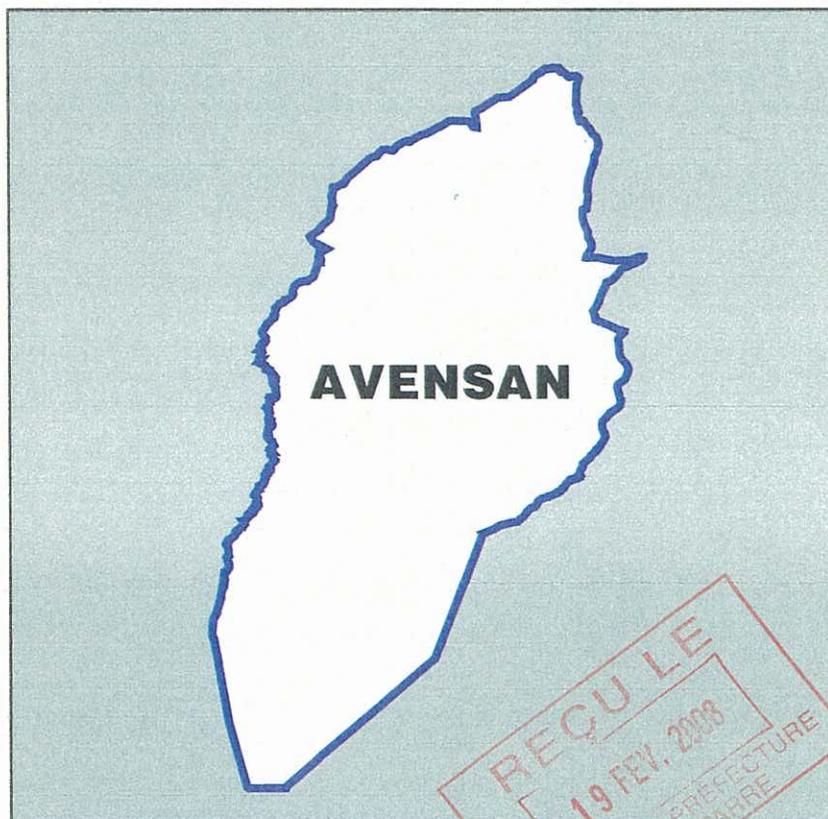


SERVICE AFFAIRES JURIDIQUES
CONTRÔLE
DE
LEGALITE

COMMUNE D'AVENSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION



REÇU LE
19 FEV. 2008
A LA SOUS-PRÉFECTURE
DE LESNAYRE

REVISION DU P.L.U.

PROJET DE P.L.U. ARRETE

LE : 20 Avril 2007

PROJET DE P.L.U. soumis à
ENQUETE PUBLIQUE
du 23-10-07 au 23-11-07

P.L.U. APPROUVE

LE : 7 Février 2008

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

E-mail :
mtp@agencemetaphore.fr

M É T A
P H O R E
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

Affaire n° 03-30

SOMMAIRE

Carte de Situation	p. 1
--------------------	------

1. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

1.1. Introduction	p. 3
1.1.1. La situation géographique et le contexte de la démarche	
1.1.2. Le contexte administratif	
1.2. Evolutions démographiques	p. 5
1.2.1. Un secteur géographique démographiquement dynamique	
1.2.2. Avensan : retour à une très forte croissance	
1.2.3. Soldes migratoire et naturel excédentaires et équilibrés	
1.2.4. Baisse généralisée de l'indice de jeunesse	
1.3. Tissu économique	p. 10
1.3.1. Une agriculture : entre réduction des surfaces et concentration	
1.3.3. La sylviculture : une activité "en sommeil" après la tempête de 1999	
1.3.3. Les gravières : un second souffle	
1.4. Réseaux et équipements publics	p. 12
1.4.1. L'Adduction d'Eau Potable (AEP)	
1.4.2. La collecte et le traitement des Eaux Usées (EU)	
1.4.3. La défense incendie	
1.4.4. Les équipements de superstructure	
1.5. Habitat	p. 16
1.5.1. Vocation résidentielle et croissance notable du parc	
1.5.2. Un parc de logements locatifs toujours insuffisant	
1.5.3. L'accueil des gens du voyage	
1.6. Les tendances de l'urbanisation	p. 18
1.6.1. Les tendances historiques : l'habitat dispersé sous forme de hameaux	
1.6.2. Les tendances récentes : développement pavillonnaire au Nord-Est du bourg	
1.6.3. Ralentissement du rythme de construction après le pic des années 2000	
1.6.4. Un secteur géographique sous forte pression foncière	
1.7. Bilan du fonctionnement urbain	p. 23
1.7.1. L'accessibilité au territoire	
1.7.2. Le réseau des voies de circulation	
1.7.3. La sécurité routière des infrastructures	
1.7.4. Les transports en commun interurbains	
1.7.5. Les déplacements interurbains	
1.8. Evaluation de la capacité d'accueil résiduelle du POS	p. 25
1.8.1. Méthodologie	
1.8.2. Le bourg et son quadrant Nord-Ouest	
1.8.3. Les hameaux	
1.8.4. Synthèse de la capacité d'accueil	

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE : DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES PAYSAGES

- 2.1. Présentation physique générale** p. 29
- 2.1.1. Topographie
 - 2.1.2. Nature du sol et du sous-sol
 - 2.1.3. Le risque "retrait-gonflement des argiles"
 - 2.1.4. Les différentes occupations du sol
- 2.2. Caractéristique de l'hydrosystème** p. 35
- 2.2.1. Les eaux de surface
 - 2.2.2. Les eaux souterraines
- 2.3. Les milieux naturels** p. 40
- 2.3.1. La forêt de pins maritimes
 - 2.3.2. Les lagunes
 - 2.3.3. Les forêts galeries des cours d'eau
 - 2.3.4. Les gravières
- 2.4. Avensan, paysages entre vigne et forêt** p. 45
- 2.4.1. Les paysages boisés
 - 2.4.2. Les clairières habitées et cultivées
 - 2.4.3. Les "nouveaux" paysages
- 2.5. Les éléments de patrimoine** p. 58
- 2.5.1. Le patrimoine bâti et naturel
 - 2.5.2. Le patrimoine archéologique

3. MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

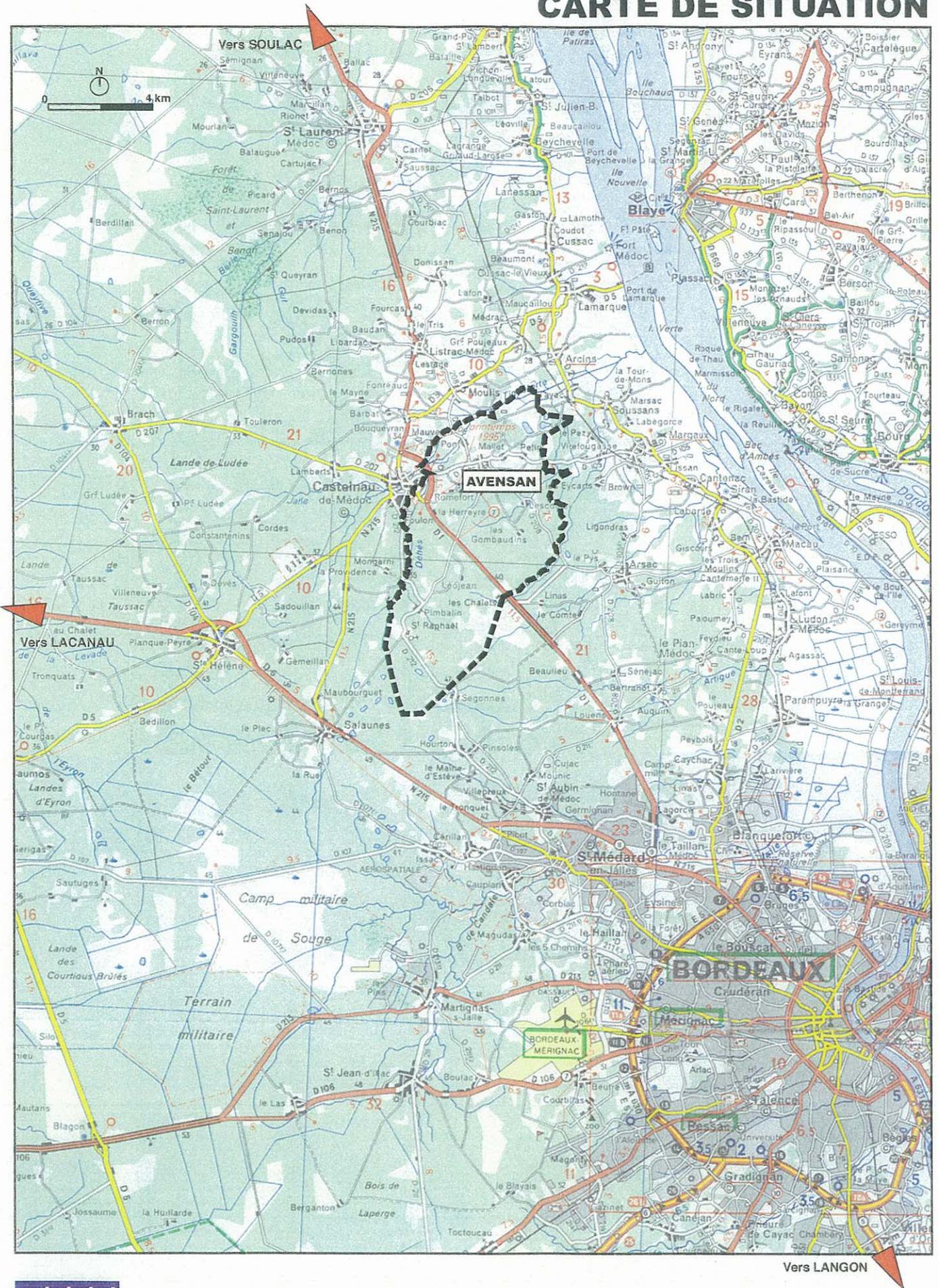
- 3.1. Un projet qui s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre** p. 63
- 3.1.1. Justification des principes qui président à l'organisation du développement urbain
 - 3.1.2. Justifications des principes qui président à la protection des milieux, la mise en valeur paysagère et la prévention des risques naturels
- 3.2. Un projet qui répond aux besoins identifiés** p. 65
- 3.2.1. Perspectives et objectifs démographiques
 - 3.2.2. Les besoins en logement
 - 3.2.3. Les objectifs de mixité sociale
 - 3.2.4. La cohérence avec la capacité d'accueil du PLU
 - 3.2.5. La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics
 - 3.2.6. Les besoins en matière de développement économique
 - 3.2.7. Les besoins en matière de protections des milieux, et la prévention des risques naturels

3.3. Justification du zonage, du règlement et des changements apportés	p. 69
3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)	
3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)	
3.3.3. Les zones agricoles (zones A du PLU)	
3.3.4. Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU)	
3.3.5. Justification des Espaces Boisés Classés à conserver et les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme	
3.3.6. Emplacements réservés	

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

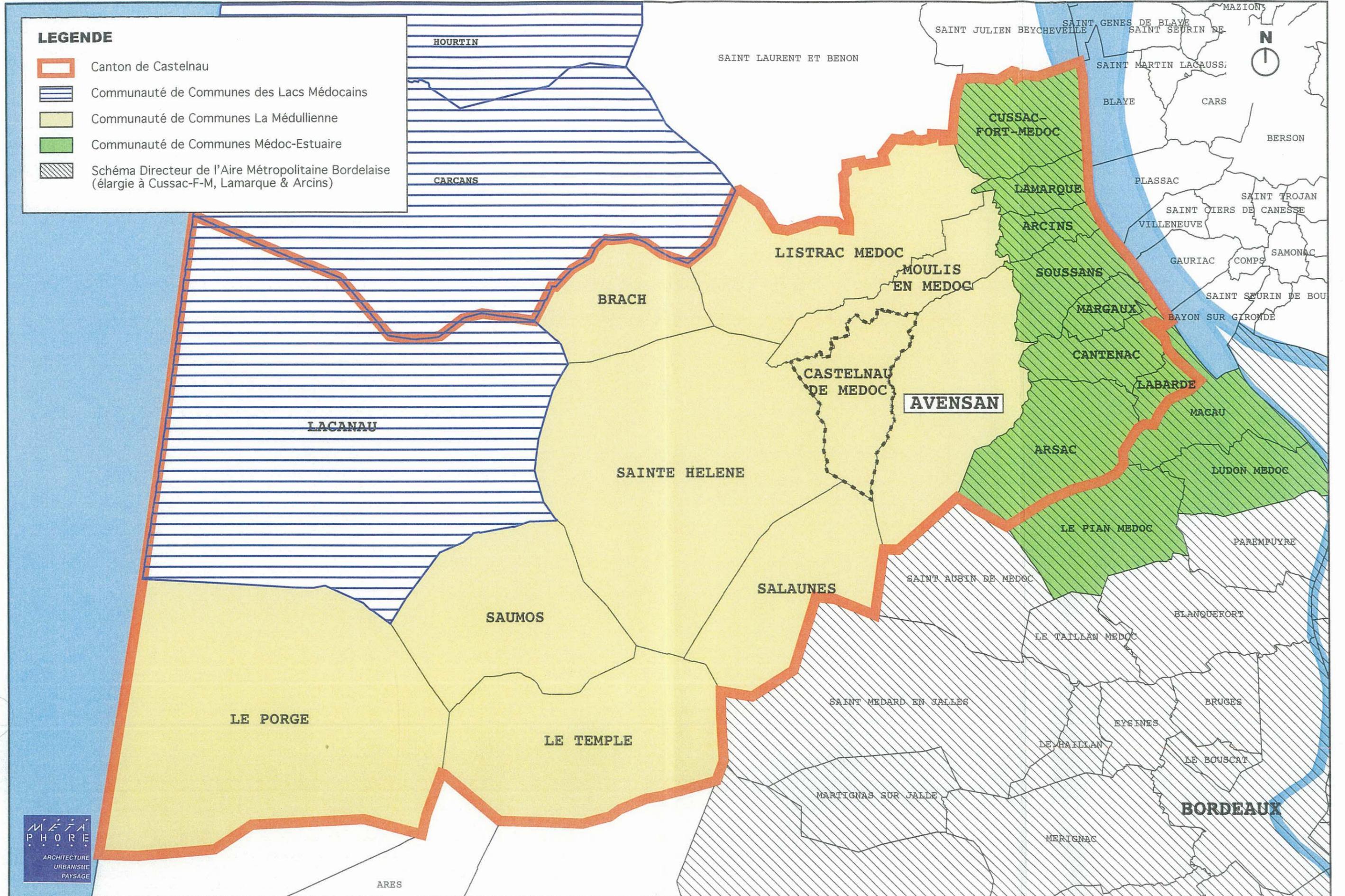
4.1. Incidences sur les eaux de surface et mesures compensatoires	p. 94
4.2. Incidences sur les eaux souterraines et mesures compensatoires	p. 95
4.3. Incidences sur la stabilité des sols et mesures compensatoires	p. 95
4.4. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires	p. 96
4.5. Incidences sur les paysages et mesures compensatoires	p. 96

CARTE DE SITUATION



**1. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT
COMMUNAL**

COMPOSITION DES ENTITES ADMINISTRATIVES



1.1. INTRODUCTION

1.1.1. La situation géographique et le contexte de la démarche

Commune à l'origine viticole et forestière, Avensan a connu un développement lié à celui de l'agglomération bordelaise, celui des communes de seconde couronne, qui assument aujourd'hui une fonction résidentielle de transfert du centre vers la périphérie.

La révision du PLU d'Avensan s'inscrit dans le mouvement de réforme des documents d'urbanisme initié par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" (S.R.U.) ainsi que "Urbanisme et Habitat " (U.H.) : cette procédure de révision va conduire à mettre en œuvre un nouveau document, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur la base d'un projet urbain visant à intégrer les notions de mixité urbaine et sociale, de renouvellement urbain et de maîtrise de l'étalement spatial de l'urbanisation.

1.1.2. Le contexte administratif (cf. page suivante)

Avensan fait partie du Canton de Castelnau de Médoc, qui avec 19 communes et 93 700 ha, se présente comme le plus grand de France ; elle adhère par ailleurs à la Communauté de Communes (CDC) la Médullienne créée le 4 Novembre 2002 qui regroupe 10 communes¹ et a pris les compétences suivantes :

- développement économique,
- aménagement de l'espace communautaire,
- logement et cadre de vie,
- protection et mise en valeur de l'environnement,
- voirie,
- équipements,
- action sociale,
- politique culturelle,
- mobilité spatiale.

Par délibération en date du 25 Novembre 2002, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes la Médullienne a décidé de sa non intégration au SYSDAU. Ainsi, la commune d'Avensan n'est plus soumise aux prescriptions du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Cependant, n'étant plus couverte par un schéma, et située à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, la commune d'Avensan est soumise à l'article L 122.2 du Code de l'Urbanisme.

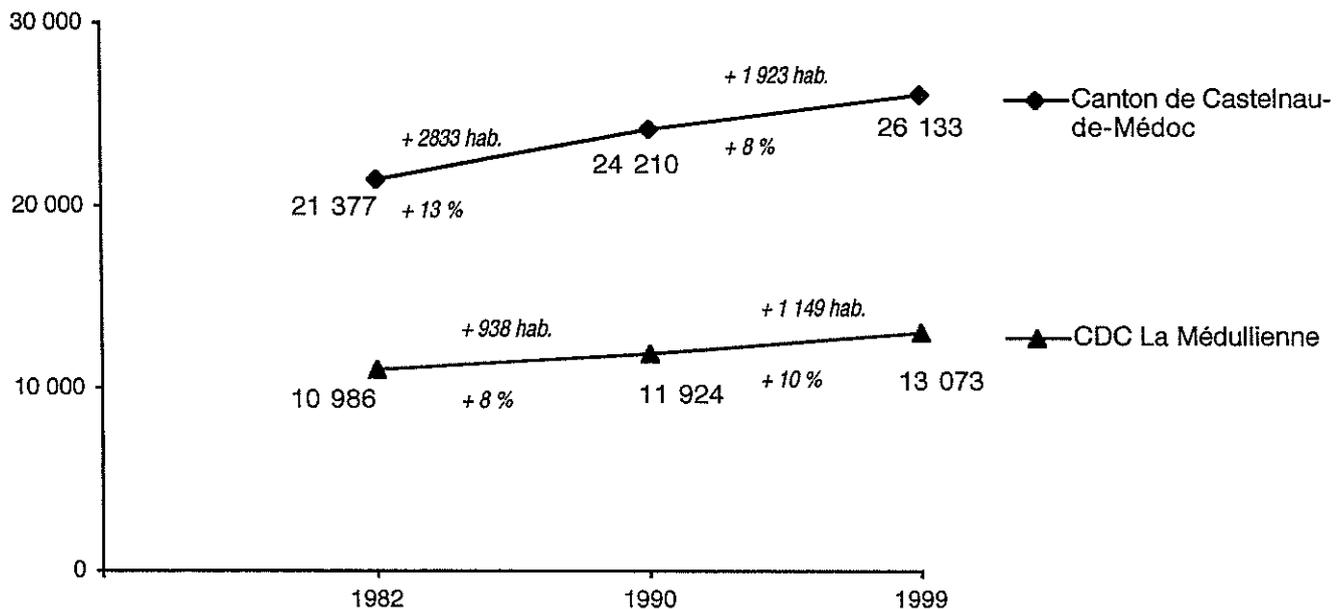
¹ Avensan, Brach, Castelnau-de-Médoc, Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Le Porge, Ste-Hélène, Salaunes, Saumos, Le Temple

1.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

1.2.1. Un secteur géographique démographiquement dynamique

L'observation des évolutions démographiques agglomérées à l'échelle du canton et de la Communauté de Communes indique un secteur géographique dynamique, en croissance soutenue et régulière depuis 20 ans.

