libardac présente un paysage très complexe et varié où s'entremêlent au contact du bâti la vigne, les prés d'élevage, les jardins potagers et d'agrément, les vergers et les friches.

La forêt de pins est très présente au Nord du hameau et constitue une limite naturelle à l'urbanisation.

L'Est et l'Ouest sont quant à eux bloqués par la vigne.

Par contre, au Sud, les limites sont plus imprécises et recommandent donc plus de vigilance.

- Les enjeux de l'urbanisation de Pontet et Barbat

Le principal enjeu sur le plan du paysage consiste à préserver la lisibilité du hameau de Barbat comme un isolat bâti au milieu des vignes.

Parallèlement, il est tout à fait possible de densifier le secteur de Pontet à l'intérieur du périmètre urbanisé existant.

- Les enjeux de l'urbanisation de Ludeye et Sémeillan

L'absence de réelle pression foncière dans ces hameaux peut laisser envisager de maintenir l'urbanisation dans ses limites actuelles.

4.2. Les sites et territoires présentant des enjeux forts de protection et de mise en valeur

▪ Le patrimoine historique et architectural

L'église romane St Martin de Listrac-Médoc a une origine très ancienne (XII^e siècle) et a été remaniée et agrandie à plusieurs reprises au cours des siècles (XV^e, XVIII^e siècles). Sa dernière restauration date de 1850 (flèche du clocher).

Son *abside* et son *chœur* sont répertoriés à l'Inventaire supplémentaire des Monuments de France depuis 1925.

Dans un périmètre de 500m de rayon, tout projet de construction ou de rénovation peut être soumis à la servitude de protection des abords des monuments historiques. Lorsque le projet est dans le champ de co-visibilité du monument, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine évalue la compatibilité du projet avec la protection du monument.

Au-delà de cet élément incontestable du patrimoine local, il ne faut pas oublier les nombreux éléments de petit patrimoine qui sont souvent ignorés : c'est le cas des anciens *lavoirs*, *croix*, *calvaires*, etc. qu'il faudra veiller à protéger de projets privés ou publics pouvant les détruire ou les dénaturer.

La statue polychromique de la Vierge à l'enfant (carrefour rue de l'Eglise / rue Saint-François) est ainsi un exemple remarquable de ce type de patrimoine.

Au carrefour de certaines routes dans les principaux hameaux ou même en plein milieu des vignes, se dressent des croix souvent dégradées qui rappellent les croyances anciennes qui leur attribuaient un rôle de protection des hommes et des récoltes. Ces croix servaient alors de reposoir lors des processions de rogations.

Le patrimoine architectural local comprend également un certain nombre de bâtiments remarquables mais non inscrits : c'est le cas des châteaux viticoles Fonréaud (1859) et Lestage (1870) qui représentent de très beaux exemples d'architecture XIX^e siècle.

▪ Le patrimoine archéologique

La commune de Listrac comprend des **zones sensibles** au titre du patrimoine archéologique et pour lesquelles le Service Régional de l'Architecture doit être saisi pour avis technique sur tout dossier de demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptible d'affecter le sous-sol (loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques, loi n°2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, décret n°2002.89 du 16 janvier 2002).

Ces zones sensibles concernent les lieux suivants pour lesquels ont été signalés au XIX^e siècle des Tumulus dont la localisation est imprécise :

Pey Minson

Poujeau

Bernones

Mayne de la Lande

Peyrelebadé

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. Des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

▪ Les secteurs naturels sensibles

La commune de Listrac-Médoc ne possède pas à proprement parler sur son territoire d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ZPENS) justifiant une prise en compte impérative dans le PLU.

Toutefois la loi de « Protection et de Mise en valeur des Paysages » du 8 janvier 1993 incite les communes à identifier et se doter d'outils réglementaires de protection des paysages traditionnels et naturels.

A Listrac, cette attention se porte tout particulièrement sur les berges de cours d'eau et leur végétation (classement en secteur naturel des berges des cours d'eau, Espaces Boisés Classés pour le passage du Gayon dans le bourg).

Les parcs de châteaux du bourg sont également à classer en espaces boisés remarquables : Jander, Saransot-Dupré, Fourcas-Hostein. Un travail plus fin de repérage des essences intéressantes est à mener à Saransot-Dupré et Fourcas-Hostein pour ne classer que les bois remarquables et éviter des aberrations comme l'extension du château Saransot-Dupré dans l'ancienne allée d'honneur, conséquence du classement de l'ancien POS.

▪ L'agriculture

La protection de la vigne

La viticulture dispose à Listrac d'une appellation d'origine contrôlée spécifique qui justifie que soit prise en compte la problématique de la préservation du vignoble à l'occasion de l'élaboration du PLU (Loi relative à la prise en compte des intérêts de l'agriculture).

Les sols de grave sont les sols typiques de cette appellation : il est convenu que le taux élevé de graves et leur grosseur est un élément caractéristique qui explique la qualité de la vigne. Par contre les sols sablonneux présents à l'Ouest de la commune se prêtent mal à la viticulture.

De la même façon, le taux d'humidité des sols est un critère discriminant : il est démontré que l'insuffisance d'humidité du sol conduit la vigne à développer un enracinement plus profond, source de meilleure nutrification des ceps. C'est pourquoi les sols présentant des caractères prononcés d'hydromorphie ne sont pas classés en AOC.

L'exposition de la vigne joue aussi un rôle marqué à Listrac avec la présence du talus du dôme de Listrac qui donne aux cultures une orientation favorable.

Cette richesse des terroirs est un avantage qu'il faut chercher à préserver quand bien même de nombreuses parcelles classées ne sont plus exploitées.

En effet on ne peut que constater que de nombreuses parcelles qui ont été bâties l'ont été sur des sols classés. La problématique vient de la très grande proximité de la vigne avec les hameaux.

Toute tentative d'élargissement des superficies urbaines se heurte à un endroit ou à un autre à la présence de terres AOC.

Dans cette perspective, il convient de se référer aux avis des ingénieurs de l'INAO avant de permettre la constructibilité de sols classés. En effet il est possible qu'à certains endroits la classification ait retenu des sols trop hydromorphes par rapport aux caractéristiques du vignoble Listrac, ce qui peut laisser envisager leur constructibilité.

Les autres exploitations

On trouve sur la commune de Listrac d'autres exploitations agricoles, certes très minoritaires par rapport à la vigne mais non moins caractéristiques dans le paysage.

L'élevage est certes en déclin mais il reste deux exploitations : à Baudan-Nord et à l'est de Donissan (Veyrin).

L'exploitation de Veyrin comportant une **installation classée** (stabulation de moins de 40 bêtes), il convient de garantir une protection dans un périmètre de 50 mètres, notamment vis-à-vis de l'extension urbaine du hameau de Donissan (aucune zone urbaine dans ce périmètre).

Pour permettre à l'élevage de se pérenniser et éventuellement de se développer dans le futur, il est pertinent de classer en zone agricole les prairies situées aux alentours des hameaux, y compris celles qui sont en voie d'enfrichement (taillis).

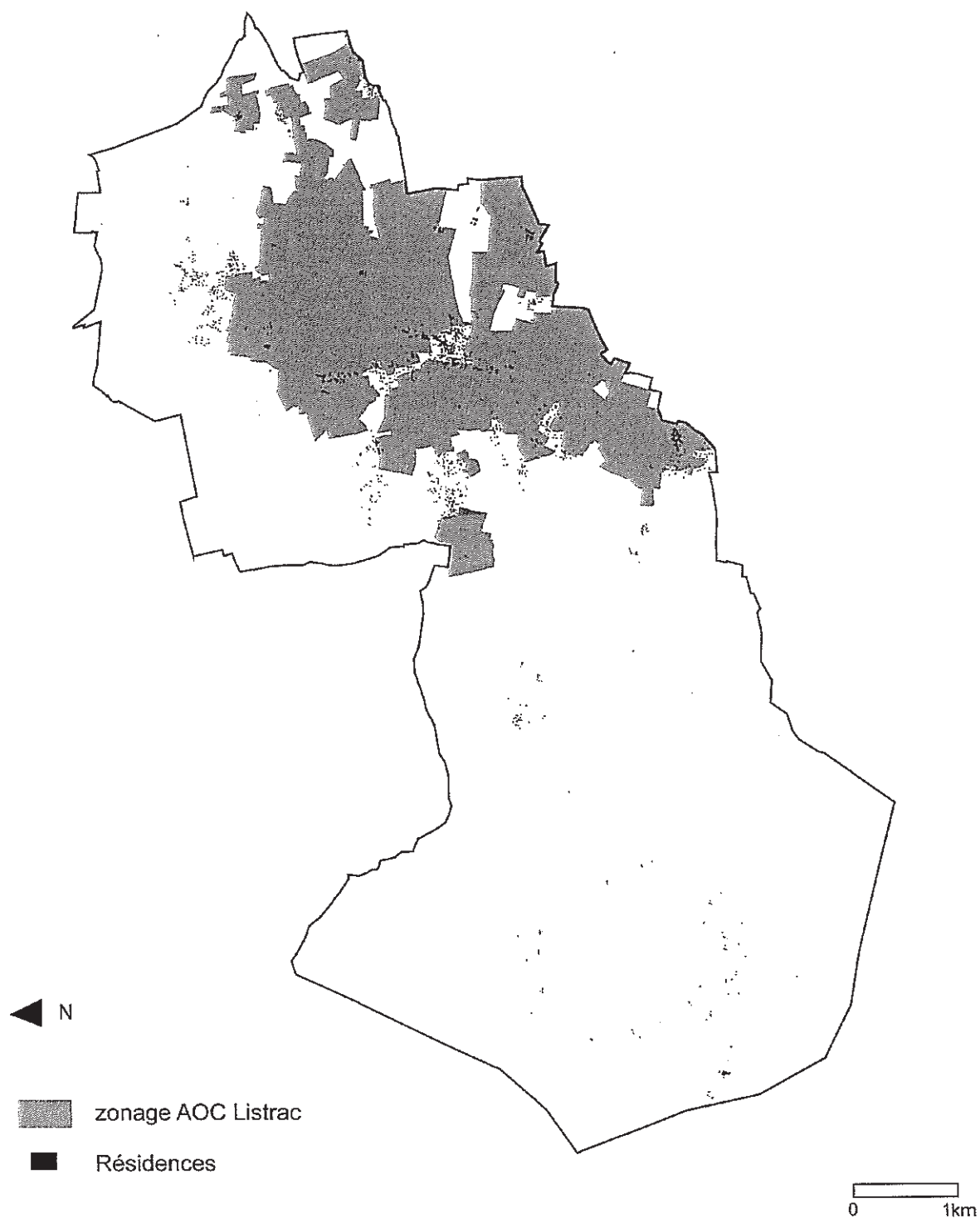
- L'extraction d'argile et l'activité de briqueterie

L'activité de tuilerie-briqueterie à Touléron est une industrie très ancienne qui remonte au XIX^e siècle. L'extraction de l'argile assure la fabrication des célèbres grès médocains dont la brique de Brach est le produit le plus connu.

Cette richesse naturelle est à préserver et mettre en valeur. Le site exploité dispose d'une capacité suffisante pour les 30 prochaines années. Il semblerait que ce site soit le seul réellement intéressant pour ce type d'activité sur le territoire de la commune.

Il convient donc de prévoir un secteur spécifique dans le zonage du PLU pour assurer la pérennité de cette activité.

Classement des sols AOC "Listrac-Médoc"



Source : INAO -classement 1952

4.3. Les enjeux relatifs à la protection des biens et des personnes, au confort et à la santé humaine

- Protection contre le bruit et les nuisances routières diverses (pollutions atmosphériques)

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 vise à renforcer la prévention de la nuisance d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée.

La route nationale 215 est concernée par le classement des infrastructures terrestres en Gironde (arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et 30 janvier 2003).

A cet égard les constructions nouvelles se situant dans une bande de 70m de part et d'autre de la RN215 seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. → Se référer pour ce point aux arrêtés du 30 juin 1999 relatifs aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation et aux modalités d'application de la réglementation acoustique.

Par ailleurs, en application de l'amendement Dupont prévu à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les abords de la RN215 doivent être inconstructibles dans une bande de 75m de part et d'autre de la voie, en dehors des zones agglomérées. Cette inconstructibilité ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole, les services publics et routiers ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De même la loi sur l'Air du 30 décembre 1996 ou « LAURE » pose le principe de l'obligation pour tout document d'urbanisme de maîtriser les besoins en déplacements pour prévenir les pollutions atmosphériques préjudiciables à la santé humaine.

- Protection contre le saturnisme

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

- Défense incendie et protection contre les feux de forêt

Les mesures à respecter en matière de protection incendie des habitations sont fixées par :

La circulation interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,

La circulation interministérielle du 20 février 1957,

La circulation interministérielle du 9 août 1967.

Le Maire a la possibilité d'adapter la défense incendie en fonction de son coût et de la réalité des enjeux ; sa responsabilité est néanmoins engagée en cas de sinistre survenant sur une construction

nouvelle implantée dans un secteur dépourvu de sécurité incendie répertorié comme tel par le SDIS, au titre des articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code Général des Collectivités territoriales.

A cet égard, les secteurs répertoriés par le SDIS comme mal ou non défendus sur la commune de Listrac-Médoc sont:

Touleron, Les Maynes, Bernones, Laulan, Peysoup, Donissan Nord, Martinens, Tuilerie, Château Fonréaud, Berniquet, Taudinat, Saransot, La Bécade, le Brugat, Ludeye, Gayon, Veyrin, Lambert, Couhenne, Lafon, Le Mayne de la Lande, Martinon, le Petit Bourdieu.

Pour ce qui concerne la protection des secteurs classés en zones urbaines ou à urbaniser, ***la commune prévoit en accord avec le chef du centre de secours de Castelnau de Médoc la mise en place de mesures adaptées pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires à l'accueil de nouvelles populations*** (objectif de 120m³ en 2 heures à moins de 200m du risque).

C'est le cas à Libardac-Nord, Martinens où la défense incendie est pour le moment insuffisante pour les futures zones à urbaniser (2AU).

Pour ce qui concerne les secteurs pouvant recevoir ponctuellement des habitations (en zone N, Nh et A), la délivrance de l'autorisation d'urbanisme sera conditionnée par la capacité à assurer correctement la protection contre l'incendie (poteau incendie ou réserve d'eau). A défaut de possibilité, la construction ne pourra être autorisée.

La prévention contre les risques relatifs aux feux de forêts implique une attention toute particulière à la sécurité des secteurs habités voisins de massifs forestiers.

Une attention toute particulière est portée aux zones d'habitat au contact immédiat de la forêt : lieux-dits « Bernones », « Martinens », « Tuilerie », « Bompan Sud » et « Peysoup ».

Une concertation sera mise en place avec les sapeurs pompiers et les associations syndicales de DFCI pour permettre la mise en place de mesures de prévention : création d'accès de secours entre la forêt et les constructions, création de « zones tampon », limitation du mitage par rapport au massif forestier.

En application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989 – article 10 – un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées devra être imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement « en raquette ».

4.4. Les enjeux relatifs aux infrastructures routières et aux déplacements

- La gestion des déplacements

L'enjeu de la maîtrise de la circulation automobile est un point important qui conditionne de nombreux choix en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Dans le bourg, la traversée de la RN215 doit être réaménagée au droit des écoles et de la coopérative dans un souci de sécurité des piétons et de ralentissement des automobiles. La circulation dans le cœur du bourg est amenée à être réduite et « pacifiée » au moyen d'un nouveau schéma de circulation et d'aménagements spécifiques de partage de la voirie, afin de favoriser les modes doux de déplacement.

Dans les zones à urbaniser d'une certaine importance, il doit être prévu dans le règlement et dans le PADD la nécessité d'aménager des pistes cyclables qui pourront se raccorder à des itinéraires communaux.

- La sécurité routière

Le traitement des facteurs d'insécurité routière s'appuie sur un diagnostic de l'accidentologie bâti sur une période de 5 ans minimum et sur une bonne connaissance du territoire.

Seize accidents se sont produits sur le territoire de cette commune entre 1998 et 2002, dont le bilan s'élève à :

1 tué, 3 blessés graves, 21 blessés légers.

Ils se sont produits de la manière suivante :

3 sur la RD5E2, 3 sur la RD208, 1 sur la RD217, 9 sur la RN215.

Ces chiffres caractérisent la RN215 comme la route la plus dangereuse au vu de son trafic important. Les accès nouveaux sur cette route seront strictement limités : un seul accès pour les nouvelles zones, aucun nouvel accès direct pour les constructions isolées en dehors du bourg.

- Les besoins en infrastructures routières nouvelles

La déviation routière de Listrac reste un enjeu d'aménagement pour réduire le trafic important de la RN215 dans sa traversée du bourg (flux de transit entre Bordeaux et la pointe médocaine).

C'est pourquoi, une partie des emplacements réservés sont maintenus. Par rapport aux emplacements réservés du POS de 1989, seule la variante de tracé n°1 est maintenue avec suppression des cercles figurant les futurs points d'échange et modification du raccordement à l'actuelle RN215.

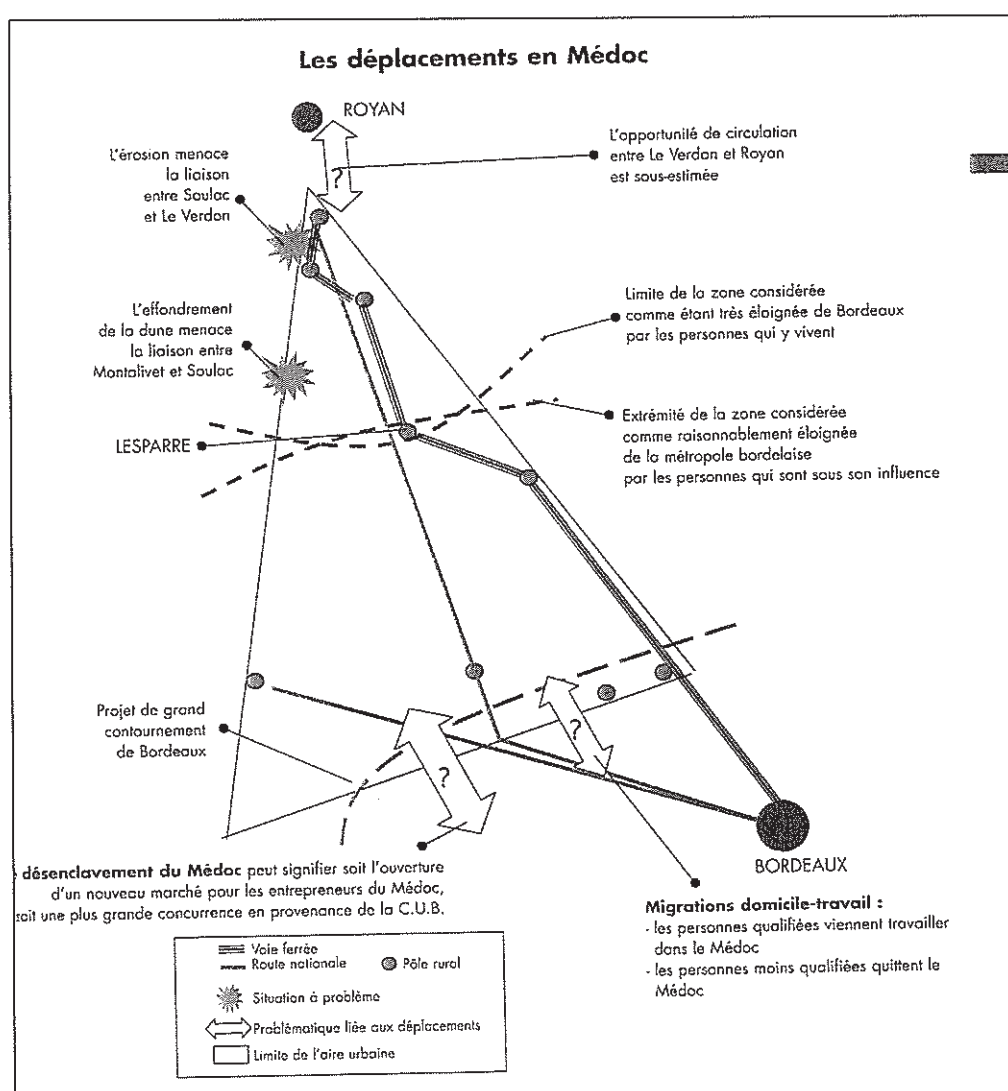
4.5. Les enjeux et concepts d'aménagement et d'urbanisation de la commune

4.5.1. Les enjeux de développement de la commune

Les enjeux de développement de la commune s'inscrivent dans les grands enjeux de développement du Pays Médoc.

Le diagnostic préalable à l'élaboration de la Charte du Pays a révélé la faiblesse de la structuration de l'espace par des pôles urbains et économiques forts. L'absence de tels pôles explique l'inexistence de locomotives pour le développement des petites villes comme Listrac.