Evolutions démographiques entre 1982 et 1999



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999

Une analyse plus précise à l'échelle des communes permet de dégager des tendances plus fines :

- **Des communes "moteur" de cette croissance** qui ont enregistré un rythme de développement très soutenu comme Lacanau (+ 1166 hab. depuis 1982, soit + 53 %) qui compte aujourd'hui une population de 3 129 habitants, comparable à celle du chef-lieu de canton de Castelnau-de-Médoc (3 165 hab.) ; Castelnau se range dans cette catégorie (avec + 542 hab. depuis 1982, soit + 20 %), avec Arzac (+ 918 hab. soit + 48 %), Le Porge (+ 402 hab., soit + 35 %).
- Des communes qui ont connu également une **croissance soutenue** entre 1982 et 1990 puis un **net ralentissement** sur la dernière décennie 90, comme Ste-Hélène, Lustrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Cussac, Soussans, Labarde, Saumos, ...
- Des communes en **développement démographique modéré mais régulier** comme Avensan, Lamarque, Brach.
- Des communes qui subissent un **développement en dent de scie**, dont la population enregistre entre chaque recensement des variations notables soit en croissance, soit en perte, comme à Salaunes, Le Temple, Margaux, ...
- **Deux communes en contraste** avec le reste du secteur, démographiquement stationnaire depuis 1982 pour Arcins (302 hab. en 1982 et 309 en 1999) et décroissance continue depuis 1982 pour Cantenac (- 122 hab. soit -10 %).

Globalement, il se lit clairement à travers cette répartition de la dynamique urbaine, un effet dynamisant à l'Ouest côté littoral forestier et un certain frein à l'Est, côté estuaire viticole, où le poids de la viticulture et le caractère inondable constituent des facteurs de blocage.

Evolutions démographiques par communes

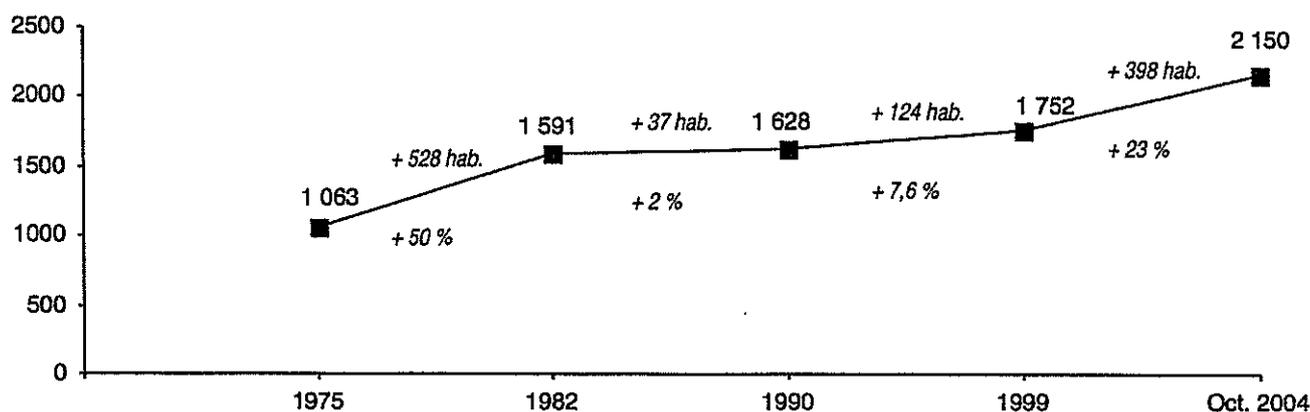
Communes	Population totale		Evolution 1982/1990		Population totale 1999	Evolution 1990/1999	
	1 982	1 990	V.A.	%		V.A.	%
Arcins	302	305	3	1%	309	4	1%
Arsac	1 902	2 732	830	44%	2 820	88	3%
Avensan	1 591	1 628	37	2%	1 752	124	8%
Brach	161	187	26	16%	235	48	26%
Cantenac	1 299	1 196	-103	-8%	1 177	-19	-2%
Castelnau-de-Médoc	2 623	2 778	155	6%	3 165	387	14%
Cussac-Fort-Médoc	1 094	1 318	224	20%	1 352	34	3%
Labarde	454	695	241	53%	634	-61	-9%
Lacatau	1 963	2 411	448	23%	3 129	718	30%
Lamarque	812	891	79	10%	955	64	7%
Le Porge	1 102	1 229	127	12%	1 504	275	22%
Le Temple	467	431	-36	-8%	498	67	16%
Listrac-Médoc	1 523	1 822	299	20%	1 858	36	2%
Margaux	1 362	1 387	25	2%	1 344	-43	-3%
Moulis-en-Médoc	1 209	1 333	124	10%	1 367	34	3%
Sainte-Hélène	1 434	1 610	176	12%	1 781	171	11%
Salaunes	580	560	-20	-3%	574	14	3%
Saumos	296	346	50	17%	339	-7	-2%
Soussans	1 203	1 351	148	12%	1 340	-11	-1%
Canton	21 377	24 210	2 833	13%	26 133	1 923	8%
CDC	10 986	11 924	938	8,5%	13 073	1 149	10%

communes en gras = CDC

1.2.2. Avensan : retour à une très forte croissance

Après une période de croissance très soutenue entre 1975 et 1982 (+ 528 hab.) Avensan a enregistré une accalmie dans son rythme d'accueil démographique (+ 37 hab.), qui au cours de la dernière décennie s'est de nouveau accéléré (+ 124 hab.), pour atteindre au cours de ces quatre dernières années un "pic démographique" (+ 398 hab. soit ~ 90 hab./an).

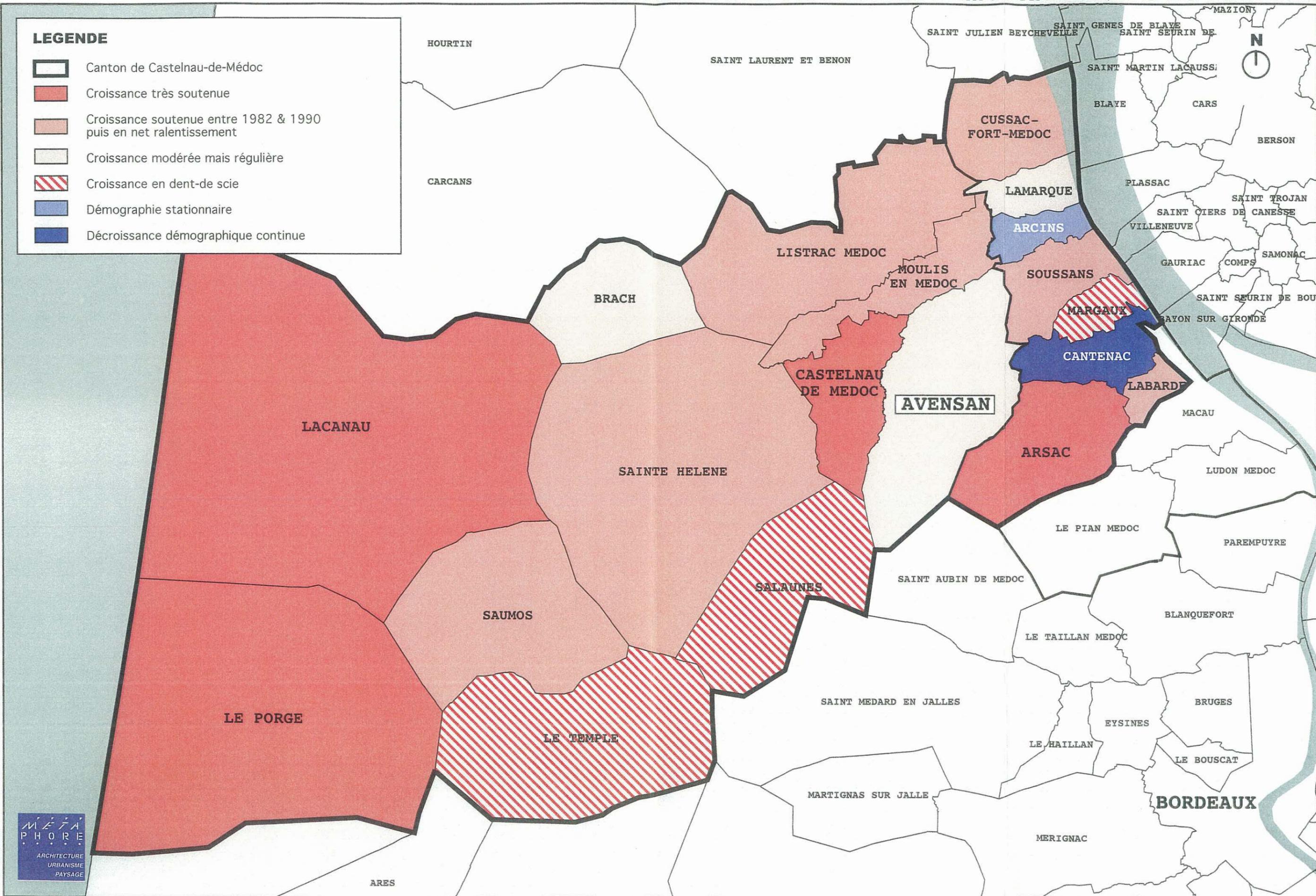
Evolution de la population d'Avensan



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999 ; recensement complémentaire Oct. 2004

LEGENDE

-  Canton de Castelnau-de-Médoc
-  Croissance très soutenue
-  Croissance soutenue entre 1982 & 1990 puis en net ralentissement
-  Croissance modérée mais régulière
-  Croissance en dent-de scie
-  Démographie stationnaire
-  Décroissance démographique continue



Alors que l'important accueil démographique de la décennie des années 80 s'est réalisé grâce à la large constructibilité des zones NB, celle des années 90 et 2000 résulte de la création d'opérations d'habitat, sous la forme de lotissements et d'opérations groupées.

L'exploitation du fichier FILOCOM 2005 permet de cerner la nouvelle population avensannaise, au sujet de laquelle il ressort que :

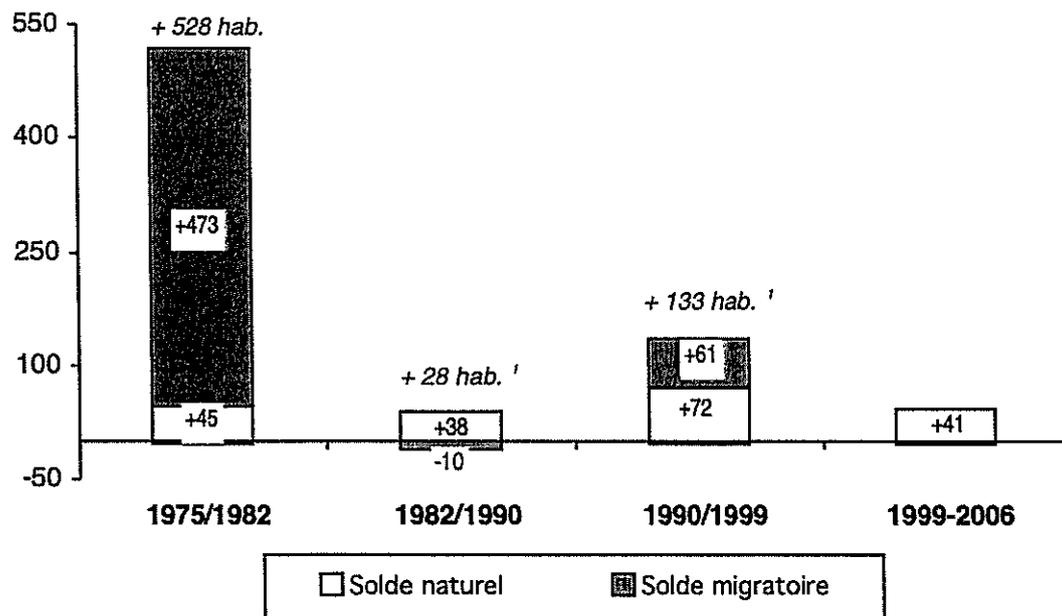
- 30 % des ménages présentent un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM, soit une valeur relativement stable par rapport à 2001 ;
- la part de ménages isolés est passée de 53,5 % en 2000 à 57,6 % en 2006.

Ces deux éléments révèlent une certaine fragilité sociale et la nécessité de mettre en œuvre des dispositions visant à la mixité sociale de l'habitat sur le territoire.

1.2.3. Soldes migratoire et naturel excédentaires et équilibrés

La répartition entre solde migratoire et solde naturel dans l'évolution de la population révèle pour la période récente 1990-1999 un satisfaisant équilibre (la population croît autant par accueil de nouveaux résidents que par nouvelles naissances). Le solde naturel, régulièrement excédentaire depuis 1982 et en croissance notable, indique une population jeune et à même d'assurer un renouvellement démographique pour les prochaines années.

Solde migratoire et solde naturel entre 1975 et 1999 à Avensan



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999 ; Mairie d'Avensan, Fichier de l'état civil 1999/2006

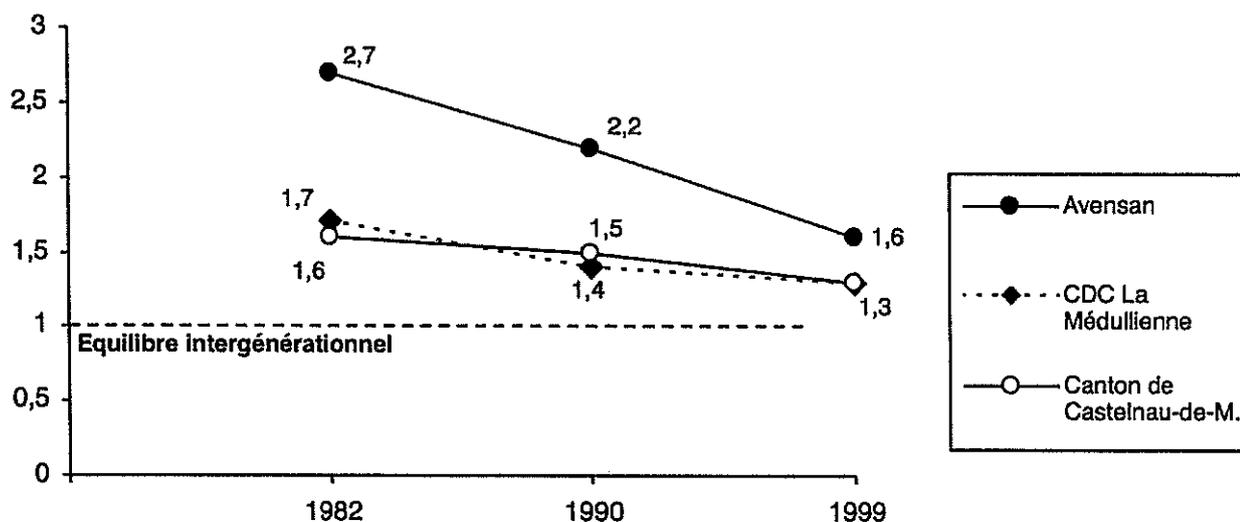
En l'absence de recensement complémentaire abordant la part du solde migratoire et celle du solde naturel dans l'évolution démographique postérieure à 2000, l'observation du fichier d'état civil permet toutefois de constater que cette tendance se confirme. En effet, ce sont 135 naissances contre 94 décès qui ont été enregistrés entre 1999 et 2000, soit un excédant naturel de + 41 habitants ; à noter un mini "baby-boom" en 2000, qui avec 31 naissances a conduit à devoir créer une classe de CP supplémentaire 3 ans après.

¹ La différence entre ces valeurs de population et celles données dans le paragraphe précédent résulte du mode de traitement différent par l'INSEE.

1.2.4. Baisse généralisée de l'indice de jeunesse

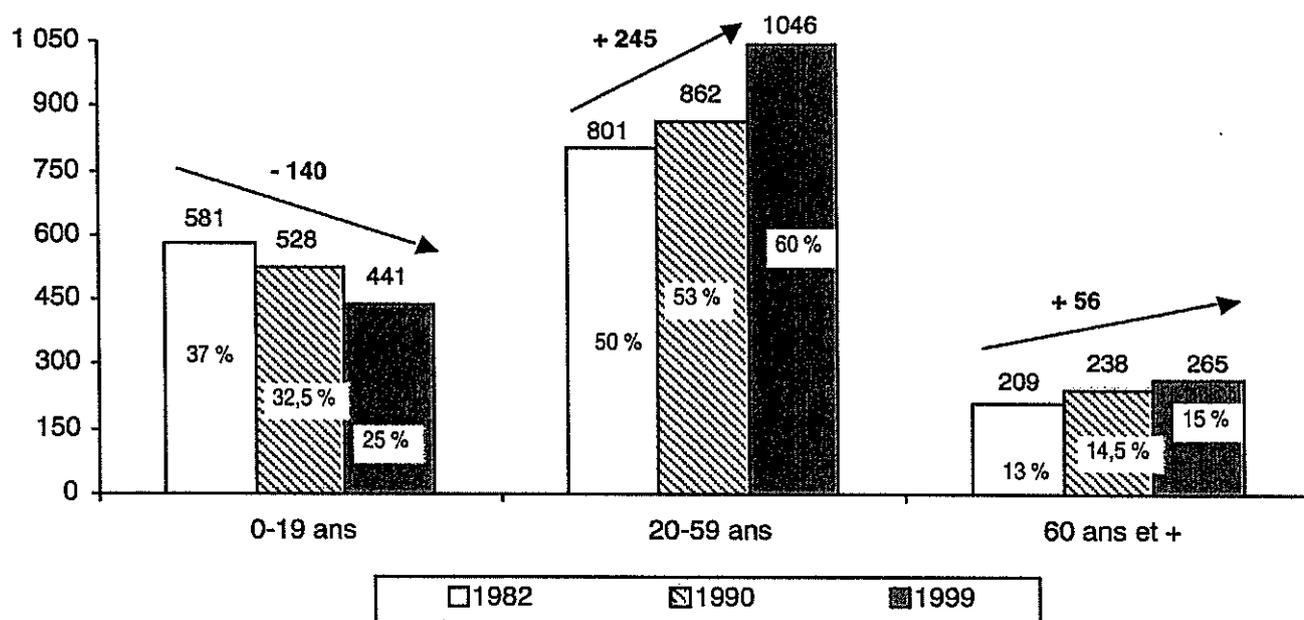
Malgré un indice de jeunesse¹ qui demeure supérieur à 1, seuil de l'équilibre intergénérationnel, on constate depuis 1982 un léger vieillissement démographique, par ailleurs généralisé sur l'ensemble du secteur.