Il est incontestable qu'un critère fort de développement pour le Médoc réside dans l'attractivité étendue de l'agglomération bordelaise notamment en ce qui concerne le développement résidentiel. Mais à cet égard la question de la faiblesse des réseaux en particulier des infrastructures routières joue un rôle limitant dans la perspective d'une diffusion de la dynamique périurbaine bordelaise.



A cet égard, il faut préciser que le projet d'étude de déviation de la nationale 215 (prévu dans l'ancien POS) est encore assez incertain.

On ne peut donc que difficilement miser sur un tel projet pour prévoir un développement à court terme de la commune.

La charte de Pays définit un certain nombre de mesures destinées à développer l'attractivité des communes du Médoc :

- Communiquer une image positive et valorisante
- Impulser une dynamique économique territoriale, en organisant les acteurs locaux, en structurant le marché de la formation et l'offre de services
- Mettre en œuvre une politique touristique territoriale

Le potentiel de développement de la commune semble reposer pour une grande part sur la promotion du tourisme vert dans le Médoc.

Comme l'affirme **la Charte Territoriale du Pays Médoc**, l'attractivité future des communes du Médoc dépend beaucoup de la capacité des acteurs locaux à définir une stratégie de développement des activités touristiques.

Dans ce domaine, ce ne sont pas seulement les communes balnéaires qui sont visées : les communes viticoles et forestières ont tout intérêt à promouvoir leur patrimoine environnemental et culturel à destination d'une nouvelle clientèle attirée par les grands espaces, l'authenticité et le patrimoine.

Ce type de politique pourra ainsi se révéler comme un facteur de création d'emploi et d'arrivée de nouveaux habitants.

Dans cette perspective, plusieurs pistes doivent être travaillées :

- Créer des points d'accueil pour les touristes et les randonneurs dans les principaux hameaux de la commune avec visite des éléments de patrimoine culturel
- Promouvoir la création de gîtes et de restaurants dans les châteaux viticoles
- Mettre en place un réseau de signalétique des **chemins de randonnée** dans la vigne et dans la forêt

C'est dans ce cadre là que doit se développer un **projet touristique au nord de Libardac (parcelle F1367)**. Ce projet se développera autour d'une thématique liée à l'environnement et aux loisirs verts (sport équestre). Il garantira une vraie qualité architecturale et paysagère.

4.5.2. Les enjeux du développement urbain communal

La structuration du territoire de Listrac est fortement marquée par l'organisation de l'habitat en hameaux et par la prédominance de la vigne et de la forêt.

Il ressort de cela un modèle spatial cohérent hésitant entre :

- d'une part un modèle centralisé caractérisé par la polarisation par le bourg et la diffusion du bourg le long de l'axe de la RN 215 (étalement en cours)
- d'autre part un modèle polycentrique caractérisé par un équilibre relatif du poids des principaux groupements d'habitation dans l'espace (malgré un déséquilibre notable à l'Ouest de la commune).

Les enjeux concernent également le devenir des hameaux existants : que faire des petits hameaux agricoles ? Comment envisager le développement des hameaux urbains ? Quel poids pour le bourg dans ce modèle spatial ?

- Le rapport entre le bourg et les principaux hameaux

L'enjeu essentiel d'organisation des espaces urbains dépend d'une analyse du rapport comparé des poids démographiques des principaux hameaux et du bourg qu'il faut rapporter aux distances métriques entre ces points.

Cette analyse met en évidence le fait que l'enjeu de l'urbanisation de la commune relève d'un choix en matière de modèle d'aménagement qu'il faut expliciter.

S'appuie t'on sur un modèle urbain de proximité spatiale pour renforcer le centre au détriment des hameaux ?

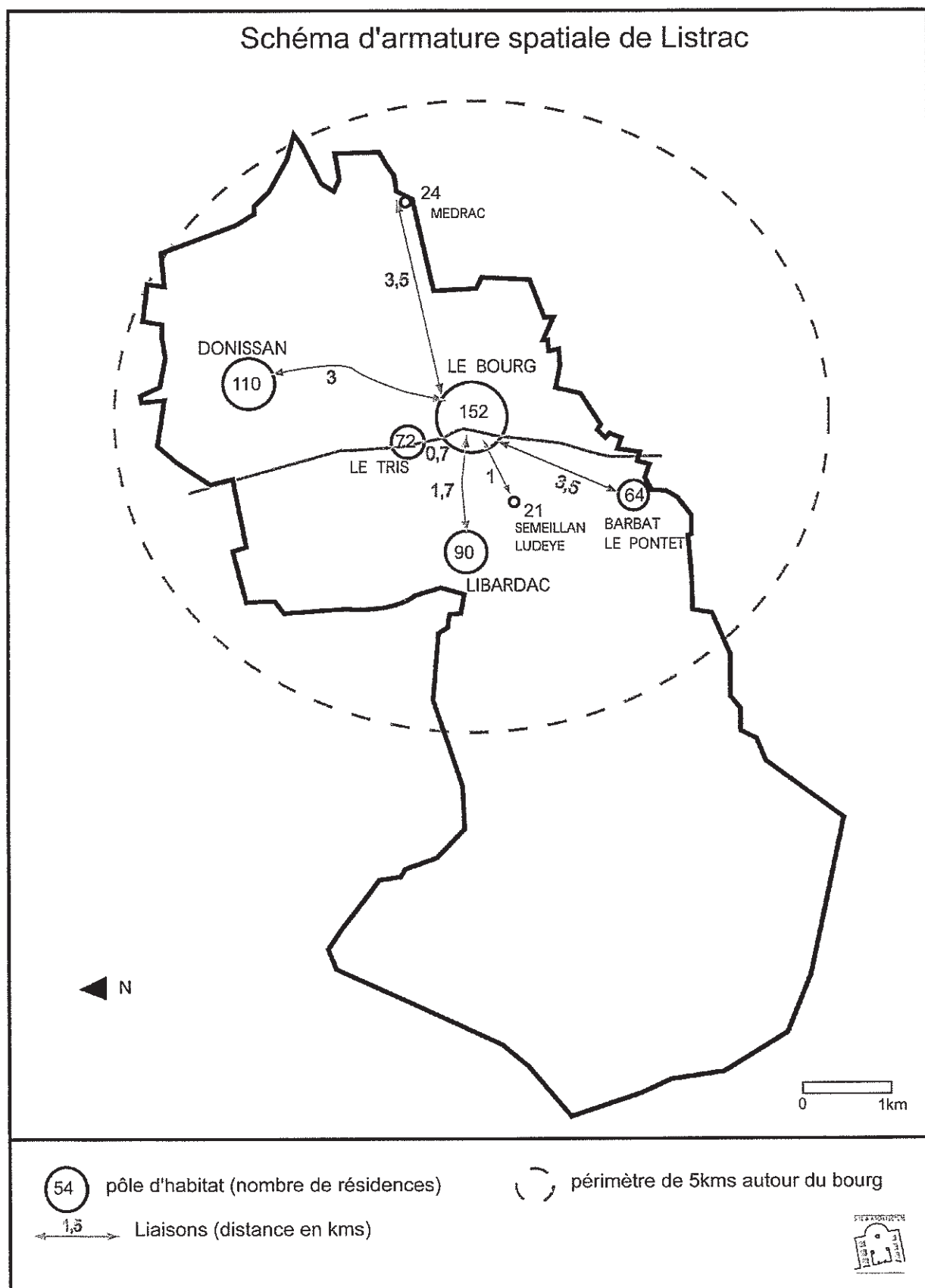
Cherche t'on au contraire à rééquilibrer le poids des gros hameaux par rapport au bourg, notamment Donissan et Libardac voire Barbat-Le Pontet ?

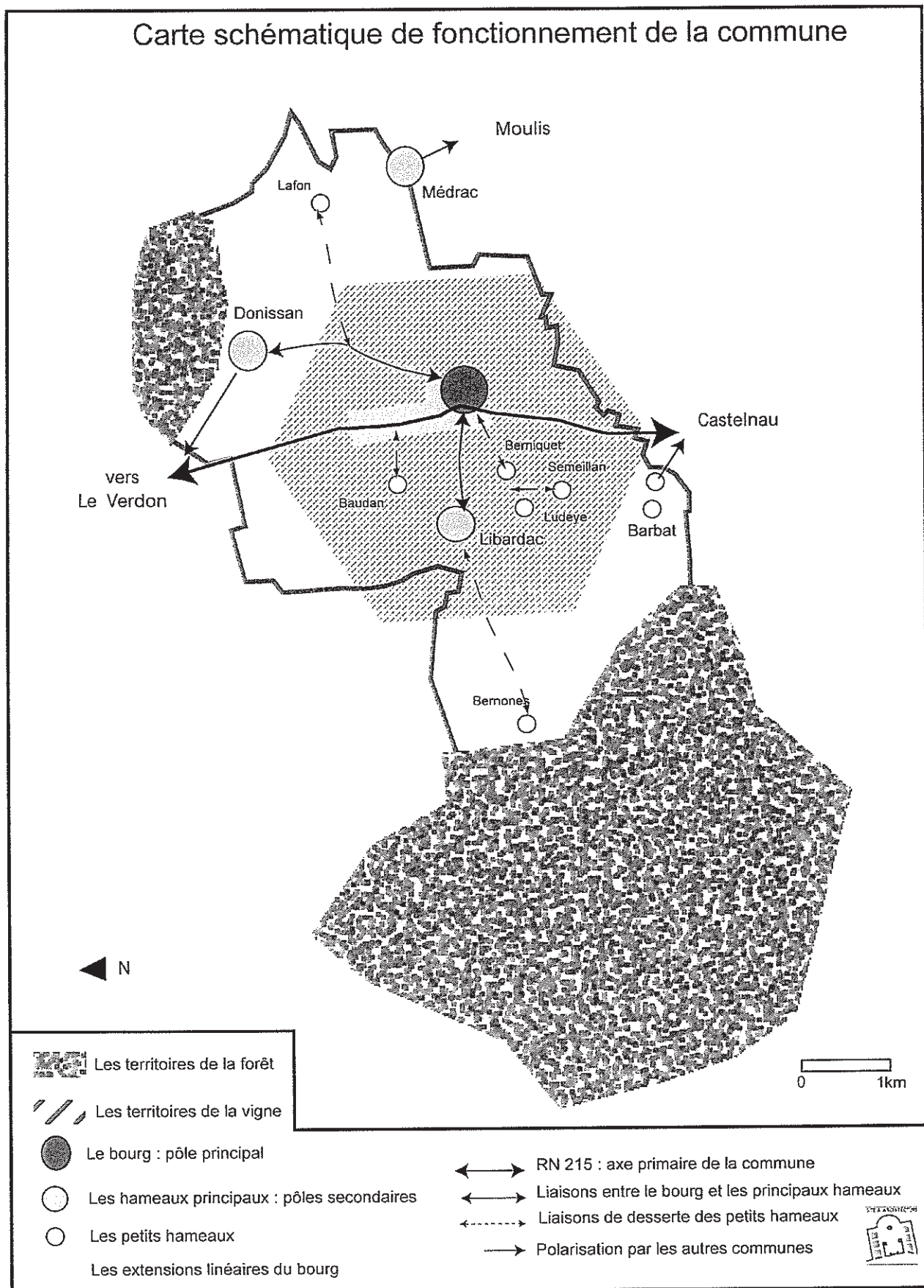
- Le développement différencié des hameaux

L'enjeu est de savoir quels sont les hameaux à privilégier en terme de développement et également quelles perspectives à envisager pour les petits hameaux.

En effet la problématique n'est pas la même pour les gros hameaux qui avoisinent la centaine de résidences et les petits regroupements d'une vingtaine de maisons.

Pour les gros hameaux, il est possible d'envisager un développement en terme de nouveaux habitants et de nouveaux équipements tandis qu'il semble peu recommandé de préconiser un accroissement des petits hameaux qui serait source d'étalement de l'habitat.





SECONDE PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

INTRODUCTION

La révision partielle du plan d'occupation des sols de la commune de LISTRAC a été prescrite le 15 avril 1992 par délibération du conseil municipal.

Une nouvelle délibération en date du 11 décembre 1996 prescrit la révision sur l'ensemble du territoire communal.

La procédure actuelle de révision du POS vaut désormais élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 25 septembre 2002.

▪ Les objectifs du POS approuvé le 22.02.1989

- ⇒ Protéger le vignoble
- ⇒ Protéger la forêt. Seuls Donissan et Bernones sont retenus comme zone constructibles dans le secteur forestier
- ⇒ Répondre à une demande en logements neufs
- ⇒ Structurer le développement urbain : en densifiant le bourg et en ne développant que les hameaux où la pression foncière est forte
- ⇒ Renforcer certains équipements : notamment les réseaux d'eau potable et d'assainissement
- ⇒ Classer certains boisements (parcs des châteaux en EBC)

▪ Les motivations et objectifs de la commune pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme

- ⇒ Protéger le vignoble et la forêt
- ⇒ Répondre à une demande en logements
- ⇒ Accueil d'activités et professions de « service à la personne »
- ⇒ Rééquilibrer les différentes zones d'habitat en densifiant le bourg et en permettant l'implantation de nouveaux équipements, en limitant l'extension de certains hameaux et en ne développant que les hameaux où la pression foncière est forte.
- ⇒ Classer certains éléments patrimoniaux architecturaux et paysagers

1. DIAGNOSTIC DE L'ANCIEN POS ET ETABLISSEMENT DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT AU VU DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1.1. Analyse de l'ancien POS au regard de ses objectifs et de ses choix en matière d'urbanisme

- Le POS de 1989 avait retenu comme zones urbaines :

Le bourg

Les hameaux de Donissan, Le Tris, Libardac et Médrac

Il avait classé en NB (secteurs naturels constructibles peu denses) les hameaux de Barbat, Bernones et Semeillan

Il avait retenu deux secteurs NA dans le hameau de Libardac.

Un secteur ND avait été défini pour les berges inondables du ruisseau du Larrayaut.

Un secteur NDa avait été délimité pour la zone de sports et de loisirs de la Potence

Le reste du territoire communal avait été classé en NC. Un secteur Nca avait été délimité pour les carrières d'argile de Touléron.

Par ailleurs avaient été distinguées deux types de zones urbaines : les secteurs UA correspondant à l'habitat groupé le plus dense (COS de 0,7) et les secteurs UB à l'habitat moins dense autour des noyaux anciens des hameaux (COS de 0,4).

De la même façon, la distinction avait été faite entre deux types de zones NB : les secteurs NB correspondant à l'habitat peu dense en limite de zone agricole (COS de 0,1) et les secteurs NBa correspondant aux centres anciens des petits hameaux (COS de 0,4).

- Il ressort de ce zonage un modèle urbain assez « compact » :

Les surfaces constructibles non liées à l'agriculture (UA, UB, NB et NA) totalisent 127,14ha soit 2% du territoire communal. Cela représente un rapport théorique de 15 habitants par hectare constructible.

Le zonage communal donne la part belle à la protection des terroirs viticoles et à la préservation de la forêt.

Ce modèle urbain doit être maintenu même s'il faut prendre en compte le risque de pénurie de terrains constructibles qui peut être préjudiciable pour le développement de la commune. Ce risque est de plus en plus prégnant au fur et à mesure que la tension sur les marchés fonciers et immobiliers conduit à une hausse inquiétante des prix qui alimente une crise du logement larvé dans les grandes agglomérations et notamment dans l'agglomération bordelaise.

Tableau des superficies des zones urbaines et à urbaniser (POS 1989)

UA	21, 83ha
UB	80,19ha
NA	4,64ha
NB	20,48ha

Il apparaît une offre faible de surfaces destinées aux opérations d'aménagement (lotissement, opérations groupées) : seulement 4,64ha.

Cela représente une capacité d'accueil d'environ 50 maisons au vu des densités courantes sur la commune.

Il faut noter par ailleurs que ces surfaces n'ont pas été urbanisées en totalité depuis l'ancien POS (seulement un lotissement de 13 lots à Libardac a été réalisé).

1.2. Prévisions démographiques et économiques

- En une décennie, la commune de LISTRAC-MEDOC a gagné 33 habitants après avoir gagné 500 habitants entre 1975 et 1990.

Ce léger ralentissement démographique est la conséquence d'une part de la perte d'attractivité des pôles d'emploi du Médoc (Pauillac, Lesparre) et d'autre part du manque de projets d'aménagement sur la commune dans la période passée. Par ailleurs ce solde naturel faible s'explique également par une mortalité assez élevée due à la présence de la maison de retraite.

De nombreux éléments semblent indiquer qu'un redémarrage d'une croissance démographique soutenue est envisageable : jeunesse de la population, attrait pour le pays médocain et volonté communale affirmée de promouvoir de nouveaux projets, amélioration notable du niveau des équipements publics (schéma d'assainissement, nouvelle mairie, agrandissement futur de l'école, nouvelle salle des fêtes).

Sur cette base, il est possible de prévoir une augmentation potentielle de population de l'ordre de 500 habitants sur les 10 prochaines années soit une hausse de 2,5% par an, chiffre raisonnable en comparaison avec la croissance démographique de certaines communes médocaines attractives (commune de référence : Le Porge / Lacanau).

Estimation des besoins en foncier générés par cette prévision démographique

Objectif nouveaux habitants sur 10 ans	Nombre de résidences correspondantes (2,8 personnes par logements)	Logements obtenus par réduction de la vacance	Logements obtenus par densification du tissu existant	Logements obtenus par ouverture à l'urbanisation
500	178	23	35	120

Besoins théoriques en surfaces ouvertes à l'urbanisation	Coefficient de rétention	Besoins prévisionnels en surfaces ouvertes à l'urbanisation
12	0,4	20

Ce chiffre de 20 ha est obtenu dans le tableau ci-dessus de la manière suivante :

On a un besoin de 178 nouvelles résidences correspondant à un objectif réaliste de 500 nouveaux habitants prévus (2,8 hab/résidence en moyenne).

Ce besoin est à ventiler entre : une prévision de 23 logements issus de la réduction de la vacance dans le bourg (estimation de 3% de réduction de la vacance), 35 logements créés par densification du tissu existant déjà constructible dans le POS (réduction de la taille des parcelles, divisions foncières, construction des dents creuses) et donc 120 logements créés par ouverture à l'urbanisation de nouveau foncier.

A partir de ces 120 logements on arrive à un besoin théorique de 12 ha (10 logements/ha en moyenne sur la commune). On applique à ce besoin théorique un coefficient de rétention estimé à 40% au vu de la réalité foncière de la commune ce qui conduit à un besoin de 20 ha.

- En ce qui concerne les prévisions économiques, il faut constater qu'il n'y a pas dans le POS de 1989 de zonage dédié à l'activité.

C'est pourquoi la commune souhaite disposer d'une réserve foncière dans le cas où les circonstances économiques nécessiteraient l'aménagement d'une petite zone d'activité par la Communauté de Communes.

1,5ha doivent être donc prévus en zone 2AUa.

Besoins surfaces nouvelles pour l'habitat	Besoin surfaces pour l'activité (2AUa)	Total extension des zones urbaines
20ha	1,5ha	21,5ha

Ces 21,5 ha doivent se retrouver dans le nouveau zonage du PLU en additionnant les nouvelles zones urbaines et les nouvelles zones à urbaniser à court et moyen terme (hors celles correspondant à d'anciennes zones urbaines du POS).

1.3. Explication des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

La commune de Listrac Médoc souhaite inscrire son projet d'aménagement et de développement durable dans une perspective résolument orientée vers un modèle combinant harmonieusement une croissance urbaine raisonnable et un respect des grands éléments de son patrimoine naturel, agricole et bâti traditionnel.

C'est seulement dans cette voie que la commune pourra envisager un développement soutenable dans la durée face aux multiples pressions qu'elle risque de subir dans les prochaines décennies.

Le diagnostic (première partie) a révélé les principaux enjeux auxquels doit répondre la commune :

- Participer à la régénération du massif forestier,
- Préserver les richesses naturelles et agronomiques de la commune – en particulier la vigne – contre le risque de spéculation foncière liée à la crise du vin et la disparition des activités agricoles complémentaires,
- Lutter contre l'éparpillement de l'habitat, source de coûts importants pour la commune,
- Parvenir à répondre aux besoins croissants en matière de logements,
- Améliorer le niveau global d'équipement (assainissement, défense incendie, salles de sport, etc.)

Face à ces enjeux, la commune décide de fonder son projet d'aménagement et de développement durable sur **cinq points fondamentaux**.

1 – Préserver le potentiel viticole

Il s'agit d'affirmer clairement la volonté de préserver de l'urbanisation le maximum de terres classées en AOC actuellement non bâties. De nombreuses parcelles proches du bourg et des hameaux font l'objet d'une spéculation foncière inévitable.

C'est un choix volontariste qui se heurte aujourd'hui à la menace de l'arrachage du vignoble.

C'est dans ce cadre là aussi que la commune réaffirme sa volonté de soutenir les projets de développement du tourisme dans le vignoble (chemins de randonnée).

2- Reconstituer le patrimoine forestier communal

Suite à la tempête de décembre 1999 qui a ravagé une grande partie du massif médocain, la commune – qui est elle-même un important propriétaire forestier – s'engage dans la voie de la régénération de la forêt et ne souhaite pas promouvoir une mutation de ces territoires vers un autre mode d'occupation du sol. En particulier, l'urbanisation du massif forestier n'est pas du tout envisagée.

3- Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel et architectural, et la préservation des territoires ruraux

Au vu du diagnostic qui a mis en évidence un certain nombre d'éléments de patrimoine remarquables, la commune entend saisir les possibilités de protection offertes par le Code de l'Urbanisme (EBC,...)

De même le projet communal refuse la banalisation des territoires ruraux qui serait provoquée par la généralisation des zones urbaines dans tous les petits hameaux et ensembles diffus d'habitations (Taudinat, Berniquet, Touléron, etc).

Ce choix conduirait à un véritable étalement urbain très préjudiciable.

Toutefois la commune souhaite laisser la possibilité d'autoriser exceptionnellement des constructions nouvelles pour l'habitation dans la mesure où celles-ci s'insèrent parfaitement dans un tissu d'habitat déjà existant et assez regroupé. C'est le cas pour les hameaux de Baudan, Berniquet, Sèmeillan, Lambert, Matéou, Ludeye, Le Fourcas, Mayne de la Lande et Bernones.

4- Conforter et réaffirmer la centralité du bourg

Le bourg se trouve confronté à deux enjeux : la forte croissance démographique que connaissent les hameaux de Donissan et Libardac et des lacunes évidentes en matière d'équipement. Ces deux phénomènes font que le bourg n'est plus capable d'absorber des flux croissants de personnes venant de l'extérieur et ayant des besoins croissants.

Le projet communal met l'accent sur la centralité retrouvée du bourg : réduction de la vacance, création de nouveaux équipements, aménagement de la voirie et des espaces publics, nouvelle offre d'habitat pour contrebalancer le poids démographique du bourg par rapport aux hameaux.

5- Prévoir et encadrer le développement urbain futur de la commune

Préserver l'environnement de la commune est un point important mais le risque de provoquer une pénurie de logements est réel si on conservait les règles du POS actuel.

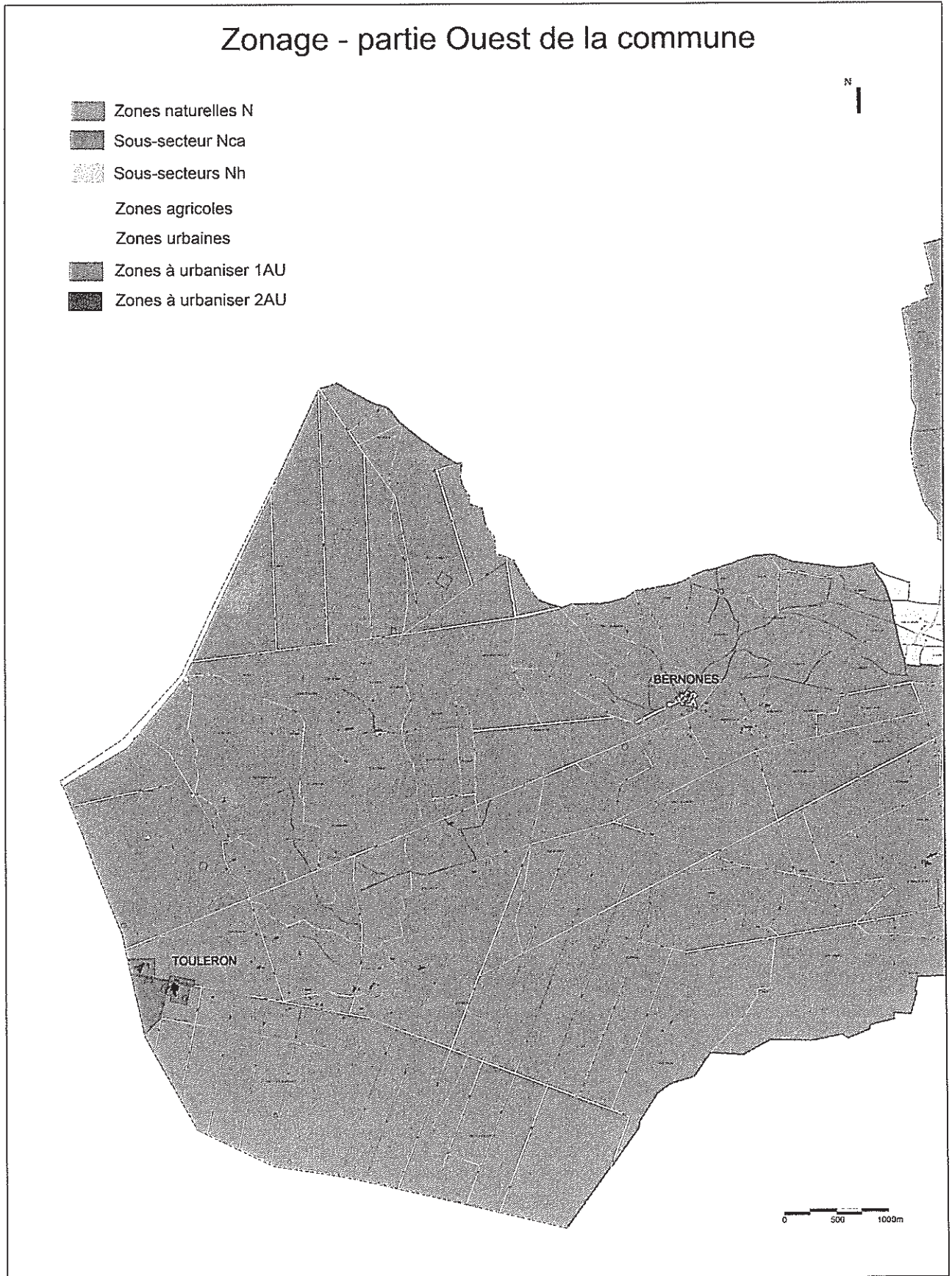
Il est nécessaire de créer des nouvelles zones constructibles ; toutefois il ne s'agit pas de les implanter n'importe où.

La commune entend privilégier les secteurs les mieux équipés et subissant le plus de pression foncière pour encadrer le développement urbain futur : c'est le cas de Donissan, Libardac et Barbat-Le Pontet.

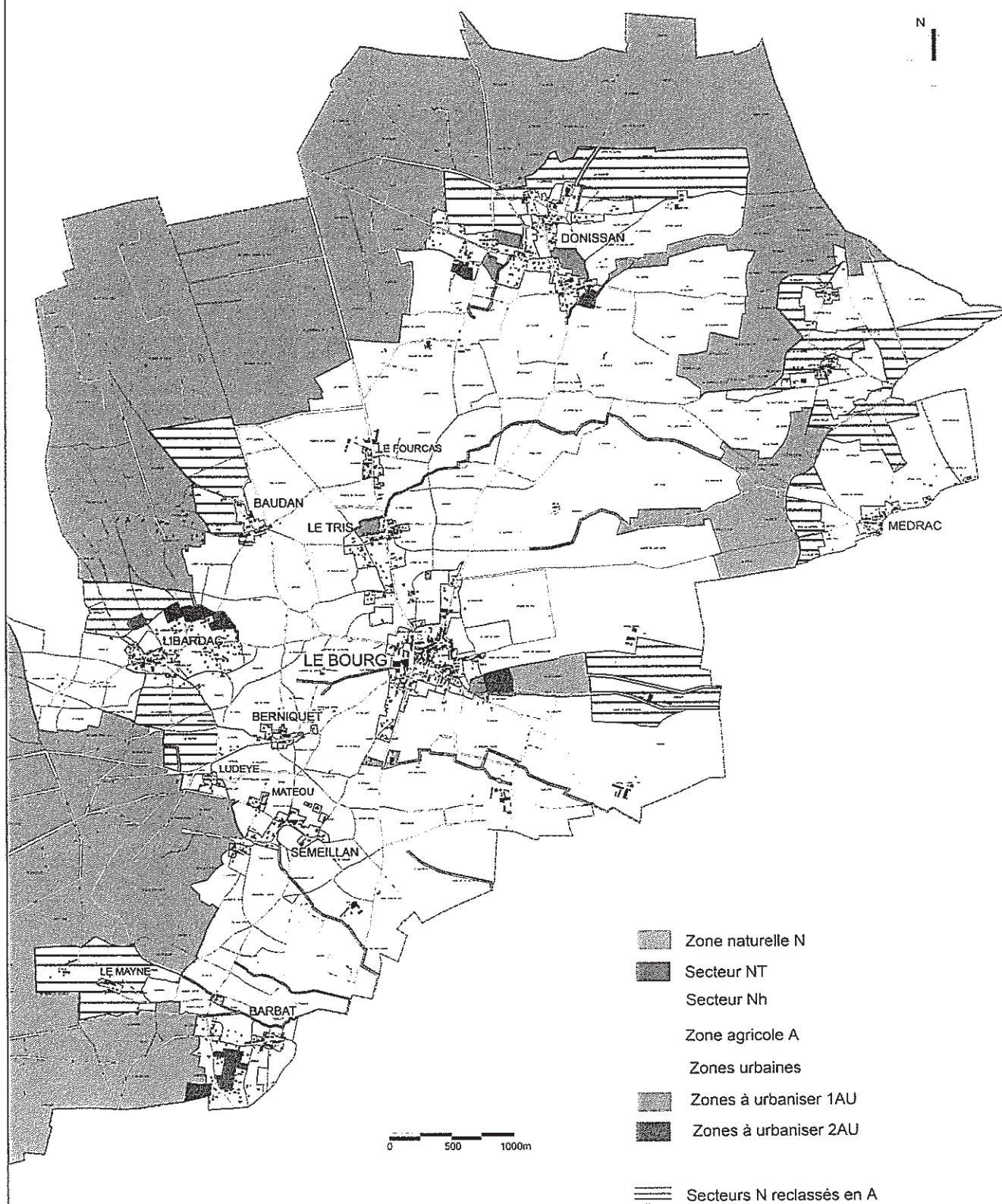
Ce projet d'aménagement et de développement durable doit permettre à la commune de maîtriser son évolution pour les dix prochaines années.

En 2015 la commune de Listrac aura préservé les qualités de son environnement et de son patrimoine tout en ayant su accueillir de nouveaux habitants (500) avec des équipements publics plus nombreux et plus performants qu'aujourd'hui.

2. EXPLICATION DES CHOIX EN MATIERE DE ZONAGE



Zonage - partie EST - modifications après avis de l'Etat et des Personnes Publiques



Site & Architecture / PLU Listrac-Médoc / Juillet 2005

2.1. Définition des zones urbaines UA et UB et des zones à urbaniser 1AU et 2AU

- Les zones urbaines U sont les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions (art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

Plusieurs zones U peuvent être définies en fonction de la destination des constructions à implanter ou de la forme urbaine privilégiée ou pour tenir compte de contraintes diverses. A la suite du POS existant, le PLU de Listrac-Médoc définit **deux types de zone - UA et UB** - qui se distinguent par la densité et la forme urbaine : UA correspond aux formes urbaines denses et regroupées des hameaux traditionnels et du bourg ; UB correspond à des formes urbaines moins denses, du type périphérie de ville.