Evolution des indices de jeunesse



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

Evolution des classes d'âges entre 1982 et 1999 à Avensan



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

Bien que la classe des - de 20 ans demeure en valeur absolue (441 jeunes) et en poids (25 %) plus nombreuse que celle des + de 60 ans (265 personnes soit 15 % de la population), elle a fortement chuté en nombre depuis 1982 (- 140 jeunes). La croissance démographique a davantage bénéficié à la classe d'âge active (+ 245 personnes) qui demeure majoritaire (60 %) et aux personnes âgées (+ 56 personnes depuis 1982).

Toutefois, le caractère excédentaire du solde naturel constaté depuis 2000 au paragraphe 1.2.3., permet de penser que ce déséquilibre intergénérationnel s'est stabilisé.

¹ Indice de jeunesse : Rapport entre la classe d'âge 0-19 ans et 60 ans et + ; supérieure à 1 les jeunes sont plus nombreux que les personnes âgées et inversement lorsqu'il est inférieur à 1.

1.3. TISSU ECONOMIQUE

1.3.1. Une agriculture : entre réduction des surfaces et concentration

L'exploitation des Recensements Généraux de l'Agriculture (RGA) depuis 1979 indique un phénomène généralisé à savoir une réduction des Surfaces Agricoles et une concentration des exploitations.

	RGA		
	1979	1988	2000
Exploitations	22	23	16
Exploitants	81	57	36
SAU (ha)	451	447	336
Terres labourables	60	109	78
Superficie fourragère	251	162	70
Vignes	136	171	187
Volailles	5 577	4 609	2 616

Source : RGA 1979, 1988, 2000

Le nombre des exploitations professionnelles resté relativement stable sur la décennie 80 (une vingtaine) est passé à 16 en 2000, s'accompagnant d'une baisse du nombre d'exploitants de 81 en 1979 à 36 en 2000.

Les surfaces mises en culture ont également enregistré un mouvement de baisse de - 25 % entre 1988 et 2000 ; toutefois, cette baisse ne concerne pas les surfaces viticoles qui se sont maintenues ; en effet, Avensan a bénéficié, comme partout, de "l'embellie" des années 80/90 et a vu les surfaces plantées s'agrandir pour atteindre aujourd'hui en 2006, 200 ha de vignoble. On compte sur la commune, une quinzaine de crus significatifs (crus bourgeois et crus paysans), qui confèrent à Avensan une certaine diversité de terroir avec trois crus dominants (château CITRAN, château VILLEGEORGES et Château MEYRE).

Toutefois, si la commune a bien profité de ces décennies très favorables au vignoble, la profession se trouve dans les premières touchées par la récession qui affecte le bordelais. Déjà, plusieurs crus changent de mains (château la Tour des Bons, l'étoile de Pez, château Bonneau et château Bergeron). Il est à craindre, comme dans chaque cru, que la commune régresse malgré l'excellence de ses sols qui sont hélas "plombés" par leur fragilité au gel.

On note néanmoins une bonne tenue de l'ensemble des crus encore en production.

1.3.2. La sylviculture ; une activité "en sommeil" après la tempête de 1999

La sylviculture est la principale activité de la commune, tout au moins en surface puisque celle-ci s'étend sur 4 000 ha de forêt. Des essences, autre que le pin, sont présentes, mais les surfaces occupées sont mineures. Ceci est le résultat de la politique "tout pin" menée depuis des décennies où a été favorisée, de façon exclusive, la plantation de semis de pins. Dans bien des secteurs, chênes, châtaigniers, bouleaux, robiniers ont été éradiqués, ce qui a contribué à l'hégémonie du résineux dans la forêt avensannaise.

La tempête de 1999 a remis à l'ordre du jour une réflexion sur la biodiversité, qui existait dans la forêt primaire du Médoc et la commune s'est engagée dans cette voie qui n'est plus contestée à cette heure. Les bois communaux (600 ha) ont été reconstitués par la plantation de milliers de chênes, de bouleaux, de châtaigniers, afin d'encourager la biodiversité.

Une autre option, qui n'a pas encore de visibilité sur le terrain, est la réorganisation foncière qui a été entreprise au lendemain de la tempête de 1999. Celle-ci porte sur 3 200 ha de forêt et permettra à terme une meilleure gestion du parcellaire.

L'activité sylvicole proprement dite est à ce jour en sommeil après la destruction quasi-totale des massifs de bois d'œuvre. C'est le cas dans tout le médoc à l'exception du cordon dunaire qui a été épargné.

Elle en est réduite aux transactions sur les bois de trituration essentiellement et quelques ventes de bois verts qui sont des reliquats de parcelles, après analyse par les propriétaires qui se sont décidés à faire des coupes rase. Il faudra attendre plus d'une décennie pour retrouver une activité normale.

En résumé, à ce jour, l'essentiel est à l'investissement sur les forêts en devenir : dépressage, élagage, labour, nettoyage, reconstitution. Une grosse activité est notée dans les bois avensannais, mais n'est plus que la base de la forêt en devenir.

1.3.3. Les gravières : un second souffle

La géologie du secteur Nord-Est du territoire communal, mais aussi des communes riveraines d'Arsac, Soussans, Cantenac, riche en graves, a depuis longtemps suscité l'exploitation du sous-sol à des fins d'extraction de granulats.

Le Schéma Départemental des Carrières indique à ce titre la commune d'Avensan comme un "*des secteurs à privilégier pour assurer l'approvisionnement en matériaux au cours des 10 prochaines années*" (p. 15).

Ces sites, aujourd'hui en fin d'activité, ont fait l'objet d'un programme de requalification de la part de l'activité exploitante, la société Morillon-Corvol. En vue de pérenniser son activité sur Avensan, des prospections ont conduit à l'ouverture d'un nouveau site, plus au Sud, au lieu-dit "Berron".

D'une superficie de \approx 60 ha, en bordure de la RD 208, le site permet d'exploiter un gisement de 6 millions de tonnes de sables et graviers, soit l'équivalent d'environ 25 années d'exploitation, au rythme moyen d'extraction de 250 000 tonnes/an.

Compte tenu des travaux de réaménagement du site et des aléas du marché du granulat, la durée totale d'exploitation prévue de la gravière est de 30 ans.

1.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

1.4.1. L'Adduction d'Eau Potable (AEP)

La commune d'Avensan fait partie du Syndicat Intercommunal de l'Eau et de l'Assainissement de Castelnau-de-Médoc qui regroupe les communes de Listrac-Médoc, Moulis-en-Médoc, Castelnau-de-Médoc, Avensan et Salaunes ; la Société VEOLIA.EAU est concessionnaire du réseau.

1.4.1-1. La production

La ressource en eau provient de 3 forages profonds (Eocène 300 m) :

- deux sur Castelnau, dont un n'est utilisé qu'à titre d'appoint pour des raisons d'excès de H₂S,
- un sur Avensan, au lieu-dit Villegeorges, qui fait l'objet d'un périmètre de protection par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1994.

Les eaux collectées alimentent l'ensemble des communes du Syndicat.

1.4.1-2. La distribution

Le réseau dessert de façon satisfaisante l'ensemble des secteurs habités avec :

- deux mailles structurantes : Est/Ouest entre Castelnau et le forage de Villegeorges en ø 150 et 200 ; Nord-Sud entre Primat/Barreau/Moulis en ø 140 ;
- une maille Nord-Sud entre le bourg et Carcassonne en ø 97 ;
- un réseau de faible dimension (ø 53 à 80) en desserte de chaque lieu-dit. Pour les quartiers Sud-Ouest (Pimbalin, St-Raphaël, , etc...) une étude est en cours pour améliorer les conditions de desserte parfois dysfonctionnelles afin de déterminer et programmer des renforcements ou des surpresseurs à créer.

1.4.1-3. La qualité de la ressource

Au niveau de la qualité de ces eaux, l'entrée en vigueur d'une norme plus exigeante en matière de fluor, oblige le syndicat à procéder à des adaptations, à savoir un mélange de l'eau captée du secteur avec une eau captée dans une nappe moins fluorée. C'est une étude départementale menée par le SMEGREG (Syndicat Mixte d'Etudes et de Gestion de l'Eau en Gironde) qui permettra de déterminer les conditions de cette adaptation attendue pour 2009/2010. Avant cette échéance, des solutions d'attente sont envisagées comme des apports en provenance du syndicat de Cussac/Lamarque/Arcin, déjà connecté au réseau du syndicat de Castelnau, et non limités quantitativement par rapport aux besoins.

1.4.1-4. Les besoins

Le dispositif de production d'eau potable mis en œuvre par le syndicat de Castelnau connaît aujourd'hui une capacité qui va s'avérer prochainement limitée par rapport aux besoins sans cesse croissant du secteur de Castelnau. Afin d'anticiper sur l'émergence de nouveaux besoins créés par le développement de l'urbanisation, le syndicat de Castelnau va prochainement lancer une étude visant à améliorer la qualité des eaux et rechercher de nouvelles ressources.

1.4.2. La collecte et le traitement des Eaux Usées (EU)

1.4.2-1. Le dispositif en place

Le même syndicat intercommunal assure la collecte et le traitement des eaux usées.

Le réseau de collecte des eaux usées sur Avensan dessert la majorité des secteurs habités à savoir le centre-bourg, les hameaux Nord-Ouest (Barreau, Le Pont, l'Estain, le Barrail) les hameaux Nord-Est (Primat, Mallet, Pélin, le Landat, le Haut) et le hameau de Meyre. Les eaux collectées sont traitées à la station d'épuration de Castelnaud et renvoyées une fois traitées à la Jalle de Castelnaud. Les autres secteurs relèvent d'un assainissement collectif regroupé ou de l'assainissement autonome.

La station d'épuration de Castelnaud reçoit les eaux usées de Castelnaud, Avensan et d'un quartier de Moulis. Elle a fait l'objet d'un projet d'extension fin 2005 portant sa capacité épuratoire à 8 000 EH, et présente un fonctionnement satisfaisant.

1.4.2-2. Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)

Le SDA qui vise à définir la politique d'assainissement au regard de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, a été réalisé en Janvier 1998, et mis en révision pour réaliser quelques adaptations, à savoir, l'extension du réseau jusque :

- Au Pas du Soc ;
- A la plaine sportive de Puyberron ;
- A l'ancienne scierie située le long de la RD 208 ;
- Aux zones 1AU situées le long de la Rue des Anciens Combattants.

1.4.2-3. L'assainissement autonome

Une investigation pédologique exhaustive des secteurs habités sur Avensan a été menée dans le cadre du SDA et il en ressort que globalement, toutes les perméabilités sont favorables à l'implantation d'assainissement autonome par tranchée d'épandage. Seuls les calcaires non altérés, les marnes et les argiles présentent des perméabilités nulles, correspondant à des terrains imperméables.

1.4.3. La défense incendie

La circulaire du 10 Décembre 1951 émanant du ministère de l'intérieur et fixant les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie stipule entre autres que :

- ⇒ Pour assurer une zone de protection efficace, les distances entre les poteaux et bouche d'incendie doivent être de 400 m en zone rurale, 300 m pour les lotissements, 200 m pour les lotissements ou habitations situés en milieu forestier, 200 m en zone urbanisée, industrielle et artisanale.
- ⇒ Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :
 - 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles,
 - 120 m³/h pour les zones artisanales,
 - 120 à 180 m³/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles.

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

La défense incendie est assurée par le centre de secours de Castelnau-de-Médoc. Un diagnostic dressé en 2003 par les pompiers de Castelnau-de-Médoc sur les hydrants de la commune, permet de constater que **la défense incendie** nécessite à la fois d'être complétée pour assurer une couverture satisfaisante de toutes les zones et d'être renforcée en terme de débit en certains points.

Secteurs présentant une défense insuffisante :

- Du fait d'un éloignement de plus de 200 m des points d'eau : La Prade, Les Bons, La Tuilerie, Mallet, Pélin, Barrau, Bonneau, Le Mata, Le Bredera, La Herreyre, Romefort Lili, Château Citran, Villeranque, Le Cohourg, Les Chalets Haurot, Le Sourbey, Villegeorges.
- Du fait de poteaux incendie de 65 mm considérés comme prise accessoire par le service d'incendie et de secours PA n°9 Route de Moulis (en face du chemin de la gare).

Secteurs en risque feu de forêt :

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

Afin d'approfondir la prise en compte de ce risque, vis-à-vis de l'urbanisation existante ou à venir, un Plan de Prévention du Risque Feu de Forêt est en cours d'élaboration.

1.4.4. Les équipements de superstructure

⇒ **La Mairie et les ateliers municipaux** : la commune a réalisé récemment des garages municipaux en partie arrière de la mairie ; celle-ci présente par contre maintenant des problèmes d'exiguïté qui dans un court terme trouveront une solution grâce au transfert de la salle du Conseil Municipal dans des locaux non utilisés du bâtiment actuel et ainsi libérer l'espace nécessaire à la création de 4 bureaux supplémentaires.

A moyen terme, la question d'une organisation globale de la mairie va se poser.

⇒ **Salle polyvalente / terrain de pétanque** : la salle polyvalente (réunions, associations sportives et autres) a été aménagée dans les locaux de l'ancien presbytère et une extension récente a été réalisée en partie arrière ; deux terrains de pétanque ont été aménagés dans son prolongement le long de la Route des Anciens Combattants, qui doivent être complétés par une aire de jeux pour enfants.

Compte tenu des mécontentements des riverains gênés par le bruit occasionné par l'usage de la salle polyvalente, il est envisagé de regrouper l'ensemble de la vie associative festive et sportive dans des locaux adaptés à l'écart du bourg sur le site de Puiberron.

⇒ **Les équipements sportifs** : ils sont actuellement localisés au bourg avec le terrain de football et les tennis de part et d'autre de la Rue du Stade.

La commune est propriétaire d'un vaste terrain (30 ha) situé au Sud du bourg le long de la VC n°6 dite du Poteau, sur lequel elle souhaite organiser à moyen terme une plaine sportive où seraient regroupés tous les équipements sportifs et de loisirs. Un schéma d'aménagement a été élaboré dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg.

⇒ **Le cimetière** : a récemment fait l'objet d'une extension dans le prolongement de l'ancien, de l'autre côté de la VC n°2.

⇒ **Le groupe scolaire** : il comprend une école primaire (6 classes) une école maternelle (4 classes), un restaurant scolaire (capacité de 180 enfants en un service), 3 logements de fonction et un accueil péri-scolaire.

L'analyse des effectifs scolaires laissant apparaître le constat suivant :

A partir de 2003, les effectifs scolaires ont subi une hausse importante en maternelle due à la forte natalité enregistrée en 2000. Cette arrivée massive a provoqué la création d'un poste supplémentaire à la maternelle. En attendant la fin de la construction d'une nouvelle classe, les élèves sont hébergés dans le local de la bibliothèque. Il est à noter qu'actuellement la sieste des enfants est organisée dans un dortoir et dans une partie de la salle d'évolution qui devient inutilisable en tant que telle dans l'après-midi.

A la rentrée de septembre 2006 (arrivée en CP de la classe 2000), le nombre d'enfants du primaire est passé de 145 à 161. L'ouverture d'une classe prévue à cette rentrée n'a pu se faire car il manque 4 enfants pour atteindre le quota d'ouverture.

Le tableau, ci-après, indique l'évolution des effectifs scolaires sur les 2 prochaines années scolaires, sous le seul effet de la population d'Avensan en dehors de toutes nouvelles arrivées de population.

	6 classes 2005-2006	6 classes 2006-2007	6 classes 2007-2008	7 classes 2008-2009
CM2	21	24	25	39
CM1	31	25	39	28
CE2	26	39	28	45
CE1	38	28	45	24
CP	29	45	24	41
Total	145	161	161	177
	4 classes	4 classes	4 classes	4 classes
GS	43	24	41	30
MS	25	41	30	28
PS	39	30	28	30
Total	107	95	99	88

A la rentrée de 2007, il est probable que les effectifs restent stables par rapport à 2006, cependant en Septembre 2008, la création d'une nouvelle classe de primaire devient absolument nécessaire (26 départs au collège et 41 arrivées en CP). La commune peut répondre à ce besoin en transformant (une fois de plus) la bibliothèque en salle de classe.

Cependant, la poussée immobilière ne pourra pas être contenue au-delà de cette date et l'espace actuel du groupe scolaire ne permet plus aucune extension.

Si les zones à lotir sont autorisées à la cadence prévue, c'est pour accueillir des enfants de la maternelle que des locaux supplémentaires sont nécessaires.

La configuration actuelle de la maternelle ne permet pas d'extension en continue sauf à utiliser les locaux actuellement dévolus aux enfants du primaire. Ce sont donc des locaux pour cette tranche d'âge qu'il sera nécessaire de construire.

Par ailleurs, cette restructuration du groupe scolaire sera aussi l'occasion de reconfigurer le parking scolaire également saturé, ce qui conduit de nombreux véhicules des parents d'élèves à stationner dans des conditions d'insécurité sur les accotements de la RD 208 (Route d'Arsac).