- Les zones à urbaniser sont des secteurs où les réseaux publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions y sont autorisées soit lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Deux possibilités existent alors :

1. Autoriser les constructions individuelles au coup par coup si la commune décide d'aménager les voiries et réseaux sur ces zones (par acquisition de terrains sur le domaine privé pour création de ces VRD lorsque aucune voie n'existe). La commune peut dans ce cas éventuellement appliquer la PVR. *Ce n'est pas le cas de la commune de Listrac qui ne souhaite pas mener une politique publique d'aménagement des terrains privés.*

2. Laisser s'urbaniser ces terrains lors d'opérations de lotissement ou de permis groupés. L'aménageur (lotisseur) ou le constructeur de l'ensemble d'habitations réalise à sa charge la viabilisation interne de la zone. Les Orientations d'Aménagement peuvent donner des prescriptions en termes de voirie, de réseaux, de protection des espaces.

Les zones à urbaniser peuvent être classées en 1AU ou 2AU : les zones 2AU ne sont pas prioritaires ; il faut renforcer au préalable les réseaux publics pour les desservir. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU. Les zones 1AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès qu'un projet public et privé d'aménagement est autorisé.

- Seuls le bourg et les hameaux du Tris, Donissan, Libardac Barbat-Le Pontet et Médrac ont des secteurs classés en zones urbaines ou à urbaniser au vu de leur niveau d'équipement public.

Le PLU reprend ainsi les zones urbaines de l'ancien POS et décide de classer en zone urbaine le secteur de Barbat-Le Pontet, une ancienne zone NB qui s'est beaucoup densifiée.

Par ailleurs le PLU augmente les zones urbaines du POS et crée des zones à urbaniser.

Les augmentations de zones urbaines répondent à plusieurs critères : autorisation de construire pour des parcelles bien desservies par les équipements, régularisation de situations antérieures, opportunités de changement de destination des terrains.

Le classement de zones à urbaniser répond à un principe de renforcement de l'urbanisation dans les zones agglomérées pour **répondre aux besoins démographiques** tout en garantissant une **gestion économe de l'espace**.

La distinction entre zones 1AU et zones 2AU permet à la commune de **gérer dans le temps** l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, ce qui est nécessaire pour éviter un afflux trop massif de nouveaux habitants qui pourrait créer à court terme des tensions sur les capacités des équipements publics et en particulier de l'école.

- Augmentation des zones urbaines et création de zones à urbaniser au BOURG et au TRIS

Quelques parcelles peuvent être ajoutées en UB au vu du niveau d'équipements publics pour un potentiel de 5 à 6 maisons nouvelles : A334, D220, D754p-756p-757p, B149-150p, B167. **Surfaces urbaines créées : 1 ha.**

- La question de l'urbanisation le long de la RN215 vers Le Tris se pose : le zonage doit intégrer les parcelles déjà bâties et circonscrire les possibilités d'urbanisation aux terrains disposant d'une route de desserte autre que la RN215. La zone UB intègre également les parcelles bâties à « La Potence ». **Surfaces urbaines créées : 1 ha.**
- Pour ce qui concerne les équipements de sport et de loisirs à la Potence, il est décidé de ne pas créer de zone spéciale mais de les intégrer dans la zone UB (auparavant NDa).

La **seule opportunité d'extension urbaine conséquente du Bourg** se trouve au sud-est sur les prairies du « Champ de la Croix Est » ; cette zone est actuellement classée ND (naturel inondable) mais le risque d'inondation est pratiquement inexistant depuis que le ruisseau du Gayon est régulièrement entretenu.

La commune souhaite toujours obtenir une maîtrise au moins partielle de cette seule opportunité foncière pour garder la possibilité de développer seule ou en partenariat avec des investisseurs privés des projets d'intérêt général pour la commune en termes de services à la population et de création d'emplois. A côté de ce projet communal, l'opportunité de créer de nouveaux logements sous la forme d'une opération de lotissement est prévue pour renforcer le poids démographique du bourg dans la commune.

3 parcelles représentant 10.000m² (197p et 198 et 199) sont ainsi classées en 1AU et réservées par la commune pour la réalisation d'une maison de retraite, d'une RPA (Résidence pour Personnes Agées) ou de logements sociaux pour les seniors. Cette réservation se justifie par l'intérêt public de créer des structures d'accueil adaptées pour les anciens de la commune et des environs.

A côté de cela, environ 28.000m² sont classés en 2AU pour une urbanisation future, car les réseaux publics sont encore insuffisants pour le moment dans ce secteur.



ZONAGE DU BOURG



Niveau d'équipement et extension nécessaire pour desservir le « Champ de la Croix Est »

Il faut noter que plusieurs grandes parcelles à l'entrée du bourg (193,196, 221, 224) classée UB ne sont pas bâties :

Elles sont destinées à constituer l'entrée et le parc du château viticole à « Codres », ce qui constituera un atout paysager pour cette entrée du bourg par la route de Moulis. Une bande le long de la départementale 208 est ainsi classée en espace boisé à créer.

- Au Tris, des parcelles non classées en AOC à l'arrière du hameau et de la RN 215 peuvent être classées en 1AU (1,3 ha) car tous les réseaux existent.



TOTAL NOUVELLES SURFACES IMMEDIATEMENT CONSTRUCTIBLES ET URBANISABLES

U+1AU « LE BOURG-LE TRIS » : 4,5 HA

TOTAL ZONES 2AU : 2,8 HA

- **Augmentation des zones urbaines et création de zones à urbaniser à DONISSAN**

Donissan se caractérise par :

- Une forte demande résidentielle due à l'environnement de qualité
- Un niveau d'équipement moyen obligeant à une extension raisonnable de l'urbanisation
- Une mauvaise aptitude générale des sols à l'assainissement autonome conduisant à prévoir la desserte de toutes les habitations par le réseau d'assainissement collectif.

Le problème de la protection incendie doit toutefois être bien pris en compte au moment des nouvelles ouvertures à l'urbanisation. **Le réseau d'eau est constamment renforcé par la commune pour permettre une défense incendie suffisante.**

Quelques nouveaux terrains peuvent être classés en U étant donné le niveau d'équipement du hameau : seules quelques parcelles à l'Est en allant vers « Veyrin » (C657, 658, 659, 660 et 661), à « Donissan-Ouest » (B1542), « Donissan-Sud » (B1580), à « la Gravette » (B1711) ou à Lartiguas (C588,589) sont désormais immédiatement constructibles. **Surfaces urbaines créées : 1,5 ha.**

Une zone à urbaniser 1AU est créée à « Donissan-Ouest » où l'existence de servitudes électriques (lignes 63kV et 225kV) oblige à bien organiser l'urbanisation pour limiter les phénomènes de « surplomb » (surface 1 ha).

Une autre zone 1AU de 1,5 ha (B1522, 1523, 1541) est également créée à Donissan-ouest avec raccordement prévu sur les réseaux à proximité (canalisation d'eau, assainissement).

A l'est de Donissan, de grandes parcelles de pré et taillis (2,8ha) constituent un potentiel d'urbanisation important, bien équipé et bien localisé par rapport à la configuration spatiale du hameau (création d'une zone 1AU).

A « Donissan-Sud », 7 parcelles U deviennent une zone 2AU (1ha) car les réseaux publics sont actuellement insuffisants (notamment AEP).

Une zone 2AU de 1,1ha est créée à « la Gravette » étant donné le niveau d'équipement insuffisant (B1686, 1705) et le caractère non prioritaire de cette urbanisation.

TOTAL NOUVELLES SURFACES IMMEDIATEMENT CONSTRUCTIBLES ET URBANISABLES

U+1AU « DONISSAN » : 6,8 HA

TOTAL ZONES 2AU : 2,2 HA



- **Augmentation des zones urbaines et création de zones à urbaniser à LIBARDAC**

Libardac se caractérise par :

- Une ancienne zone NA au lieu-dit « Pradina-Ouest » qui a été lotie récemment (13 lots)
- Une zone NA au nord du hameau dense de « Libardac-Ouest » en cours de construction
- Une mauvaise aptitude générale des sols à l'assainissement autonome qui a conduit le schéma d'assainissement à prévoir la desserte de toutes les habitations par le réseau d'assainissement collectif.



Le choix est fait d'agrandir la zone UA pour permettre une plus grande densité autour du noyau traditionnel de « Libardac-Ouest ».

Le lotissement de « Pradina-Ouest » passe en zone UB.

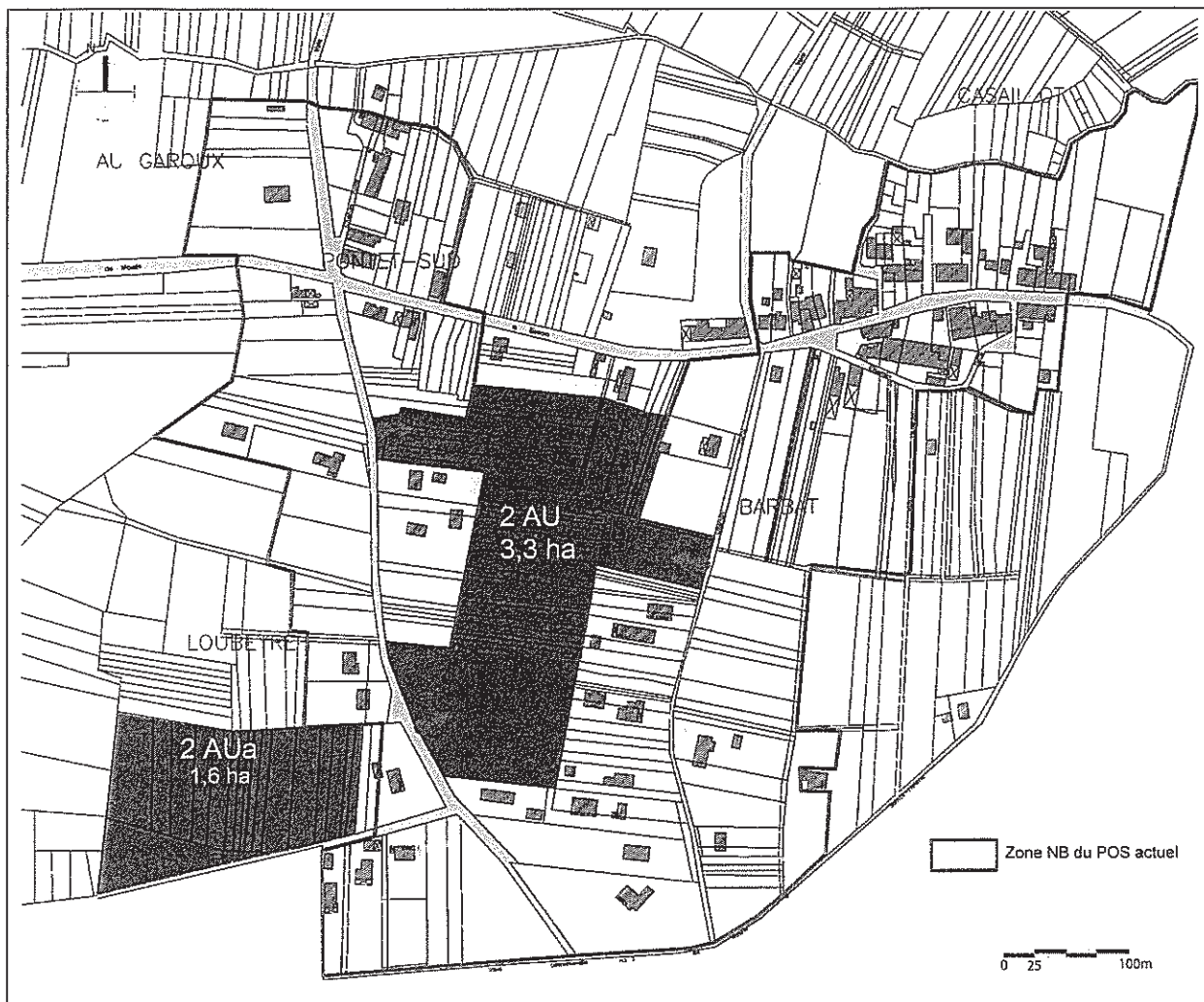
Deux parcelles à l'est du hameau (lieu-dit « Aux Aubarèdes » F862 et F863) seront classées UB, la commune assurant le passage du réseau d'assainissement au droit des parcelles, tout comme les parcelles F986, F2948 et F2949 au sud, les parcelles F1356, F1357, F1358 et F1366 à l'ouest, la parcelle A2944p au nord, la parcelle F949p. Dans tous ces cas, le niveau d'équipement (tous les réseaux sur la voie publique) et l'absence de protection AOC justifient ce classement en zone U.

La zone NA actuelle non lotie peut être classée en zone UB car tous les réseaux passent sur la route qui la borde (réseau d'eau existant – l'assainissement collectif est prévu par le schéma d'assainissement).

Surfaces urbaines créées : 2ha

Des nouvelles zones à urbaniser 2AU sont prévues par extension du périmètre du hameau au Nord sur des parcelles forestières : total de 3,7ha. Chacune de ces zones nécessitent la réalisation de voiries sur leur emprise pour être construites de même que l'équipement des terrains à proximité (eau-électricité-assainissement). Ces projets sont prévus à moyen et long terme et ne figurent pas parmi les priorités de la commune.

TOTAL NOUVELLES SURFACES IMMEDIATEMENT CONSTRUCTIBLES
U « LIBARDAC » : 2 HA
TOTAL ZONES 2AU : 3,7 HA

- Augmentation des zones urbaines et création de zones à urbaniser à BARBAT

Le parti d'aménagement retenu a fait de Barbat-Le Pontet un pôle d'habitat à développer dans la commune. Les limites de l'ancienne zone NB sont ainsi reprises et une zone 2AU (3,3ha) est créée au cœur de ces limites dans un but de densification et de développement urbain à moyen terme.

Quelques parcelles auparavant inconstructibles passent en zone UB : c'est le cas des parcelles E1468-E1461 et E1223p.

Par ailleurs un secteur 2AUa est créé pour réserver à moyen terme des terrains dans l'éventualité d'une volonté de la Communauté de Communes d'aménager une zone d'activité sur la commune de Listrac-Médoc ou encore d'aménager un équipement collectif de type déchetterie. Ce secteur est bien raccordé à la RN215 et également proche de la future déviation routière.

TOTAL ZONES 2AU (hors 2AUa) : 3,3 HA

- **Le zonage de MEDRAC**

Médrac est le dernier hameau à être classé en zone urbaine. Le secteur UB retenu correspond pour grande partie au secteur de l'ancien POS. La zone n'est pas agrandie.

- **TOTAL DES AUGMENTATIONS DES CAPACITES DE CONSTRUCTION POUR LA COMMUNE DE LISTRAC (zones urbaines et à urbaniser)**

TOTAL NOUVELLES SURFACES IMMEDIATEMENT CONSTRUCTIBLES ET URBANISABLES

U+1AU COMMUNE DE LISTRAC : 13,3 HA

TOTAL SURFACES A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME

2AU : 12 HA

On arrive à un total de 13 ha de nouvelles zones urbaines et à urbaniser directement dans le PLU.

Ce chiffre ne correspond pas entièrement aux 20 ha des prévisions démographiques.

Pour arriver à cet objectif de 20 ha, il faut rajouter au total des nouvelles zones UA, UB et 1AU les secteurs potentiellement constructibles en Nh (environ 2ha) et une partie des zones 2AU qui seront urbanisées dans les 10 ans (environ 5ha).

En effet une partie seulement des zones 2AU sera urbanisée dans les 10 ans. En principe les zones 2AU seront ouvertes quand les zones 1AU auront été complètement consommées. Si la nécessité d'ouvrir les zones 2AU se faisait plus vite que prévu et qu'il fallait ouvrir dans les 10 ans toutes les zones 2AU, alors la prévision de 500 habitants serait dépassée ce qui imposerait alors de réviser complètement le PLU plus tôt pour tenir compte de la nouvelle réalité démographique de la commune.

Si l'on décide de classer davantage de zones 2AU qu'il n'y en a besoin pour les 10 années à venir, c'est d'une part pour réserver des terrains à long terme et d'autre part pour permettre un choix à la commune selon son programme d'équipements futur. Ne seront alors ouvertes dans les dix ans que les zones réellement desservies.

Hors aujourd'hui, la commune ne peut pas être sûre de son calendrier de réalisation des équipements publics sur les dix prochaines années, étant donné que ces travaux sont mutualisés à l'intérieur de la Communauté de Communes et que les priorités varient suivant les années entre les différentes communes.

2.2 Définition des zones naturelles N

Les zones naturelles sont 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.

Les secteurs naturels se trouvent logiquement dans la partie forestière occidentale de la commune mais comprennent également quelques prairies non exploitées destinées à être boisées.

Les abords des cours d'eau sont aussi classés en zone naturelle pour éviter toute construction agricole (risques de pollution).

Le principe fondamental qui régit cette zone est la protection du milieu et la limitation de la construction : seuls sont permis la réhabilitation et l'extension limitée de l'existant, les constructions légères sans hébergement de personnes et ne nécessitant pas la présence des réseaux publics, les constructions nécessaires aux exploitations sylvicoles, les travaux de la station d'épuration de la Landette.

Un sous-secteur Nca est créé pour l'activité d'extraction d'argile à Touléron.

Par ailleurs, quelques constructions isolées d'habitation non liées à une exploitation agricole sont classées en zone N pour permettre à des non exploitants de pouvoir agrandir leurs maisons.

2.3 Définition du secteur Nh

A proximité des zones N, des constructions nouvelles peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ce sont les secteurs Nh dont l'objectif est de permettre une constructibilité encadrée dans les petits hameaux où l'activité viticole n'est pas exclusive et où l'habitat est majoritaire :

Baudan, Berniquet, Sémeillan, Lambert, Matéou, Ludeye, Bernones, Mayne de la Lande

(A l'inverse, les hameaux de Lafon et Couhenne où l'activité viticole est prépondérante restent en zone agricole).

Ces petits hameaux ruraux constituent des parties actuellement urbanisées (PAU) avec un niveau d'équipement permettant d'envisager ponctuellement l'accueil de nouvelles habitations.

Toutefois afin d'éviter une banalisation des paysages ruraux, pour privilégier le regroupement des habitations dans le bourg et les gros hameaux (gestion économe de l'espace) et parce que leur niveau d'équipement n'est pas partout complet, **la commune n'a pas souhaité les classer en zone urbaine**. Il est incontestable que l'équipement de ces hameaux ne pourrait pas supporter trop de nouvelles constructions.

Un secteur **Nh** est ainsi créé où les conditions de réhabilitation et de construction neuve sont strictement contrôlées dans le respect de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

Afin de ne pas complètement bloquer l'évolution de ces hameaux, **les constructions neuves peuvent être exceptionnellement permises lorsque celles-ci viennent s'insérer dans les dents creuses d'un tissu bâti déjà constitué**.

Ces constructions ne peuvent dépasser une SHON de 150m² et la division foncière est contrôlée. L'aspect extérieur des bâtiments doit suivre les caractéristiques traditionnelles de ces petits hameaux.

2.4. Définition de la zone de loisirs NT

Une zone NT est créée pour permettre des projets liés au développement du tourisme vert dans la commune. Un projet est ainsi prévu au Nord de Libardac en lien avec le Pays Médoc. Mais d'autres projets pourront également être envisagés dans des zones actuellement naturelles. A ce moment là une révision simplifiée pourra permettre de classer ces parcelles en NT.

Les obligations du règlement de la zone NT se rattachent à la réglementation des parcs résidentiels de loisirs et des terrains de camping caravanning (densité, équipements communs).

Le choix de définir cette zone comme une zone naturelle et non urbaine vient de la faible densité autorisée (COS de 0,05) et du respect obligatoire de l'environnement naturel.

2.5. Définition des zones agricoles A

Les zones agricoles sur le territoire de Listrac comprennent les zones viticoles AOC « Listrac-Médoc » qui sont exploitées pour leurs qualités agronomiques ; par ailleurs toutes les zones AOC ne sont pas exploitées puisque de nombreuses parcelles classées ont été bâties dans le passé. La commune souhaite fortement préserver son terroir viticole.

1932ha sont ainsi classés en zone A ce qui représente 32,1% de la superficie totale du territoire listracais.

Certaines prairies sont classées en A pour pérenniser et permettre de redévelopper l'activité agricole. Dans ces zones préservées pour la qualité de leurs sols, la constructibilité est limitée aux seuls besoins des exploitations agricoles présentes sur le site et aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. EXPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME

- **Les articles 1 à 2 du règlement définissent la vocation d'une zone en précisant les constructions et installations interdites et celles soumises à condition.**

Ces règles reprennent donc les caractéristiques principales qui définissent la destination de la zone.