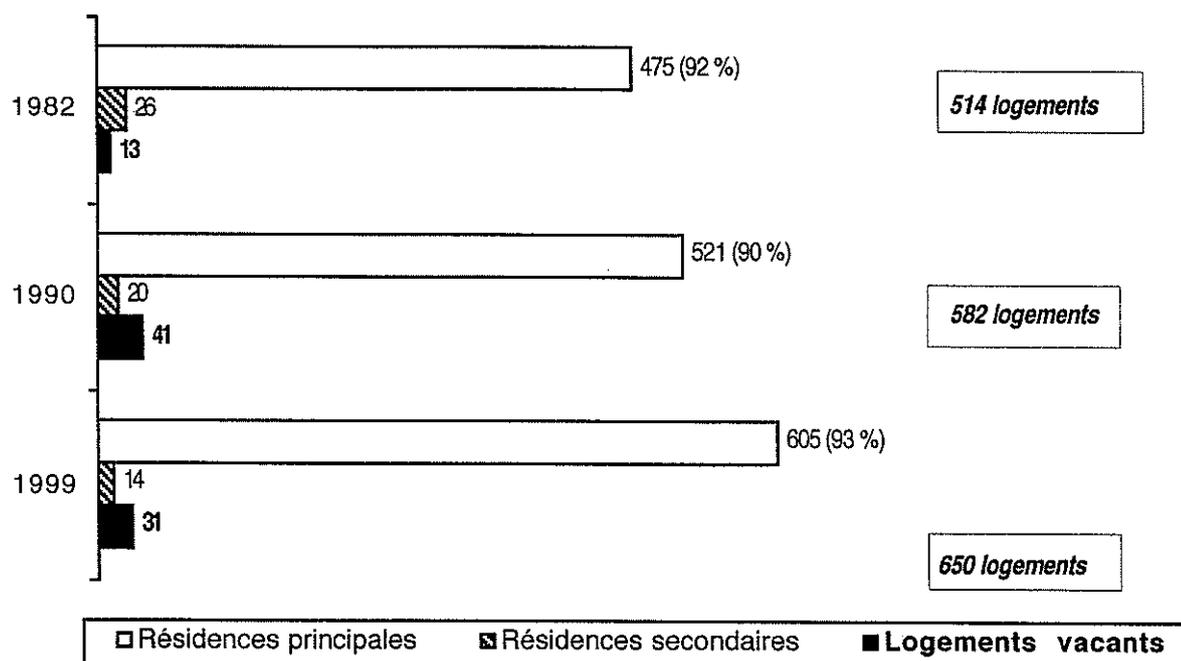
1.5. HABITAT

1.5.1. Vocation résidentielle et croissance notable du parc

Trois éléments sont à retenir du graphique ci-dessous :

- forte croissance du parc des logements depuis 1982 (+ 136 logements, soit + 26 %), essentiellement soutenue par la création de résidences principales (+ 130 logements) ;
- une vocation majoritairement résidentielle du parc (93 % des logements des résidences principales) ;
- une reconquête progressive des logements vacants qui baissent de 41 logements en 1990 à 31 logements en 1999.

Composition du parc des logements entre 1982 et 1999



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

1.5.2. Un parc de logements locatifs toujours insuffisant

Le parc des résidences principales de statut locatif (69 logements) demeure modeste, malgré une légère croissance suite à l'opération de 20 logements réalisée par Gironde Habitat en 1999. Rapportées au parc des résidences principales, les logements de statut locatif, publics et privés, ne représentent que 11 % à Avensan, soit une part bien inférieure à ce qui s'observe sur le reste du canton (21 %) et de la Communauté de communes (20 %).

La principale conséquence de ce déséquilibre est un marché locatif tendu, où les loyers de location sont très élevés (8,7 /m²). Proches de ceux qui se pratiquent sur la CUB (10 €/m²). Par ailleurs, on constate fréquemment une faible qualité du parc ancien privé qui joue souvent une fonction sociale de fait.

Parallèlement, on observe l'émergence d'investisseurs privés qui développent des produits logement "défiscalisés" (Castelnau, Moulis, Avensan). Cette offre propose des loyers élevés et des conditions d'accès sélectives qui ne permettent pas de satisfaire à la demande locale.

Le développement du parc locatif à loyer maîtrisé s'avère une des orientations premières du PLH.

1.5.3. L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 Juillet 2000, dite Loi Besson, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, rappelle que chaque commune doit envisager leur accueil par la possibilité de stationner sur son territoire.

Le Schéma Départemental pour l'accueil des gens du voyage a été approuvé le 27 Février 2003 ne prévoit aucune disposition particulière pour la commune d'Avensan ; c'est dans le cadre communautaire qu'il sera répondu à cette obligation faite aux communes par la Loi Besson, avec une aire d'accueil programmée à Castelnau-de-Médoc.

1.6. LES TENDANCES DE L'URBANISATION

1.6.1. Les tendances historiques : l'habitat dispersé sous forme de hameaux

La structure urbaine d'Avensan est fortement empreinte du schéma caractéristique des communes à vocation agricole, où l'activité primaire (agricole/viticole) conduisait à disperser les habitations sur les lieux de production sous forme de hameau, avec un centre-bourg, regroupement le plus important où s'implantaient les principaux services et équipements publics (mairie, écoles, église, commerces, ...).

Le centre-bourg d'Avensan, structure autour d'un espace public de qualité, la Place de l'Eglise, a l'avantage de regrouper un bâti dense (implanté à l'alignement en ordre continu) et l'essentiel des différents services ; toutefois, sa structure urbaine faiblement dimensionnée et peu développée en épaisseur du fait de sa couronne viticole, n'est pas un atout pour assumer pleinement son rôle d'espace de centralité, de lieu de vie. Toutefois, la collectivité y a mené de nombreux projets d'aménagement public en vue de conforter cette centralité à savoir, la création d'une crèche, l'aménagement d'un pôle santé regroupant kinésithérapeute, infirmière, médecin, l'aménagement du local de l'ancienne Poste, et prochainement l'aménagement de deux locaux professionnels (coiffeur et dentiste).

Les véritables lieux de vie se trouvent dispersés en de multiples hameaux, en couronne dans un rayon de 1 à 2 km. Structurés le long des axes de circulation (RD 105, RD 208, VC 2, VC 10, VC 6), se succèdent les hameaux de Branassas, le Pont, Barreau vers Moulis, Primat, Pélin, Le Haut vers l'Est et Romefort, Villeranque vers le Sud-Ouest.

Enfin, le reste du territoire compte également un habitat agricole clairsemé en forêt, souvent réduit à quelques habitations, où perdurent encore un certain nombre d'activités agricoles ou para-agricoles (Pimbalin, Poutchey, Léojan, St-Raphaël).

A noter la particularité du lotissement Brédéra, opération groupée localisée en pleine forêt, au Sud du territoire.

1.6.2. Les tendances récentes : développement pavillonnaire au Nord-Est du bourg

Alors que le développement urbain des années 70/80 s'est effectué dans les différents hameaux, à la faveur de zones NB grandement dimensionnées et peu contraignantes d'un point de vue du financement des réseaux publics, le développement des années 90/2000 s'est au contraire réorienté vers une urbanisation plus structurée dans le cadre de procédure de lotissements.

Année de création	Coordonnées du Promoteur	Nom du lotissement	Nombre de lots	Superficie des lots	Date de vente du premier lot	Date de vente du dernier lot
1988	Coubris Constructions à Castelnau	Clos de Barreau	11	de 820 à 980 m ²	28/10/1988	25/05/1997
1998	Sarl Averseng 170, Av. Montaigne 33160 St-Médard-en-J.	Les Jardins d'Avensan	47	≈ 1 200 m ²	9/11/1999	12/11/2001
1999	Vaisseau Robert 39, Rue Boyard 33400 Talence	(Chemin de l'Estain)	3	≈ 800 m ²	8/08/1999	5/04/2000
1999	France Terre 75, Av. Pasteur BP 24 - Le Haillan	Lot La Clairière	10	≈ 800 m ²	21/03/2000	6/10/2000
2000	Sarl Averseng 170, Av. Montaigne 33160 St-Médard-en-J.	Extension des Jardins d'Avensan	14	de 1 208 à 1 414 m ²	13/08/2002	28/11/2002
2003	Sarl Averseng Chez Terre Océane 14, Pl. des Quinconces 33000 Bordeaux	Jardins du Lavoir	3	de 1 693 à 1 698 m ²	4/09/2002	20/02/2003

LOCALISATION DES PC

LEGENDE

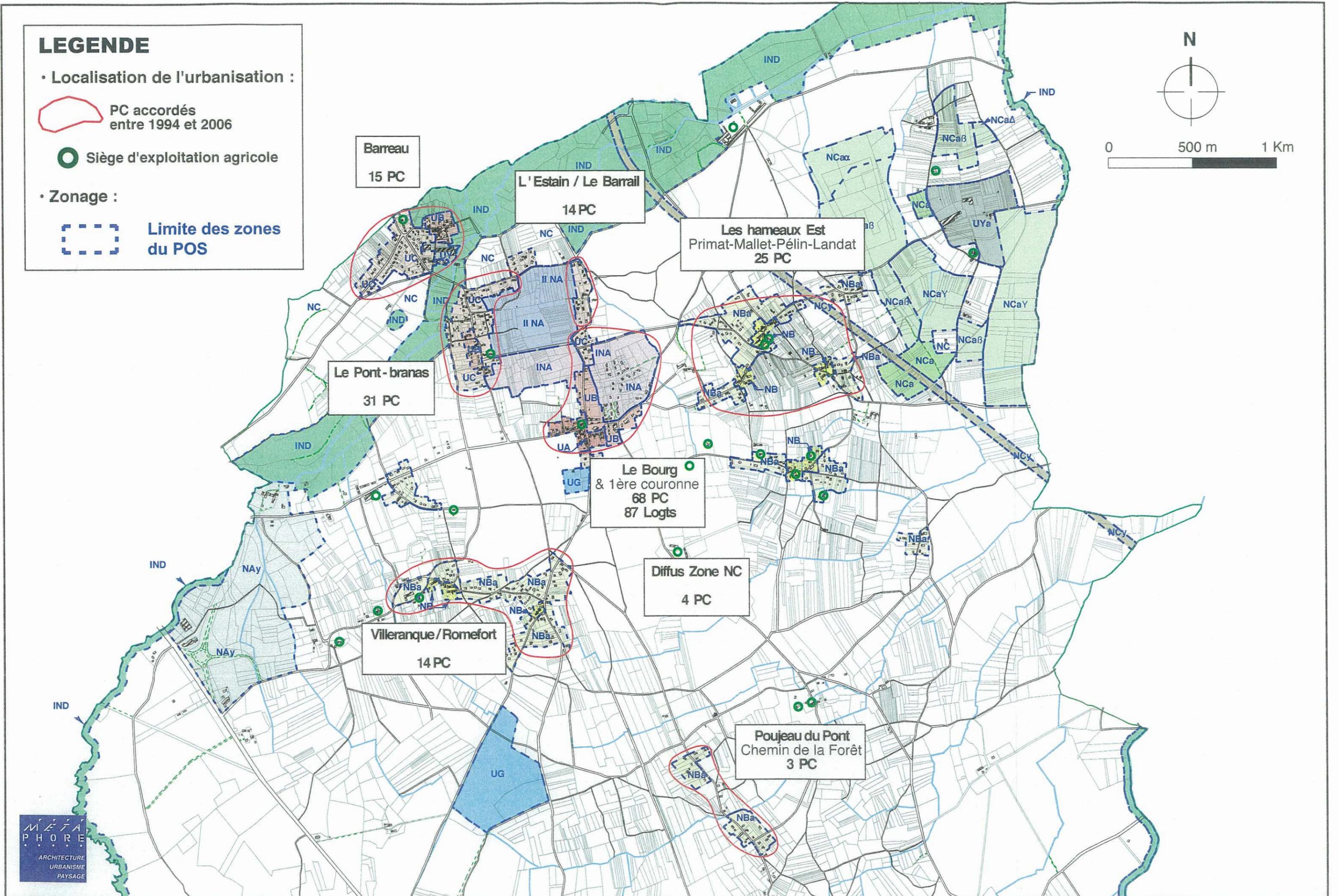
• Localisation de l'urbanisation :

 PC accordés entre 1994 et 2006

 Siège d'exploitation agricole

• Zonage :

 Limite des zones du POS



Ces lotissements se sont principalement réalisés en 1^{ère} couronne d'urbanisation du bourg, dans le quadrant Nord-Est, seul secteur non contraint par la viticulture. Le lotissement des Jardins d'Avensan (61 lots en 2 tranches) et l'opération de Gironde Habitat (20 logements locatifs individuels) en ont constitué le principal moteur, complétés par de petites opérations à Barreau (Clos de Barreau, 11 lots), à Branas (La Clairière, 10 lots), à l'Estain (Chemin de l'Estain, 3 lots).

Toutefois, même si une part importante du développement s'est réalisée par l'intermédiaire d'opération de lotissement en 1^{ère} couronne du bourg, l'urbanisation récente s'est malgré tout réalisée à \approx 60 % sur le reste des hameaux.

Localisation des PC déposés entre 1994 et 2006

Secteurs géographiques	PC	Logements
Le bourg et sa 1 ^{ère} couronne d'urbanisation	68	87
L'Estain - Le Barrail	14	14
Le Pont - Branas	31	31
Barreau	15	15
Les hameaux Est (Primat, Pélin, Mallet)	25	25
Villeraque - Romefort	14	14
Poujeau du Pont / Chemin de la forêt	3	3
Diffus (zones NC)	4	4
TOTAL	174	193

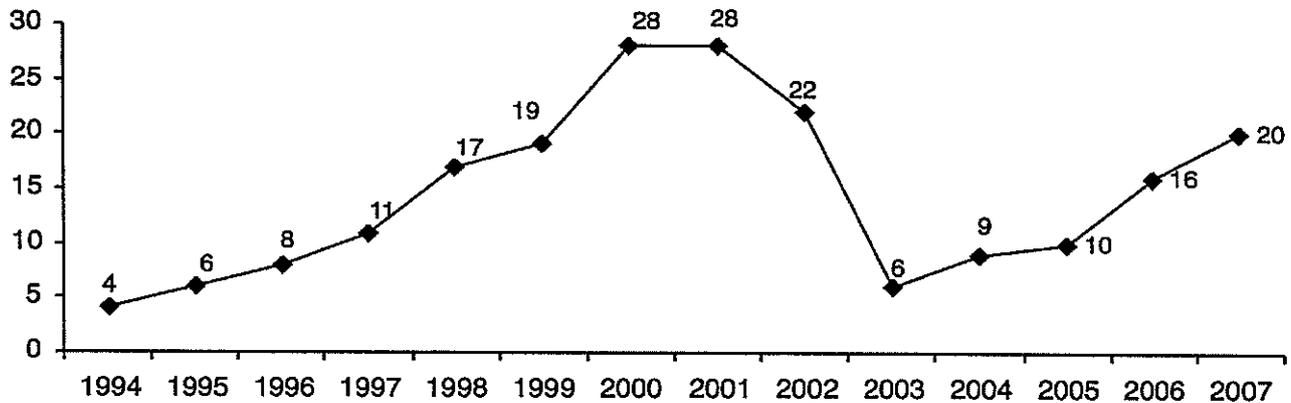
Source : Mairie d'Avensan – Fichier des PC

La forme urbaine ainsi produite s'est essentiellement composée d'espace pavillonnaire sur la base d'une taille de lots de 1 200 à 1 400 m² (soit 7 à 8 logts/ha), très consommatrice d'espace et source de "dilution" de l'effet de centralité ; seule l'opération publique de Gironde Habitat s'est orientée vers une forme d'habitat plus groupé (16 logtsh/ha).

1.6.3. Ralentissement du rythme de construction après le pic des années 2000

Le rythme de construction de la dernière décennie a connu un pic d'activité à la mise en place des différents lotissements cités précédemment, pour connaître un retour à un rythme conforme à ce que Avensan connaît en dehors d'opérations de constructions groupées, soit entre 5 et 10 PC maximum. Toutefois, on constate une nette accélération du rythme de construction depuis 2006, en dehors de toute opération de lotissement ; ce phénomène est mettre en relation avec la pression urbaine sans cesse croissante et avec l'effet d'annonce de la réduction de zones constructibles dans le cadre de la révision du POS en PLU.

Rythme de construction

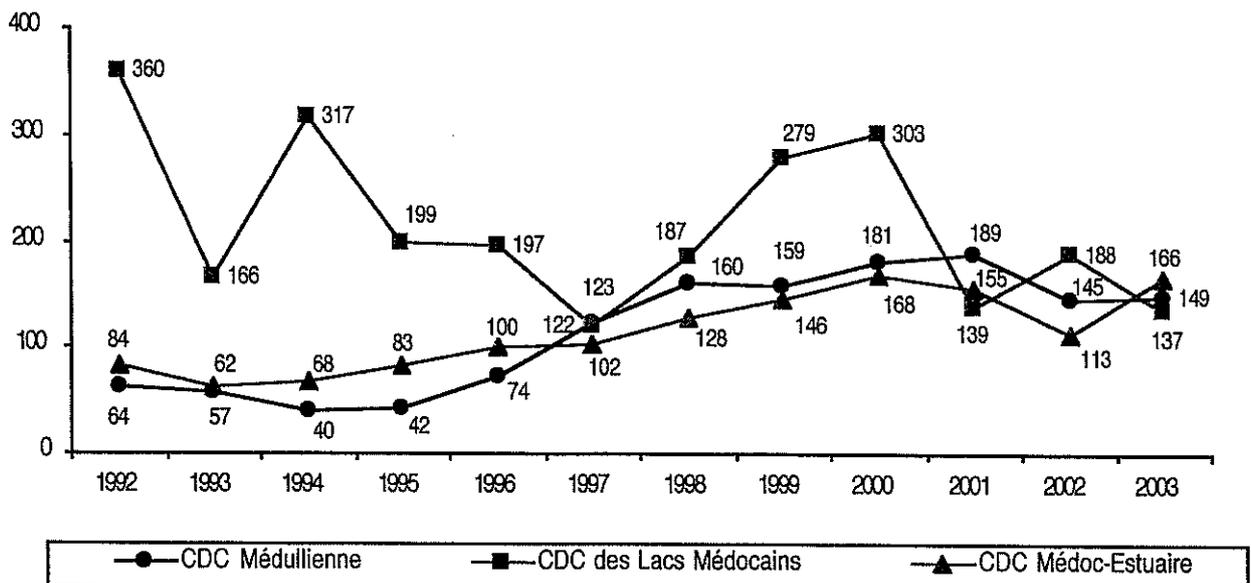


Source : Mairie d'Avensan – Fichier des PC

1.6.4. Un secteur géographique sous forte pression foncière

La 2^{ème} couronne d'agglomération que constitue le secteur de Castelnau connaît depuis ces 10 dernières années un phénomène de report du centre vers la périphérie en pleine accélération. Ce phénomène se constate tant sur le territoire de la CDC de la Médullienne que sur celui de la CDC Médoc-Estuaire.