Un point particulier concerne les zones 1AU :

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU c'est-à-dire l'autorisation des constructions individuelles dans cette zone ne peut se faire qu'à la suite d'une opération d'aménagement (lotissement, groupement d'habitations ou viabilisation par la commune) portant sur au moins 8.000m².

L'article 1AU-3 permet de définir les règles qui s'imposent à l'aménageur pour la viabilisation de la zone.

- **Les articles 3 à 13 indiquent conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme les règles de desserte, d'implantation et d'aspect des constructions qui s'appliquent pour chaque zone.**

Ces articles expriment le souhait de la commune de maîtriser sa forme urbaine et la qualité de son bâti. Ils expriment aussi les attentes des personnes publiques associées (Conseil Général, SDIS, DDASS) en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, de protection des espaces naturels.

Une grande partie des règles viennent en application des prescriptions énoncées dans le Porter à Connaissance et dans la première partie du Rapport de Présentation.

Pour ce qui concerne l'assainissement des constructions, les prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU s'appliquent en particulier pour les hameaux destinés à l'assainissement collectif. L'assainissement autonome reste possible à condition que les installations soient conformes aux normes en vigueur et que la parcelle fasse au moins 800m² (prescription de la DDASS).

- **Les articles sur la desserte des constructions et la voirie**

La desserte en voirie des constructions projetées intègre les recommandations en matière de sécurité et de défense incendie : la question des accès sur la nationale fait notamment partie des contraintes fortes.

La voirie principale de desserte de la zone à urbaniser 1AU ou d'un lotissement en zone UB fera au minimum 8m de plate-forme (de clôture à clôture).

Les voiries des lotissements supérieurs à 20 lots (cas rare) devront disposer d'une piste cyclable pour favoriser les déplacements non polluants et devront avoir deux accès sur deux routes différentes et ce afin d'éviter des problèmes de circulation aux abords des zones à aménager (fréquent lorsqu'il n'y a qu'un seul accès).

Les voiries des lotissements supérieurs à 10 lots devront prévoir du stationnement pour les visiteurs (1 place par habitation).

Par la suite les reliquats à aménager, pouvant constituer des ensembles de moins de 5 habitations, n'auront pas ce type de contrainte de desserte (pas de largeur de plate-forme).

- **Les articles 6-7-8-9-10-11-13 traduisent le projet de la commune en matière de forme urbaine et d'aspect du bâti.**

Dans les secteurs **UA**, les nouvelles constructions devront s'insérer dans le tissu existant en respectant les modes typiques d'implantation du bâti sur la parcelle et l'aspect traditionnel de l'architecture locale. L'ordre continu et l'alignement sont ainsi autorisés ce qui n'est pas le cas dans les autres zones. Les contraintes concernant l'aspect des constructions sont plus grandes, tout en prenant en compte les diversités de l'architecture 19^{ème} siècle qui est majoritaire dans le bourg.

Le COS est fixé à 1 (SHON potentielle à construire = superficie du terrain) pour permettre la densité.

A contrario en zone **UB**, les nouvelles constructions seront en principe isolées sur la parcelle même si le semi continu est autorisé pour permettre ponctuellement une certaine densité. La forme urbaine se rapprochera du pavillonnaire et des villas de campagne. Le COS est de 0,5.

Une grande liberté est volontairement donnée à l'aspect des constructions, en particulier pour éviter la standardisation du pavillonnaire contemporain (enduits toujours identiques, toitures standardisées, pastiches de génoises, etc.) dont l'une des principales causes provient des règlements d'urbanisme qui sont à la fois trop contraignants et mal rédigés.

Il faut toutefois noter que dans les zones **UB** du bourg, les autorisations des nouvelles constructions restent soumises à l'avis des services du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine lorsque celles-ci sont situées en co-visibilité dans le périmètre des 500m autour de l'abside de l'église Saint-Martin (Classée Monument Historique).

De plus les secteurs **UBv** se caractérisent par des règles spécifiques qui visent à protéger la vue sur l'église St Martin (clocher) : la hauteur des constructions y est limitée à 5m au faîtage ; des règles plus contraignantes s'appliquent pour l'aspect des toitures et l'intégration des antennes de réception.

Les zones **1AU**, souvent proches spatialement des zones **UB**, ont des caractéristiques de forme urbaine a peu près similaires.

En secteur **Nh**, des règles contraignantes d'aspect du bâti sont également imposées puisque la préservation des paysages naturels et construits traditionnels figure comme une priorité pour la commune dans ces petits hameaux ruraux. La construction neuve, *qui doit rester très limitée puisque ces zones sont déjà quasiment entièrement bâties*, devra ainsi s'accorder avec les typologies de bâti préexistantes.

- **L'article 12 concerne les obligations des pétitionnaires en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

En zone **UA**, la densité déjà existante ne permet pas d'imposer plus d'une place de stationnement par logement créé. Toutefois il est important de préciser que la *création de nouveaux logements* lors de la réhabilitation d'anciennes constructions fait également l'objet d'une obligation de créer une place de stationnement supplémentaire (problèmes de stationnement dans le bourg).

En zone **UB** et **AU**, deux places de stationnement doivent être créées par logement. Cette règle correspond à la réalité du nombre de véhicules dans les ménages qui s'installent en maison individuelle. Le but est d'éviter la prolifération des véhicules sur le domaine public.

4. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix d'aménagement de la commune doivent permettre de :

- Préserver l'essentiel des terres viticoles qui font la renommée de l'appellation Listrac Médoc

D'un point de vue agronomique, il s'agit de maintenir une richesse qui dépasse les crises conjoncturelles.

D'un point de vue paysager, la trame globale de la commune est préservée : les entrées de bourg et de hameaux sont protégées de l'étalement diffus de l'urbanisation. La perspective des bourgs comme des clairières au sein de la vigne est conservée. C'est ainsi que la perception du Bourg depuis la nationale par le Sud est préservée.

La cohabitation entre l'habitation et la vigne est également maintenue dans de nombreux secteurs de la commune.

- Protéger le massif forestier du risque du « pavillon sous la pinède »

Toute la partie occidentale de la commune, lieu d'un habitat très diffus, est préservée de tout risque d'urbanisation nouvelle. Le grand secteur de Touléron est une zone naturelle forestière sans possibilités de nouvelle implantation urbaine.

- Protéger les milieux humides fragiles

Tous les cours d'eau, même en milieu urbain, sont classés en secteur naturel et une grande attention est portée aux crastes et lagunes dans le massif forestier.

- Contenir l'étalement de l'urbanisation dans tous les petits hameaux situés au milieu des vignes et des prairies

La pression foncière aurait pu conduire à une nouvelle diffusion de l'urbanisation dans des secteurs comme Taudinat, Baudan ou encore Bernones qui sont très sollicités par les pétitionnaires.

La création de secteurs Nh permet de concilier par une densification dans les limites actuelles, réponse aux besoins en logements et respect des paysages traditionnels.

Les prairies pourront être de nouveau utilisées pour l'agriculture et l'élevage car elles sont préservées de l'urbanisation et elles sont majoritairement classées en secteur agricole.

- Contrôler l'étalement urbain autour des grands hameaux

C'est à Libardac et Donissan que le plus grand risque d'étalement existe avec de grandes superficies de prés et de taillis autour des limites actuelles des hameaux.

Si une légère extension de la zone urbaine est inévitable, celle-ci a pu être contrôlée par des choix clairs visant à urbaniser et densifier les dents creuses au sein du tissu existant sous la forme d'opérations groupées, plus économes de l'espace que des constructions au coup par coup.

Au Champ de la Croix est (sud-est du bourg), la zone à urbaniser occupe une ancienne prairie abandonnée. La perspective d'entrée de bourg est préservée ; de même une grande attention sera apportée au moment du projet d'aménagement à la conservation des masses boisées intéressantes.

- Protéger les masses boisées dans le bourg

Le bourg dispose d'un certain nombre de masses boisées remarquables (parcs de châteaux) qui seront protégées grâce au classement en EBC.

5. TABLEAU RECAPITULATIF DU ZONAGE DU PLU

Zones	Superficie en ha	% de la superficie totale communale
UA	38,7	0,65
UB	96,6	1,6
TOTAL U	135,3	2,25
1AU	7,6	0,12
2AU (dont 2AUa)	13,5	0,22
TOTAL AU	21,1	0,34
A	1932	32,1
N	3893	64,6
Nh	14	0,23
NT	1,5	0,02
Nca	15	0,25
TOTAL	6020	100

Superficie Espaces Boisés Classés : 4,18ha

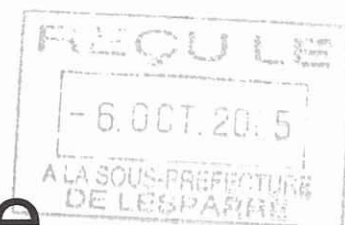
POTENTIEL D'ACCUEIL THEORIQUE DE LA COMMUNE A ECHEANCE DE 10 ANS

Zone	Surfaces créées dans le PLU	Nombre théorique de logements supplémentaires	Nombre théorique d'hab. supplémentaires
UA et UB	6	36	100
1AU	7,6	45	126
2AU (hors 2AUa)	11,9	72	201
Nh		15 parcelles constructibles suivant le règlement du secteur	42

En comptant 50% de zones 2AU ouvertes dans les dix ans, on arrive à un total de 360 habitants dans les zones constructibles créées par le PLU. Avec environ 140 habitants par réhabilitation des bourgs et densification de l'existant, on aboutit à l'objectif prévisionnel de 500 habitants.

CARTOGRAPHIES ET ILLUSTRATIONS

Atlas de la Gironde	4
Extrait de la carte IGN	5
Carte orohydrographique de la commune de Listrac-Médoc	9
Coupe géologique schématique	10
L'occupation du sol	11
Carte des hameaux	16
Habitat et démographie	23
Profil de la population listracaise	25
Emploi et population active	27
Secteurs d'activités	29
Hierarchie communale des voies	32
Classement des sols AOC « Listrac-Médoc »	42
Les déplacements en Médoc	46
Schéma d'armature spatiale de Listrac	49
Carte schématique de fonctionnement de la commune	50
Zonage – partie Ouest de la commune	58
Zonage – partie Est de la commune	59
Zonage du bourg	63
Niveau d'équipement et extension nécessaire pour desservir le « Champ de la Croix Est »	64
Zonage du Tris	65
Zonage de Donissan	67
Zonage de Libardac	68
Zonage de Barbat	70



Commune de **LISTRAC MEDOC**

Plan Local d'Urbanisme

Annexe Rapport de Présentation

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



**LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES D'URBANISME
SONT MAINTENUES :**

- « Les vignes de Libardac » à Libardac