Evolution du nombre de logements commencés sur le secteur Nord de l'agglomération bordelaise



Source : Mairie d'Avensan – Fichier des PC

En ce qui concerne la CDC des Lacs Médocains, géographiquement plus éloignée, son développement s'avère encore plus soutenu, essentiellement généré par la dynamique constructive sur Lacanau ; avec près d'une centaine de logements par an (certaines années 200 logements), le développement de Lacanau n'est pas seulement lié au phénomène estival des résidences secondaires, mais aussi à celui du bassin de vie de l'agglomération bordelaise puisque 37 % des actifs de Lacanau travaillent sur la CUB.

1.7. BILAN DU FONCTIONNEMENT URBAIN

1.7.1. L'accessibilité au territoire

De nouvelles perspectives de liaison avec l'agglomération se dessinent, rendant le territoire d'Avensan de plus en plus facilement accessible :

- la récente réalisation de la déviation d'Eysines et sa future mise à 2 x 2 voies ;
- 1^{ère} phase (1 x 2 voies) de la déviation de Saint-Aubin et requalification du tronçon 2 x 2 voies d'Arsac.

Ces aménagements, en réduisant les temps de déplacement entre le bassin d'emploi que constituent les zones d'activités de l'Ouest bordelais, et les communes de seconde couronne, accélèrent le phénomène de péri-urbanisation et de pression urbaine qui s'exerce sur ces territoires.

Par ailleurs, peu d'alternatives existent aux déplacements automobiles, seul le réseau trans-gironde dessert la commune, grâce à la ligne n° 703 entre Bordeaux et Lesparre.

1.7.2. Le réseau des voies de circulation

Le maillage du réseau routier sur Avensan se décline en :

- **un axe de transit**, qui traverse le territoire de Sud-Est en Nord-Ouest, la route départementale RD 1 reclassée dans la voirie nationale sous le numéro provisoire route nationale 1215 et passée récemment sous la gestion du Conseil Général, prenant l'appellation RD 1215 E1.
Cet axe structurant à l'échelle du Médoc nécessite des travaux d'aménagement, qui pour la séquence entre Arsac et Castelnau de Médoc, ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 7 Juillet 1999.
En outre, cet axe a été classé voie à grande circulation aux abords de laquelle s'applique une bande inconstructible de 75 m au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition a été ramenée à 35 m au niveau de la zone d'activité du Pas du Soc dans le cadre d'une modification du POS approuvée le 29/05/1998.
La RD 1215 est par ailleurs classée en voie bruyante de type II et s'accompagne d'une zone de bruit au sein de laquelle des dispositions d'isolation phonique s'imposent aux constructions qui s'y implantent.
- **deux voies départementales**, qui se croisent au centre-bourg d'Avensan, la RD 105 et la RD 208 classées en 2^{ème} catégorie, complétées par la RD 212 classée en 4^{ème} catégorie.
- **un maillage de voies communales**, très étendu au regard de grande superficie du territoire (5 224 ha) et du nombre élevé de quartiers d'habitat diffus.

Parallèlement aux déplacements automobiles, le territoire supporte un réseau de chemins de randonnées aménagé par le Conseil Général de la Gironde ; certains itinéraires, incomplets, appellent la création d'un emplacement réservé en vue de "boucler" les itinéraires.

La commune s'est également attachée à élaborer un schéma de chemins piétons/cycles, entre les zones d'habitat du centre-bourg et les lieux d'activités scolaires, commerciales et sportives. Ce schéma est reporté sur le P.A.D.D. sur les Orientations d'Aménagement et sur le zonage et permet d'apporter une alternative aux déplacements automobiles.

1.7.3. La sécurité routière des infrastructures

L'accidentologie de 1997 à 2002 relève que les accidents à Avensan ont principalement lieu au niveau de la RD 1215 (2 tués, 9 blessés légers, 1 blessé grave). Ces accidents se sont souvent produits à des intersections entre la nationale, classée à grande circulation et des voiries communales.

De plus, il existe une zone d'accumulation d'accidents au niveau des quelques constructions réalisées au lieu dit "Les Chalets". La dangerosité de ce secteur s'explique par le fait que ces habitations ont un accès direct à la RD 1215.

Cependant, il existe également des problèmes de sécurité routière sur les deux routes départementales n° 105 et 208. La dangerosité des deux départementales est liée à la vitesse trop importante qui est pratiquée sur ces voiries ainsi qu'aux constructions en bord de voie qui, sur certaines sections, nuisent à la bonne visibilité de la route.

En vue de répondre à cette problématique sécuritaire, un programme d'aménagement est inscrit au contrat de plan Etat / Région 2000-2006 et décline :

- le réaménagement du créneau à 2 x 2 voies d'Arsac, d'une longueur de 2,2 kms ;
- l'aménagement sur place à 2 x 2 voies de la RD 1215, entre le créneau d'Arsac et Castelnau de Médoc d'une longueur de 5 kms ;
- la réalisation d'un giratoire au niveau du carrefour RD 1215 / route de St Raphaël.

Cette opération s'inscrit dans un programme plus vaste d'aménagement de l'itinéraire entre Eysines et Castelnau de Médoc.

La date d'expiration de la déclaration d'utilité publique du 07/07/05 concernant la mise à 2 x 2 voies du créneau Arsac-Castelnau est reportée au 07/07/09 par arrêté préfectoral du 13/05/04.

D'autres aménagements spécifiques sont par ailleurs en cours de réalisation dans le cadre de l'ouverture de gravière à Berron, qui va générer sur un tronçon de la RD 208, des nouveaux trafics poids-lourds.

1.7.4. Les transports en commun interurbains

La commune d'Avensan est accessible par deux types de transport en commun :

- la ligne de bus Citram Bordeaux/Le Verdon, avec 4 allers/retours par jour, 2 arrêts desservant Avensan aux lieux-dits de "La Winery" et des "Chalets"
- la ligne T.E.R. Bordeaux gare St-Louis/Le Verdon, avec un arrêt à la gare de Margaux, située à 5 mn d'Avensan par la RD 208 ; le temps de transport Margaux/Bordeaux St-Louis dure 45 mn, soit un temps comparable à celui du trajet automobile dans des conditions de circulation routière normales ; quant à la fréquence, elle est bien supérieure à celle du Citram avec 20 allers-retours par jour ; la gare St-Louis étant désormais desservie par le tramway, cette intermodalité permet de rejoindre le centre-ville de Bordeaux dans des conditions aussi satisfaisante que celles de l'automobile.

1.7.5. Les déplacements interurbains

Face au fonctionnement échange/domicile/travail qui n'a cessé de voir le nombre d'actifs migrants augmenter depuis les 30 dernières années (51 % en 1975, 64 % en 1982, 76 % en 1990, 82 % en 1999), le territoire de la 2nde couronne d'urbanisation de l'agglomération souhaite entreprendre une vaste réflexion en termes d'offre en déplacement. En effet, une étude prochainement lancée par la Communauté de Communes La Médullienne, et relayée au niveau du Pays Médoc, aura pour objet d'établir le bilan des usages, des besoins ainsi qu'une programmation d'actions qui pourraient être entreprises pour offrir une alternative à l'usage individuel de l'automobile.

Cette problématique représente un important enjeu en terme de développement durable, auquel seul un territoire dans sa dimension communautaire peut répondre.

1.8. EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU POS

1.8.1. Méthodologie

Elle s'appuie sur la méthodologie suivante :

- Recensement de toutes les parcelles non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, ainsi que non soumises à un emplacement réservé ou un espaces boisé classé.
- En zones urbaines (U) et NA : application en fonction de la localisation des terrains de ratio de logts/ha traduisant :
 - soit une forme urbaine strictement pavillonnaire (7 à 5,8 lots/ha soit des parcelles de 1 000 à 1 200 m², taille de lots que produit actuellement le marché immobilier pavillonnaire),
 - soit une forme urbaine plus mixte associant de l'individuel groupé (15 logts/ha comme on l'observe dans le cadre de l'opération réalisée par Gironde Habitat).
- En zone NBa, prise en compte d'un lot par unité foncière de plus de 2 000 m², prise en compte de 2 lots par unité foncière de plus de 4 000 m².
- Application aux résultats d'un coefficient d'abattement d'une parcelle sur 2 susceptible de traduire les effets de rétention foncière (au titre d'autres occupations du sol, notamment viticole ou de stratégie patrimoniale) et des effets négatifs dont pâtissent certains secteurs (parcellaire en lanière, parcelles en baïonnette, en pente, nuisances liées aux infrastructures routières).

1.8.2. Le bourg et son quadrant Nord-Ouest

Le bourg totalement enserré par une première couronne viticole ne présente aucune capacité de développement en continuité urbaine. La capacité la plus proche se situe au lieu-dit Branas, au Sud du Chemin de la Gare, sur une zone 1NA de 10,8 ha.

Dans l'hypothèse d'une densité comparable à ce qui s'est réalisé au bourg¹, cette zone serait susceptible de générer entre 80 et 90 logements.

Cette zone se prolonge par une réserve foncière IINA de presque 20 ha au lieu-dit Le Barrail, qui ne sera pas comptabilisée dans le présent calcul de capacité d'accueil compte tenu de son caractère d'urbanisation à long terme.

¹ 7 logements/ha sur 90 % de la zone et 15 logements/ha sur 10 %

1.8.3. Les hameaux

La capacité d'accueil des hameaux s'avère relativement réduite et disproportionnée entre la surface encore libre (10 ha) et le nombre de logements réalisables compte tenu de la taille minimum constructible en zone NBa (2 000 m² + 20 m de façade sur rue) et du statut réglementaire de la zone NB (droit à construire lié à l'unité de propriété et non à la parcelle).

Capacité d'accueil brute des hameaux

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Lots
UC	Le Pont	1,85	17
UC	L'Estain	0,5	6
UC	Barreau	0,8	8
Sous-Total Nord-Ouest		3,15	31
NBa	Primat	2,2	9
NBa	Mallet	0,2	1
NBa	Landat	0,4	2
NBa	Le Haut	0,9	5
Sous-Total Nord-Est		3,7	17
NBa	Romefort/Villeranque	1,84	8
NBa	Poujeau du Pont	1,31	5
TOTAL hameaux		10	61

Source : METAPHORE, 2006

1.8.4. Synthèse de la capacité d'accueil

Au regard de l'état des lieux communal tel qu'il se présente fin 2006, il ressort du bilan de la capacité d'accueil du POS de Avensan après une forte pondération d'un logement sur deux à 1 logement sur 3, plus d'une douzaine d'hectares, soit une hypothèse de moins d'une centaine de logements réalisables.

Capacité d'accueil nette du territoire

	Capacité d'accueil brute		Coefficient pondérateur	Capacité d'accueil nette	
	Superficie	Logements		Superficie	Logements
Le bourg et son quadrant Nord-Ouest	10,8	90	1/3	7	59
Les hameaux	10	61	1/2	5	30
Total commune	20,8	151		12	89

Source : METAPHORE, 2006 (valeurs arrondies)

Plusieurs observations ressortent de ces calculs :

- **D'un point de vue quantitatif**, cette capacité d'accueil non excessive dans le cas d'une commune de la taille démographique de 2 000 habitants s'avère trop importante au regard des capacités financières actuelles de la commune, qui vient d'enregistrer une croissance récente dont elle doit aujourd'hui assumer les conséquences notamment en terme d'équipements et de réseaux publics ;
- **D'un point de vue spatial**, des réorientations en terme de parti de développement sont à conduire notamment afin d'éviter un phénomène d'étalement urbain où à terme ne se lirait plus dans l'espace la notion de centre-bourg et sa couronne de hameaux ;

**2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE :
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES PAYSAGES**

2.1. PRESENTATION PHYSIQUE GENERALE

2.1.1. Topographie

Cf. carte page suivante

Le relief très doux se caractérise par une faible variation d'altitude de 40 m NGF au Sud à 10 m NGF au Nord, soit une pente moyenne de 2 ‰, qui s'organise en bandes parallèles depuis la pointe Sud vers la Jaille de Tiquetorte au Nord qui constitue une légère entaille dans le plateau médocain.

2.1.2. Nature du sol et du sous-sol

Cf. cartes pages suivantes

Cette partie s'appuie sur deux sources documentaires, la carte géologique de la France (feuilles de Ste-Hélène / Le Porge e de St-Laurent-et-Benon), ainsi qu'une carte lithologique dressée par l'APIETA¹ en Mars 1988.

La commune d'Avensan s'inscrit dans un contexte géologique dominé par les affleurements des matériaux des terrasses fluviales de la Garonne, les matériaux de substratum calcaire ou marneux oligocène affleurant largement à l'Ouest de la commune.

Le Sud-Ouest de la commune correspond au début du plateau landais médocain. Ce plateau est caractérisé par la présence, sous une faible épaisseur de sables des landes, de la nappe alluviale ancienne. Celle-ci est caractérisée par des argiles bariolées auxquelles viennent se mêler des sables plus ou moins argileux et des graves "fines" sous des formes lenticulaires.

La cartographie réalisée par l'APIETA au 1/25 000ème, basée sur des prospections de terrain, délimite plus précisément les variations lithologiques des terrains de surface, mettant ainsi en évidence les zones de sables, les zones argilo-calcaires, argilo-sableuses et graveuses en fonction de leur origine.

♦ La formation des "Sables des Landes" :

Le Sud-Ouest de la commune correspond au début du plateau landais médocain. Ce plateau se caractérise par la présence, sous une faible épaisseur de sables des Landes de la nappe alluviale ancienne. Celle-ci est caractérisée par des argiles bariolées auxquelles viennent se mêler des sables plus ou moins argileux et des graves "fines" sous des formes lenticulaires.

Le sable constitue donc la majeure partie des sols de la commune d'Avensan.

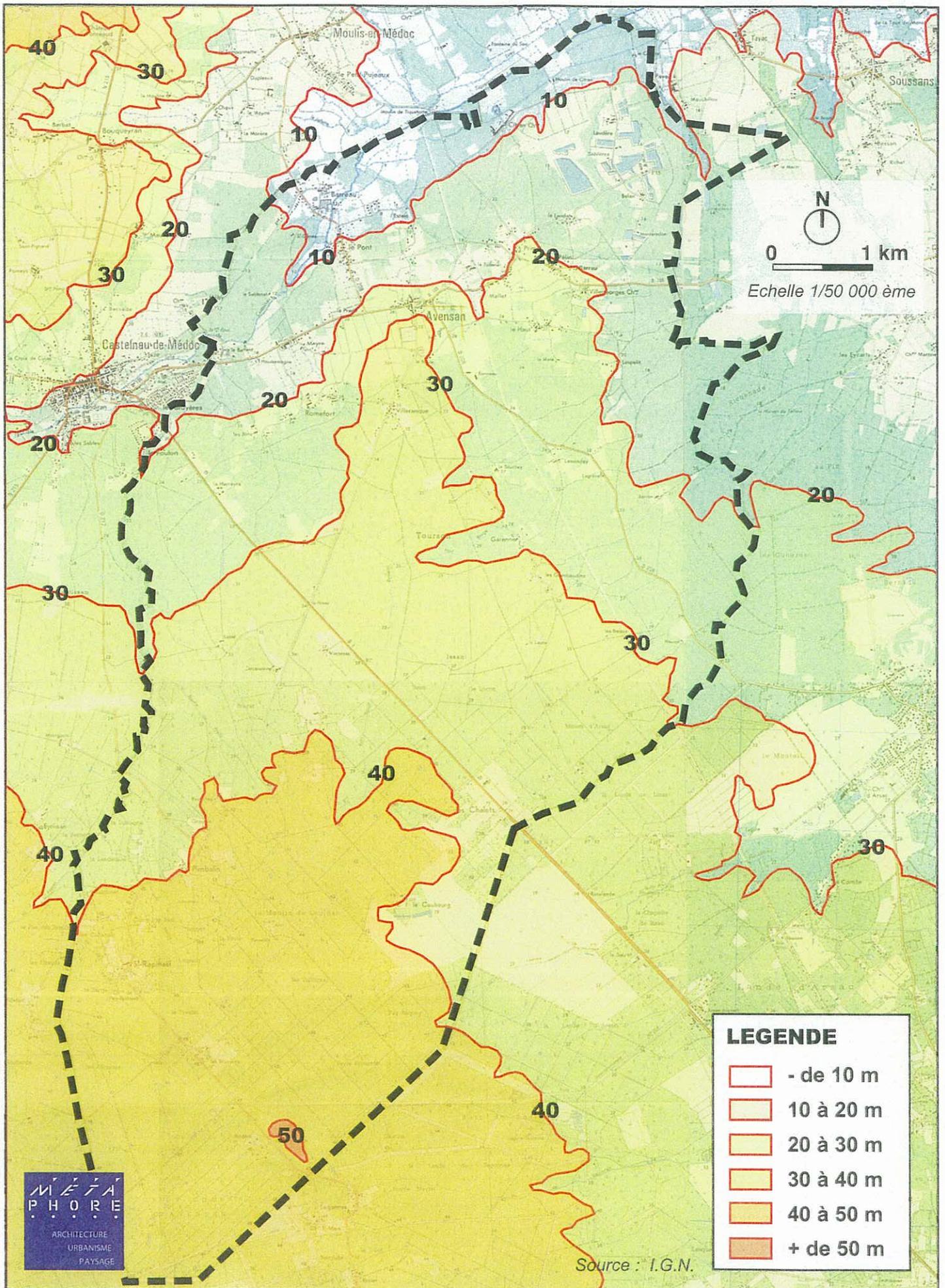
♦ Les formations graveuses :

On distingue plusieurs types de graves présentant des qualités viticoles variables :

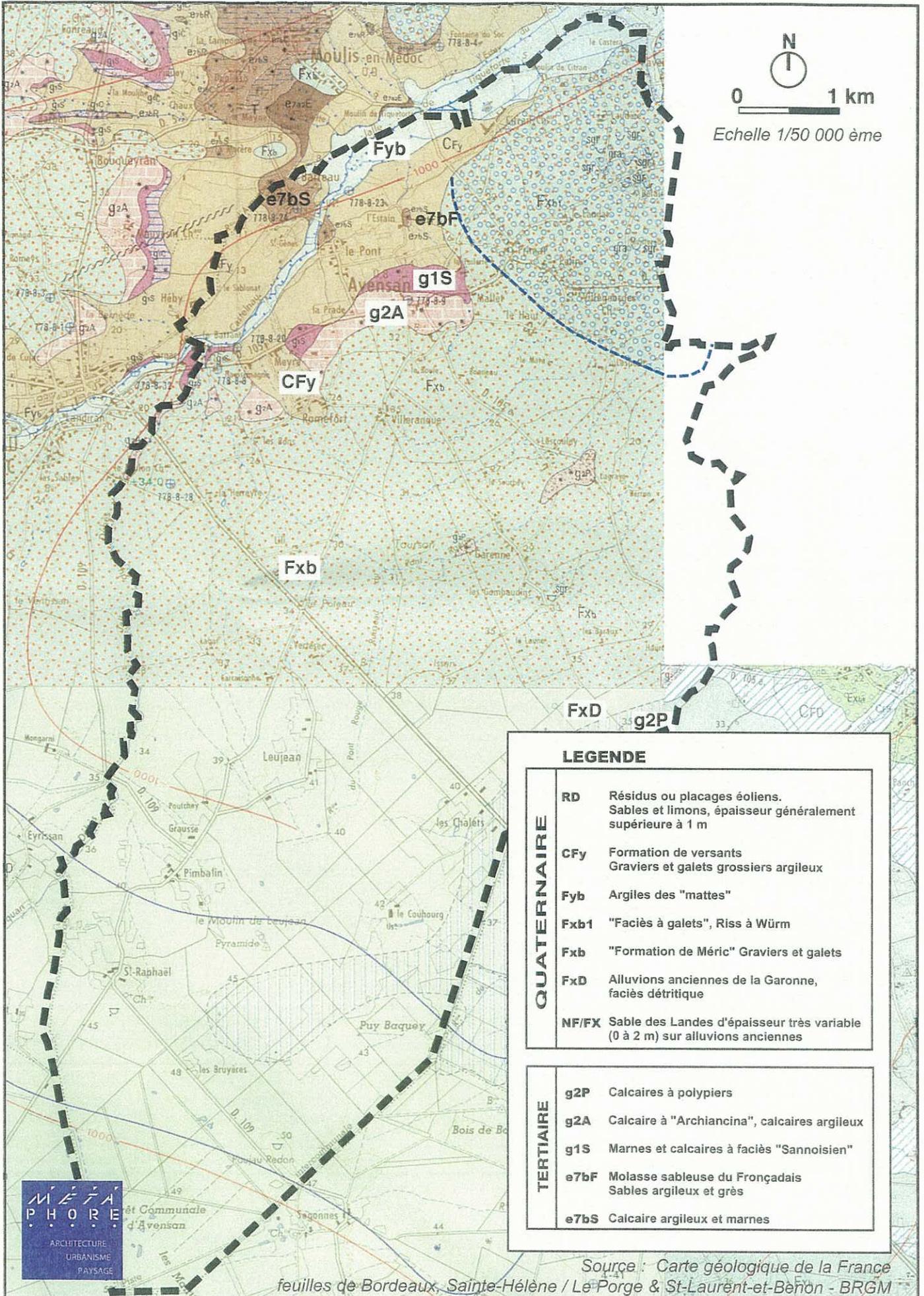
- graves de type 1a : composées de galets (quartz et quartzites blancs) auxquels se mêlent des lydiennes noires, ces matériaux peu fréquents sur la commune (Pujeau, Redon, Sud de Villeranque), ne présentent **aucun intérêt viticole**.
- graves de type 1b : constituées en quasi-totalité de silex bruns, ces graves se rencontrent à Villeranque et possèdent de **grandes qualités viticoles**.
- graves de type 2 : matériaux d'origine mixte (galets de grosse taille constitués de quartz bruns mêlés de graves de type 1a, ils se trouvent aux abords du bourg et représentent les **plus beaux terrains viticoles** d'Avensan.
- graves de type 3 : ces matériaux représentent la majorité des ressources en graves de la commune et ont été fortement réduites par les exploitations des gravières.

¹ Association pour la Protection de l'Intégrité et de l'Environnement du Territoire Agricole.

CARTE TOPOGRAPHIQUE



CARTE GEOLOGIQUE



N
0 1 km
Echelle 1/50 000 ème

LEGENDE

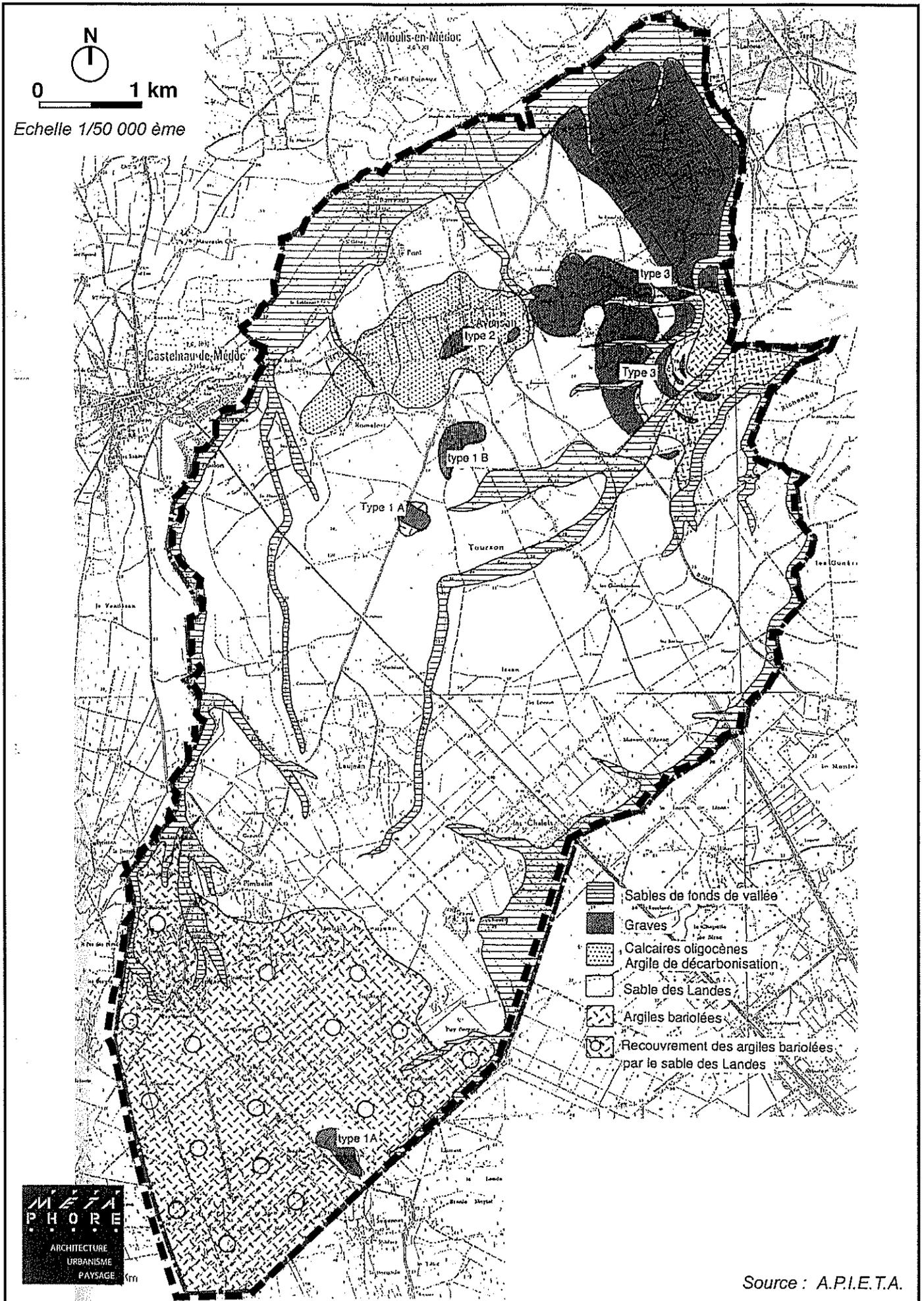
QUATERNAIRE	RD	Résidus ou placages éoliens. Sables et limons, épaisseur généralement supérieure à 1 m
	CFy	Formation de versants Graviers et galets grossiers argileux
	Fyb	Argiles des "mattes"
	Fxb1	"Faciès à galets", Riss à Würm
	Fxb	"Formation de Méric" Graviers et galets
	FxD	Alluvions anciennes de la Garonne, faciès détritique
	NF/FX	Sable des Landes d'épaisseur très variable (0 à 2 m) sur alluvions anciennes

TERTIAIRE	g2P	Calcaires à polytypiers
	g2A	Calcaire à "Archiancina", calcaires argileux
	g1S	Marnes et calcaires à faciès "Sannoisien"
	e7bF	Molasse sableuse du Fronçadais Sables argileux et grès
	e7bS	Calcaire argileux et marnes

MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

Source : Carte géologique de la France
feuilles de Bordeaux, Sainte-Hélène / Le Porge & St-Laurent-et-Bènon - BRGM

CARTE LITHOLOGIQUE



Source : A.P.I.E.T.A.

◆ Les formations calcaires :

Constitués d'une association de plusieurs types de terrains (calcaires en bancs durs et bancs tendres, argiles de décarbonation, sables résiduels et graves sommitales), ces terrains correspondent au "dôme" d'Avensan et bénéficient d'une très **grande qualité viticole**.

2.1.3. Le risque "retrait-gonflement des argiles"

Cf. carte page 33bis

Au regard de cette spécificité pédologique décrite ci-dessus, le territoire d'Avensan, au même titre que de nombreuses autres communes médocaines, est concerné par le risque naturel "retrait-gonflement des argiles".

Ce risque affecte les sols argileux qui, en période de sécheresse, se rétractent et entraînent des tassements différentiels ; ces mouvements peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

Une carte d'aléa élaborée par le BRGM indique que la commune d'Avensan est concernée par :

- **une zone d'aléa faible** sur toute la partie centrale du territoire ; dans cette zone où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion de construction ou un contexte local défavorable, à savoir par exemple des arbres proches qui pompent l'eau pour leur propre croissance, ou une hétérogénéité du sous sol).
- **une zone d'aléa moyen** sur toute la partie nord-ouest de la commune et une petite pointe sud-ouest vers le Bredera. La zone d'aléa moyen indique un risque supérieur à la zone précédente.
- **une zone d'aléa à priori nul** sur une toute petite bande au nord du centre-bourg, où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface, mais sans qu'il soit cependant exclu que quelques sinistres puissent s'y produire car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente, ou des poches d'altération de nature argileuse et non identifiée sur les cartes géologiques au 1/50000^{ème}, mais dont la présence suffit à provoquer des désordres ponctuels.

Cette carte a pour objectif premier d'attirer l'attention du porteur de projet d'une construction sur la présence d'un risque, que seules des investigations géotechniques spécifiques à l'occasion d'études de sol permettent de cerner, en vue de prendre en compte certaines règles de prévention ou dispositions constructives particulières.

2.1.4. Les différentes occupations du sol

Cf. carte page suivante

Le tableau récapitulatif des propriétés non bâties du cadastre 2003 permet de caractériser l'occupation du territoire de la façon suivante :

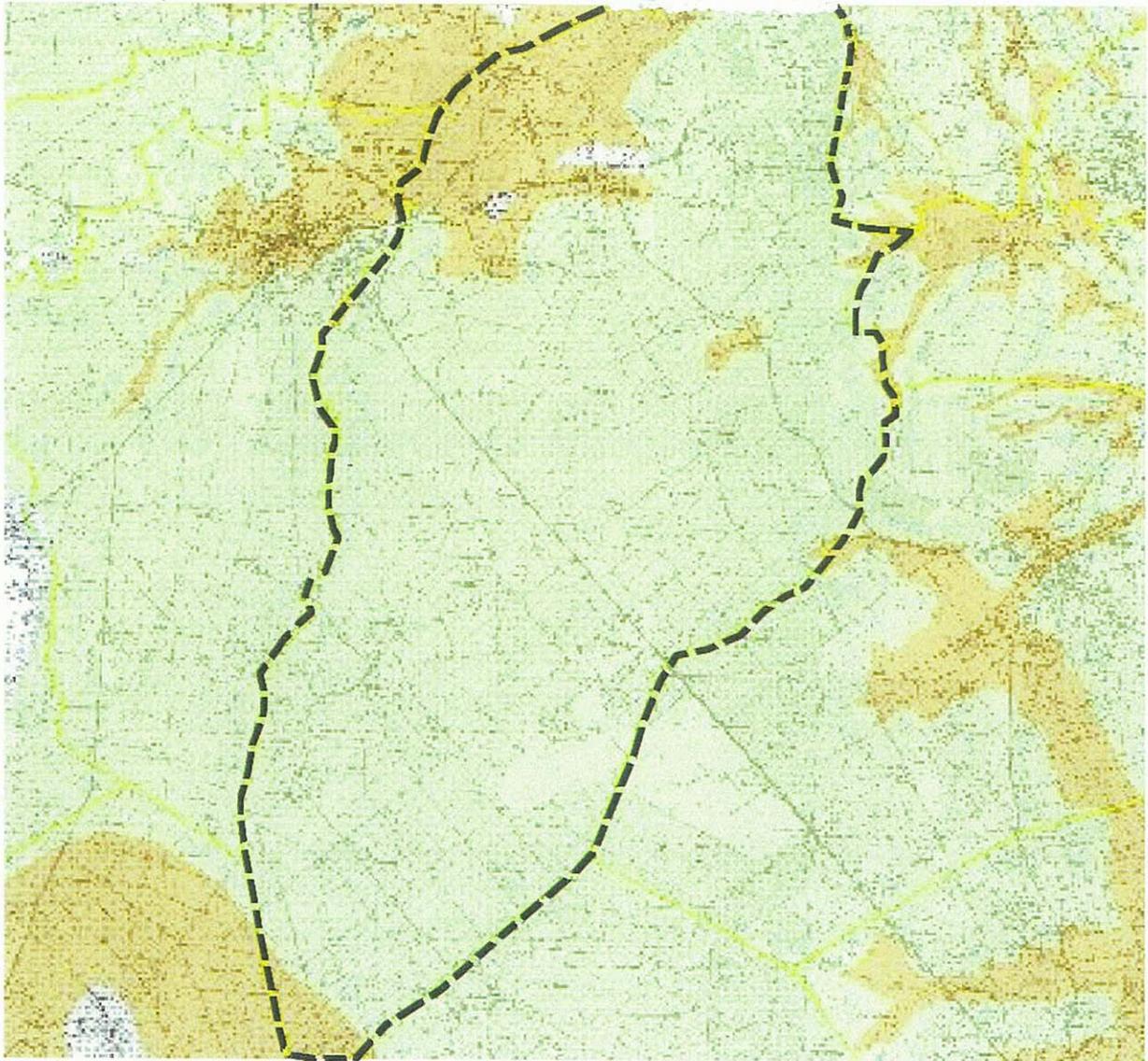
La principale occupation du sol à Avensan est sans conteste les bois et les landes qui avec 4 000 ha, occupent 77 % principalement au Sud du territoire, et range à ce titre Avensan en commune forestière.

Les activités agricoles qui occupent 784 ha et couvrent 15 % du territoire essentiellement en partie Nord autour du bourg, se décomposent en :

- 314 ha de terre cultivées,
- 276 ha de prèes,
- 194 ha de vignes.

Le reste des occupations se ventile en urbanisation, gravières et étendues d'eau, et couvre 8 % du territoire, à savoir \approx 400 ha.

CARTE ALEAS RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



Légende

- Préfectures et sous-préfectures(*)
- Limite des régions(*)
- Limites des départements(*)
- Limites des communes

Autorisation IGN/BRGM n°8969

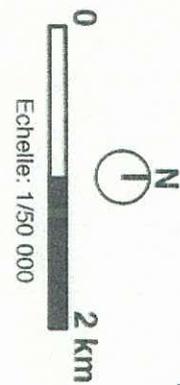
Argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

Argiles non réalisé

- IGN 1:250 000(*)
- Autorisation IGN/BRGM n°8869
- IGN 1:25 000
- Autorisation IGN/BRGM n°8869

(*) Couche invisible à cette échelle
Couche interrogeable



CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL

LEGENDE

- Urbanisation
- Lande défrichée
- Culture
- Espace en herbe prairie humide
- Boisement



0 500 m 1 Km

Route de la
gravière bleue →
Vers Soussans

RD 105 →
Vers Cantenac / Margaux

Vers Moulis
← RD 208

Vers castelnau

75 m 75 m

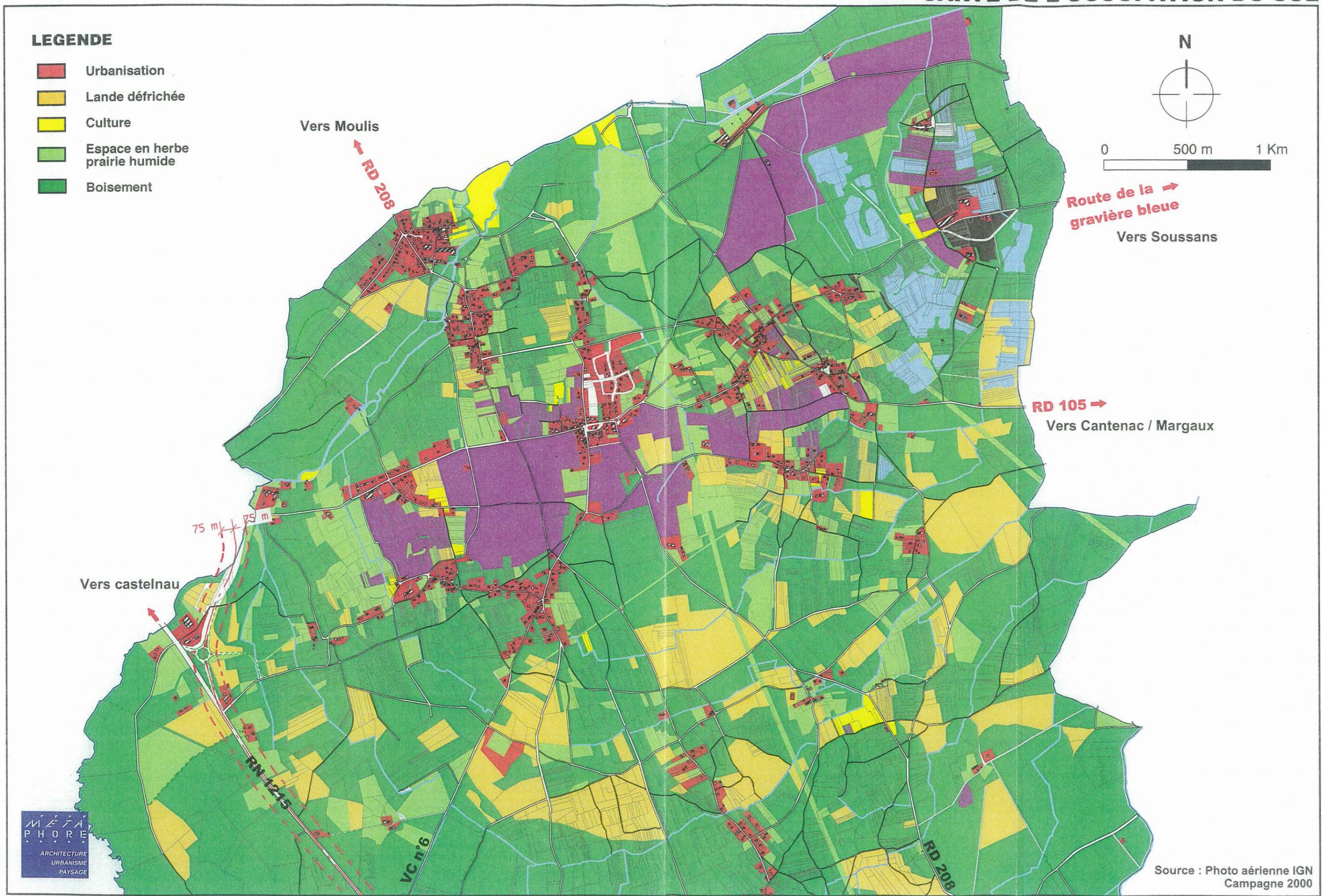
VC n°6

RD 208

RN 101



Source : Photo aérienne IGN
Campagne 2000



2.2. CARACTERISTIQUE DE L'HYDROSYSTEME

La topographie des terres bordant la rive gauche de l'estuaire de la Gironde se caractérise par une déclivité continue, d'une quarantaine de mètres à 3 m NGF au niveau du fleuve.

Ce relief a favorisé la mise en place d'un réseau hydrographique dense, s'écoulant selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est perpendiculairement à la Gironde. Les nombreuses vallées rencontrées dans ce secteur auraient pour origine des divagations successives de la Gironde amenée au cours des différentes périodes à couler successivement en tous les points de sa plaine alluviale.

2.2.1. Les eaux de surface

Cf. cartes page suivante

DESCRIPTION :

Cette partie reprend l'analyse menée dans le cadre de l'étude préalable à l'Aménagement Foncier sur Avensan menée par le cabinet COUTURE et le GERE A en 2002.

La plus grande partie du territoire d'Avensan se situe dans l'aire du bassin versant de la Jalle de Castelnau qui prend le nom de Jalle de Tiquetorte au lieu-dit Barreau, puis Estey du Tayac vers Soussans ; elle reçoit deux autres ruisseaux qui constituent les limites communales Ouest et Est d'Avensan, le Dèhès et la Louise.

- **La Jalle de Castelnau** s'écoule sur 16 km avec une pente moyenne de 3,2 ‰ et draine un bassin versant de 166 km². Les principaux problèmes identifiés sur ce ruisseau sont liés à une dégradation de la qualité de l'eau entre Castelnau (classe 1B) et le moulin de Tiquetorte (classe 2) liée à la présence de rejets d'entreprises industrielles et commerciales ainsi qu'à de fréquentes surcharges organiques en provenance de la station d'épuration de Castelnau. Les étiages très marqués en été et automne peuvent entraîner des nuisances olfactives par une baisse de l'effet de dilution des effluents rejetés.

La Jalle de Castelnau présente malgré cela une diversité piscicole notable (brochets, anguilles, lamproies, ...). On constate également des problèmes d'ensablement à l'aval de la confluence du Dèhès et du Maucaillou.
- **Le Dèhès** borde la limite Ouest de la commune, et possède des eaux de bonne qualité qui se caractérisent par la présence d'espèces intéressantes (brochet, lamproie, anguille).

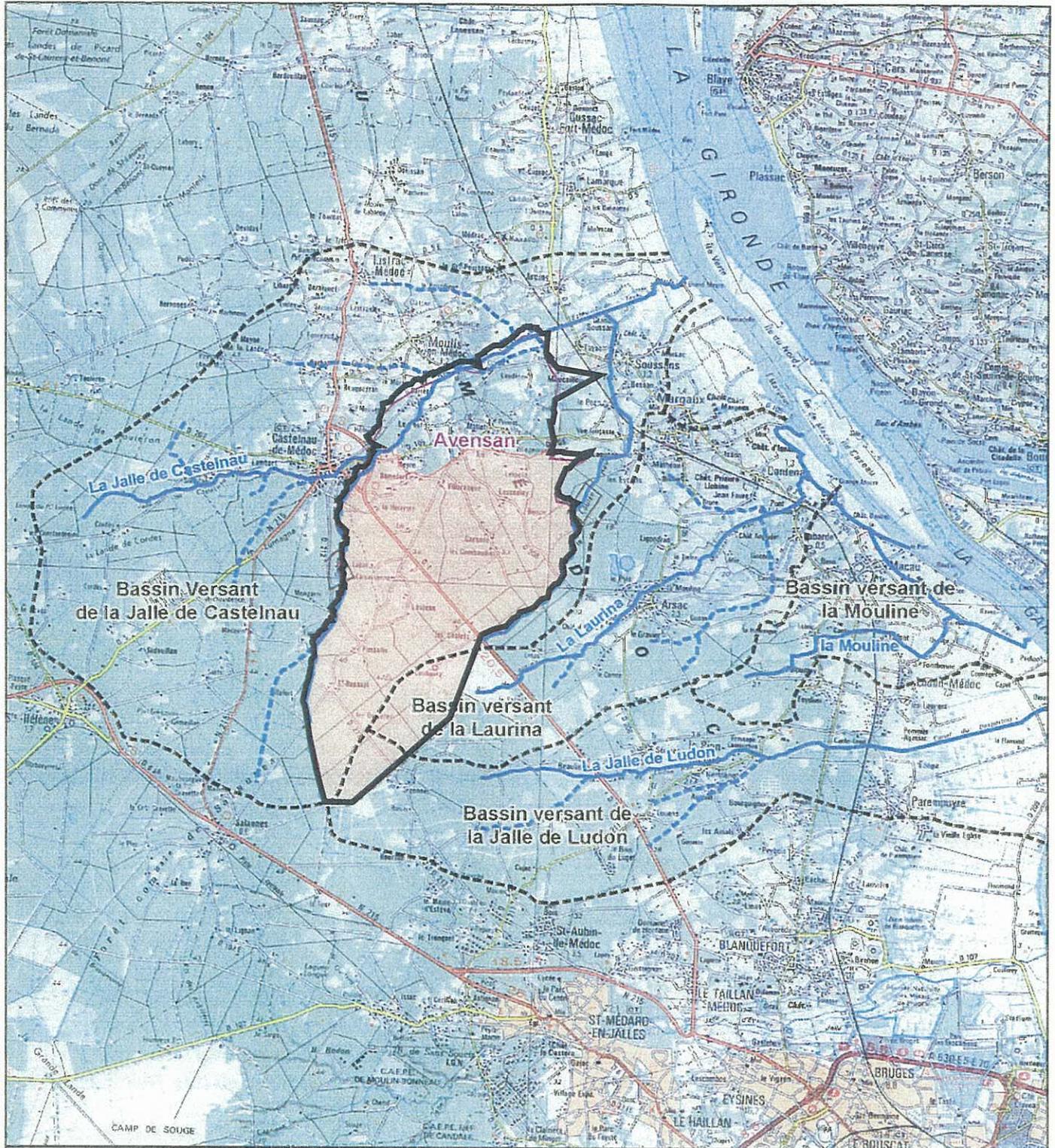
Il existe toutefois une source de pollution liée à des rejets d'eaux usées (Intermarché de Castelnau et deux stations de lavage).

Le Dèhès prend sa source au Sud-Ouest de St-Raphaël où il est encore plus ou moins en relation avec des lagunes où, autrefois, les brochets se reproduisaient (forêt des Matruques). Puis il s'encaisse rapidement dans les terrains. Il a formé de nombreux méandres, toujours actifs (recoupements et déplacements lors des épisodes de crues). Une galerie boisée dominée par les feuillus (aulnes, frênes, chênes) s'est développée au fond du talweg et sur les versants de sa vallée. Des feuillus "précieux" y ont été vus (merisier). Comme ailleurs sur le secteur, des arbres sont tombés sous l'effet de la tempête de 99.

Le Syndicat de bassin versant a fait l'objet d'une restauration douce de grande qualité : enlèvement des embâcles, sélection des repousses en cépées afin de maintenir les berges et d'assurer un bon développement ultérieur des arbres.
- **La Louise**, en limite communale Est, possède à priori une bonne qualité des eaux. Des risques de pollution sont liés aux rejets d'effluents de vinification. Le Schéma Départemental à Vocation Piscicole et Halieutique (SDVPH) préconise d'ailleurs "la mise en place de solutions de traitement individuel ou collectif".

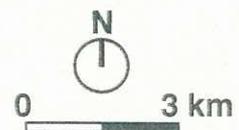
Elle prend sa source au Sud de la commune, dans un secteur humide comportant des plans d'eau et des lagunes et s'encaisse progressivement. De moindre importance que le Dèhès, et n'ayant pas fait l'objet de restauration, son lit est encombré par les branches et troncs tombés sous l'effet de la tempête.

CARTE DES BASSINS VERSANTS



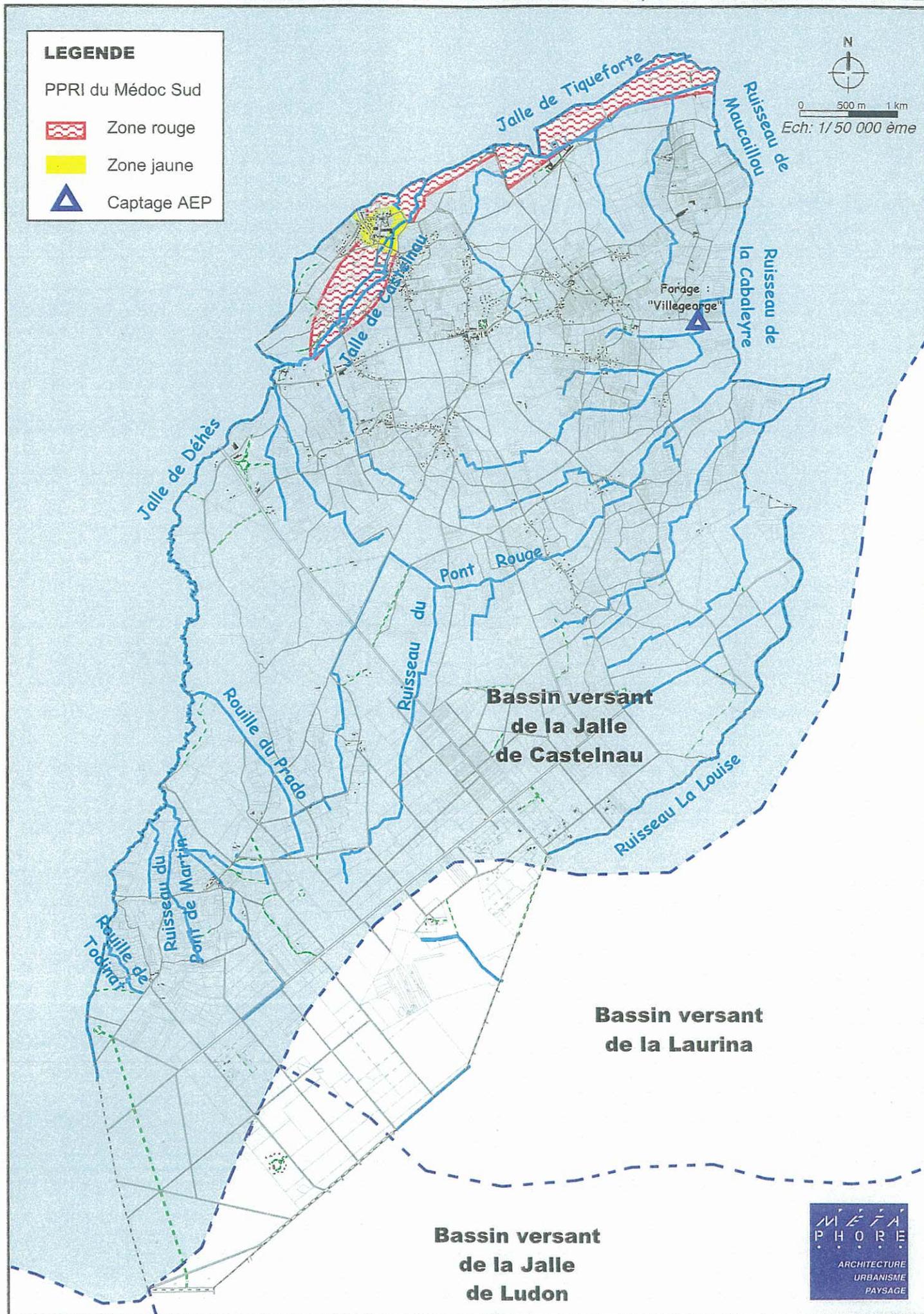
LEGENDE

-  Limite communale
-  Zone d'étude
-  Bassin versant



Source : Etude d'aménagement foncier - GERE A 2003

CARTE HYDROGRAPHIQUE COMMUNALE



Outre ces ruisseaux, les eaux de surface se présentent également sous la forme de nombreux points d'eau dispersés dans la pinède sous forme de mares ou lagunes. Leur origine est variée :

- ancienne extraction de sable, utilisé par exemple comme point d'eau DFCI (lieu-dit "Poutchey") ;
- mare, comme vers le lieu-dit "les chalets", à proximité de la Louise ;
- lagunes : forêt communale lieu-dit "Matruques", et très nombreuses autres localisations, dispersées en forêt. Certaines ont été drainées pour une exploitation forestière, d'autres ont été recreusées pour jouer un rôle de réserve d'eau pour la lutte contre l'incendie, d'autres enfin sont demeurées à l'état "naturel", entourées de ceintures de végétation herbacée puis ligneuse (saule).

Chacun de ces points d'eau joue un rôle hydrologique important : il collecte des eaux de ruissellement et limite ainsi certains excès d'eau, constitue une réserve parfois utile à l'homme (DFCI) et généralement favorable à la vie animale (faune sauvage, amphibiens, espèces aquatiques, voire poissons, cistude, ...), et selon la nature du sol, peut restituer de l'eau au cours d'eau et/ou à la nappe phréatique (rôle important de soutien d'étiage en période estivale).

FONCTIONNEMENT :

Les Jalles et Esteys drainent l'eau douce des versants et se jettent dans l'estuaire. Ces cours d'eau sont également soumis aux marées et l'eau remonte à marée haute le long de l'Estey de Tayac jusqu'aux "portes de flot" où une écluse gère ces fluctuations quotidiennes de niveau.

Dans les zones basses des marais, l'eau stagnante est drainée par un maillage de fossés ; ce maillage dense dans le marais de Tayac est plus lâche autour de la Jalle de Tiquetorte et disparaît au niveau de la Jalle de Castelnau qui relève plutôt d'un système hydrographique de plateau.

L'ensemble des rives de l'estuaire de la Gironde est donc soumis à l'influence prépondérante de la marée, qui conjuguée à d'autres phénomènes naturels (vents de grande intensité, tempête, ...) peut provoquer des inondations de type fluvio-maritime.

La formation des crues dans l'estuaire de la Gironde est donc induite par la confrontation entre la propagation de la marée dans l'estuaire, mécanisme principal à l'origine des forts niveaux du plan d'eau de l'estuaire, aggravée par les conditions météorologiques océaniques (surcote au Verdon-Sur-Mer), le vent dans l'estuaire, et les débits combinés de la Garonne et de la Dordogne. La difficulté de la situation réside dans le fait que les phénomènes hydrologiques ou maritimes qui se conjuguent sont plus ou moins indépendants.

Afin de limiter l'exposition au risque d'inondation et de préserver le champ d'expansion des crues, un Plan de Prévention du Risque Inondation a été élaboré sur le secteur Médoc Sud / Presqu'île d'Ambès ; ce document qui constitue une Servitude d'Utilité Publique, définit aux abords de la Jalle de Castelnau une zone rouge et une zone jaune (cf. carte, page précédente) dans lesquelles la réglementation suivante s'applique :

- constructibilité interdite en zone rouge ;
- constructibilité limitée en zone jaune.

LE SDAGE DU BASSIN ADOUR GARONNE :

La commune d'Avensan est concernée par le SDAGE du bassin Adour-Garonne approuvé par arrêté du préfet coordinateur du bassin en date du 6 Août 1996, et notamment au titre de zone verte sur les Marais du Haut Médoc, considérés comme écosystème aquatique et zone humide remarquable qui mérite une attention particulière.

2.2.2. Les eaux souterraines

On distingue plusieurs niveaux susceptibles de renfermer une nappe d'eau :

- ▶ **Nappe du Plio-quatenaire** : Cette formation renferme la majorité des puits du secteur. Ils servent à l'alimentation du bétail et l'arrosage des jardins des hameaux ou des écarts.

Elle se rencontre dans les formations sableuses ou graveleuses du Plio-quatenaire. Elle est souvent en communication directe avec la nappe de l'Oligocène. Les débits disponibles sont assez faibles.

Le Miocène n'étant pas présent sur Avensan, l'aquifère Plio-quatenaire est directement en contact avec l'Oligocène.

- ▶ **Nappe de l'Oligocène** : Dans le secteur d'étude, du fait de l'affleurement des terrains oligocènes, cette nappe est libre et en continuité avec la nappe Plio-quatenaire.

Elle ne devient semi-captive que lorsque le substratum est recouvert par des terrains sus-jacents.

Comme la nappe Plio-quatenaire, son sens d'écoulement se dirige vers la Gironde. Elle est drainée par les Jalles et leurs affluents.

Plusieurs forages sur Avensan captent cet horizon entre + 23 m NGF au Sud-Est de la commune (COUHOURE) à 0 m NGF environ au Nord.

Les débits captés sont variables, souvent proches de 2 m³/h. Ils peuvent parfois atteindre 11 m³/h.

- ▶ **Nappe de l'Eocène supérieur à l'Eocène moyen supérieur** : Elle est présente principalement dans les calcaires.

Les forages captent ces calcaires potentiellement aquifères sur Avensan. Ils sont crépinés entre - 16 m NGF à - 100 m NGF. Les débits captés varient de 3 m³/h à 18 m³/h pour le forage du stade d'Avensan.

- ▶ **Nappe de l'Eocène moyen** : La nappe de l'Eocène moyen, au lieu d'être représentée par des niveaux sableux, est plutôt calcaréo-sableuse. Elle est captée à une profondeur de 325 m au lieu-dit Villegeorges, et ses eaux sont mélangées avec celles du forage de Castelnau. Le forage de Castelnau a fait l'objet d'un périmètre de protection entériné par l'arrêté préfectoral du 20/09/94.

- ▶ **Nappe du Crétacé** : Elle n'est pas captée sur Avensan.

Concernant leur vulnérabilité aux pollutions superficielles, celle-ci est liée à l'épaisseur et à la nature des sols qui conjuguées vont plus ou moins jouer un rôle imperméable. Compte-tenu de la profondeur et de la tendance argileuse des terrains limitant l'infiltration, les risques d'atteinte des nappes servant à l'AEP s'avèrent réduits.

2.3. LES MILIEUX NATURELS

Cf. planche photos n°1, page suivante

La répartition des milieux retrouve la même organisation, en bandes parallèles, que le relief. Au Sud, la forêt de pins maritimes referme le paysage puis se fragmente, devient mixte (pins et feuillus) en progressant vers le Nord-Est en laissant apparaître des clairières de plus en plus grandes et fréquentes ; celles-ci développées sur les croupes graveleuses supportent les vignes, les villages et les gravières. Enfin, la présence de l'eau de plus en plus prégnante vers le Nord à la faveur de la topographie déclinante, permet le développement de milieux régulièrement inondés, les marais du Haut-Médoc.

2.3.1. La forêt de pins maritimes

2.3.1-1. Descriptions

Une analyse précise et récente a été menée en 2003 sur le massif boisé d'Avensan par le Cabinet COUTURE et le GERA à l'occasion du réaménagement foncier entrepris par la commune d'Avensan suite à la tempête de 1999. La partie ci-après en reprend les principaux éléments.

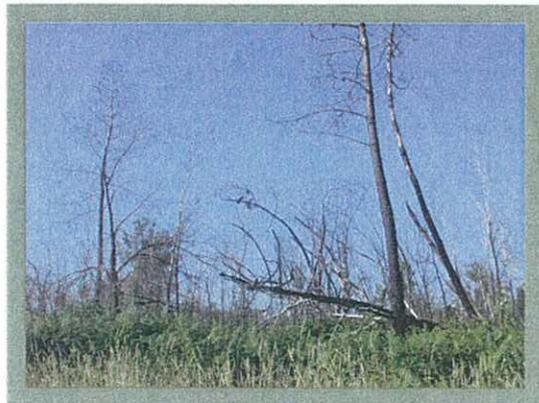
La pinède d'Avensan présente un taux de boisement très élevé (> 70 %) et occupe la majorité de la partie Sud du territoire, que seules quelques clairières viennent ponctuer. Ce massif a été fortement endommagé par la tempête de 1999 et divers incendies ; on y distingue :

- ▶ **Une partie dégradée à plus de 50 %**, (cf. photo n° 1) en partie nettoyée et prête à être reboisée pour de vastes étendues, des pinèdes exploitées mais non dessouchées et des pinèdes présentant encore des chablis et volis, ainsi que des secteurs ayant brûlé.
La molinie, indicatrice de sols mésophiles à humides, s'accompagne de bouleaux et quelques chênes en bouquet ou isolés.
- ▶ **Une pinède de plus de 30 ans encore sur pied**, mais compte-tenu de dégradations, de faible densité boisée, avec des arbres susceptibles d'avoir été fragilisés par la tempête (système racinaire endommagé).
- ▶ **Une pinède plus jeune (5 à 30 ans), également dégradée**, (arbres penchés, parfois atteints par divers parasites) mais présentant encore une valeur d'avenir sous réserve d'interventions de remise en état (nettoyage, élagage, suppression des individus atteints, ...).
- ▶ **De jeunes peuplements**, correspondants aux semis et plantations trop jeunes pour avoir été atteints par la tempête et ayant une bonne valeur d'avenir. Il s'agit en majorité de pins maritimes, mais aussi de quelques plantations de pins taeda, au feuillage plus jaune (exemple, plantations du lieu-dit "Grausse", en bordures de la route de Castelnau).
- ▶ **Des boisements mixtes** (généralement taillis sous futaie de pin maritime). Sous cet intitulé, ont été regroupées des boisements comportant une dominante de taillis de feuillus (châtaignier, chênes divers) et une proportion plus ou moins grande de pins, généralement cassés par la tempête. Des dégâts s'observent parfois dans le taillis lui-même, le nettoyage de ces parcelles est donc généralement nécessaire.

Ces boisements mixtes correspondent souvent à des parcelles de faible superficie situées à proximité des hameaux, à des parcelles localisées à proximité des ruisseaux, ou à des lisières de chemin ou de route.

Ils jouent un rôle paysager et biologique majeur et par ailleurs, la propagation du feu y est moindre que dans la pinède et ils jouent un certain rôle protecteur par rapport aux zones bâties.

PLANCHE PHOTOS n°1 : LES MILIEUX NATURELS



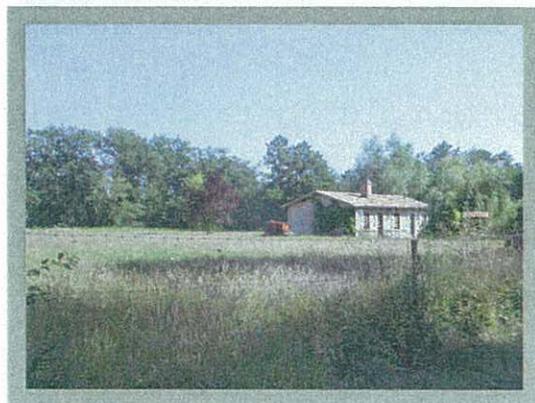
1



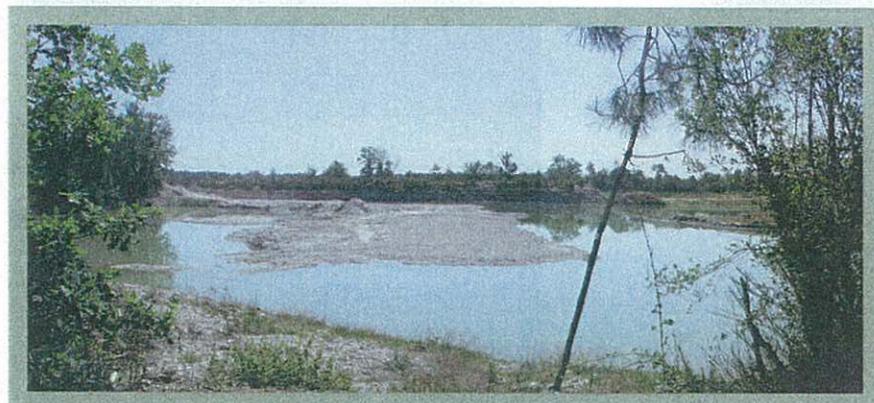
2



3



4



5

1 La forêt dégradée.

2 Le site naturel classé de St-Raphaël.

3 Prairies et boisements feuillus.

4 Le lieu-dit "Berron".

5 Ancienne gravière de Jaugas, prochainement requalifiée.

◆ Des secteurs à feuillus dominants et l'airial de St-Raphaël

La pinède comporte ponctuellement des peuplements de feuillus en plus ou moins grande densité, c'est le cas de quelques ripisylves en bordure encaissée du Dèhès ou aux abords des nombreuses lagunes et de quelques chênaies aux abords des hameaux, la plus emblématique étant l'airial de St-Raphaël classé en site naturel (cf. photo n°2).

Une autre "garenne" composée de chênes centenaires est à relever, il s'agit de l'ancien parc boisé du Château Meyre situé en bordure de la Jaille de Castelnaud au nord-ouest de la commune. Cet ensemble de plus de 6 hectares est couvert d'arbres remarquables très rares dans notre Commune par la dimension, leur âge et diversité des essences. On y remarque des chênes pédonculés datant de plusieurs siècles, des peupliers, des trembles et quelques autres tels des sureaux, noisetiers, saules, etc... Coule en ces lieux le fossé des cressonnières ancien chenal de fuite de la Place Forte de Ramafort rasée à la fin de la Guerre de Cent Ans. Celui-ci passe par un vivier situé sous les frondaisons qu'il faudrait réagencer mais qui confère au parc un certain cachet.

Cet ensemble boisé a souffert de la tempête de 1999, et d'une façon générale, d'un certain abandon ; une initiative publique pourrait permettre une restauration phytosanitaire et une ouverture au public à titre de lieu de promenade et de découverte pédagogique des milieux.

2.3.1-2. Le Plan de Prévention Feux de Forêt

La commune d'Avensan est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM diffusé auprès des communes concernées le 19 Mars 1996), commune forestière au titre du risque "feux de forêt".

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention du Risque d'Incendie de forêt en cours d'élaboration, le PLU prendra en compte les règles de débroussaillage imposées par la loi 2001-602 du 9 Juillet 2001 dans le règlement d'urbanisme et prévoir dans le plan de zonage, en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} Juin 1989, un espace libre tous les 500 m entre des propriétés clôturées, afin de permettre le passage des engins de lutte contre les feux de forêt.

2.3.2. Les lagunes

Les lagunes sont des milieux très particuliers dont l'origine remonte à la période des glaciations du quaternaire : des lentilles de glace subsistant sur le matériau en place auraient formé ces dépressions rondes ou ovales que l'on trouve réparties dans toutes les Landes de Gascogne.

Leur abondance est plus grande dans les zones dites d'interfluve (entre deux bassins versants). Du fait des assainissements elles continuent à disparaître à un rythme soutenu. Cependant, les lagunes peu modifiées hébergent encore une flore très particulière et rare.

Les inventaires floristiques menés par l'ONF sur les lagunes des Matruques montrent notamment la présence d'une petite ombellifère "le faux cresson de Thore" que l'on ne trouve que dans les Landes de Gascogne et nulle part ailleurs dans le monde entier (espèce dite endémique) et à ce titre qui est protégée aux niveaux nationaux et européen. La drosera, petite plante carnivore protégée au niveau national, est aussi présente.

Les observations de terrain conduites dans le cadre de l'étude de réaménagement foncier ont également permis d'observer l'hottonie des marais, une espèce protégée au niveau régional, et divers milieux favorables à la gentiane pneumonanthe (protégée régionalement).

Dans les cas les plus favorables, elles hébergent aussi des espèces animales rares : certaines libellules rares, des tritons, des grenouilles, le lézard vivipare, voire la cistude d'Europe (tortue d'eau douce indigène et protégée, de répartition limitée), et peuvent servir de frayère à brochets.

Pour toutes ces raisons, les lagunes nécessitent une protection forte pour laquelle l'étude de réaménagement foncier propose :

- ◆ L'absence d'assainissement direct et l'éloignement des collecteurs (pas d'assainissement indirect par baisse du niveau de la nappe phréatique),

- ◆ La conservation de leur rôle biologique en :
 - évitant de supprimer ou de modifier les ceintures de végétation herbacée et ligneuse par un entretien excessif ou trop fréquent,
 - évitant des recreusements qui ne soient pas respectueux de leur fonctionnement biologique (risques de suppression des espèces végétales rares, de constitution de berges trop pentues, de suppression des habitats naturels de nidification d'anatidés, ou d'autres espèces, ...),
 - évitant le raccordement de fossés si ceux-ci jouent un rôle d'assainissement ou s'ils risquent de véhiculer du sable ou des eaux chargées d'engrais ou de produits phytosanitaires.

Ces dispositions relèvent toutefois davantage de méthodes de gestion que de dispositions réglementaires pouvant être mises en œuvre dans le cadre du PLU.

2.3.3. Les forêts galeries des cours d'eau

Le passage d'un réseau hydrographique introduit sur le territoire des conditions de développement (changement pédologique, du régime hydrique) plus favorables aux feuillus ; la ripisylve qui accompagne la Louise et le Dèhès, s'élargit et s'amplifie aux abords de la Jalle de Castelnaud pour constituer les prémisses du Marais du Haut-Médoc.

L'étude de réaménagement de la Jalle de Castelnaud réalisée en Janvier 1996 par le GERE, permet de présenter une synthèse de l'état et l'intérêt de ces milieux.

Le Dèhès et la Louise sont bordés d'une végétation typique de la lande : bouleau, chêne, bourdaine, saule roux, fougère aigle, osmonde royale ; l'aulne glutineux est également présent ; les abords de la Jalle de Castelnaud se diversifient avec la présence du frêne, sureau noir, saule marsault, orme, érable champêtre, églantier et des essences introduites aux abords des secteurs urbanisés comme l'érable négundo, le platane, ...

On trouve de nombreuses érosions localisées sur l'ensemble du cours de la Jalle et de ses affluents, mais celles-ci sont particulièrement marquées sur les parties forestières des affluents en raison de la nature sableuse des berges. Dans ces secteurs la nature de l'entretien effectuée a un fort impact sur l'apparition d'effondrement de berge.

- ◆ Les érosions présentes immédiatement à l'aval de ponts peuvent présenter un danger à terme de déstabilisation de l'ouvrage.
- ◆ Les érosions sur tronçons urbanisés sont dues généralement à un entretien trop radical de la végétation (enlèvement des strates buissonneuses et arbustives) ne laissant que quelques arbres et une couverture herbacée insuffisante pour maintenir la berge.
- ◆ Le ruisseau de la Cabaleyre a subi de graves préjudices en aval du pont de la D105, en raison des extractions de matériaux présentes plus en aval. Il s'agit d'une érosion régressive très marquée entraînant un approfondissement du lit de plus de 3 m, des berges effondrées ainsi que des arbres couchés dans le lit.

Ces milieux humides présentent un intérêt en terme de biodiversité non négligeable en apportant une complémentarité au milieu forestier et au vignoble. La Jalle de Castelnaud, dans sa partie marais où alternent boisements et prairies meso-hygrophiles (cf. photo n°3), accueillent de nombreux oiseaux, notamment des espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Européenne de 1979 (Directive "Oiseau"), et certains rapaces y nichent (Busard des roseaux, Busard St-Martin, Milan noir, Martin pêcheur, Pie grièche écorcheur), ...

C'est au regard de cet intérêt que la partie Nord du territoire d'Avensan on été recensée en ZNIEFF de type I dans le cadre du Marais du Haut Médoc / Marais d'Arcins. Le périmètre de la ZNIEFF s'étend sur les 3 autres communes de Moulis, Arcins et Soussans, et sans revêtir un caractère réglementaire, suppose qu'une attention particulière soit portée au maintien naturel de ces espaces ; le secteur du Marais du Haut Médoc a par ailleurs été proposé en site Natura 2000.

La directive Européenne "habitats" est progressivement mise en place dans les différents états membres. Elle doit aboutir à la désignation de zones reconnues pour leur grand intérêt écologique et qui forment le "réseau Natura 2000". L'objectif de ce réseau est de mettre en place des mesures de gestion en concertation avec les acteurs locaux de la zone considérée. Des moyens communautaires seront alors attribués pour restaurer le site et aider les gestionnaires dans les actions d'entretien.

2.3.4. Les gravières

Bien qu'il ne soit pas pertinent de ranger dans les milieux "spontanés", les espaces utilisés à titre de gravière, certains d'entre eux ont pu suite à un travail de requalification recouvrer un ambiance ludique et "naturelle" :

- ◆ Site de Bronturon, requalifié en 1993 avec l'appui de la SEPANSO pour la protection et l'observation du site dans le but de recréer un espace naturel ; 10 ha ont été affectés aux activités de pêche et 8,5 ha ont été consacrés à la création d'une réserve naturelle.
- ◆ Site de Jaugas, en cours de réaménagement, présentera une vocation future tournée vers les loisirs nautiques (cf. photo n° 5).
- ◆ Sites de Laudère et Cabaleyre, sont les derniers sites prévus dans le réaménagement global présenté par la sté Morillon-Corvoi Sud-Ouest ; des difficultés foncières ont retardé la démarche de requalification.

En prévision de la fin d'activité sur le secteur, la sté Morillon-Corvoi Sud-Ouest devenue Cemex Granulats Sud-Ouest envisage la création d'un nouveau site d'exploitation au lieu-dit "Berron", plus au Sud, sur une superficie d'une cinquantaine d'hectares.

Ce site s'étend actuellement sur une pinède de production et une clairière occupée par un ensemble de bâtiments ruraux (cf. photo n° 4).

2.4. AVENSAN, paysages entre vigne et forêt

L'étude paysagère développée ci-après a conduit à l'élaboration d'une typologie de paysages, dans le cadre de laquelle pour chaque type :

- Une analyse permet d'en dégager les caractéristiques et dynamiques propres, les dysfonctionnements ;
- Des enjeux de protection et/ou de requalification sont dégagés afin de mettre en œuvre dans le document d'urbanisme qui suivra, les dispositions nécessaires afin de répondre à ces enjeux.

Sur la base de 3 grandes unités constituant le territoire d'Avensan, 8 entités paysagères se déclinent de la manière suivante (cf. carte page suivante) :

- **LES PAYSAGES BOISES**
 - forêt de production
 - boisements mixtes aux abords des ruisseaux
- **LES CLAIRIERES HABITEES**
 - bourgs et domaines viticoles
 - hameaux des prairies
 - airials
 - clairières maïsicoles
- **LES "NOUVEAUX" PAYSAGES**
 - gravières
 - zone commerciale

2.4.1. Les paysages boisés

Cf. planche photos n° 2, page 48

L'arbre est omniprésent dans tous les paysages de la commune. En effet, le taux de boisement sur la commune est très élevé (> 70 %). Composée pour une large part de la forêt de production, qui revêt elle-même de multiples visages, d'autres formes de boisements se dessinent également à l'horizon : les bois mixtes aux abords des hameaux ainsi que les ripisylves arborées le long des cours d'eau.

2.4.1.1. La forêt de production

Situation : elle occupe les 2/3 Sud de la commune.

Caractéristiques :

- **Relief** : pente douce en direction de la Gironde au Nord-Est, imperceptible.
- **Végétation** : elle varie selon le stade d'exploitation des parcelles. Se distinguent :
 - Les parcelles de lande en attente, avec bruyères, genêts, ajoncs et quelques bouleaux pionniers. Elles devront être nettoyées avant plantation.
 - Les jeunes plantations de pins (maritimes en très grande majorité).
 - Les pinèdes ± âgées, plus ou moins dégradées, dont l'exploitation a été ralentie par la tempête de 1999.
- **Eau** : elle est omniprésente au travers d'un réseau régulier de fossés drainant les parcelles forestières.
- **Parcellaire** : de surface variable, il est orthogonal sur le tiers Sud-Est du territoire et confère au paysage un ordonnancement géométrique, "taillé au cordeau".

CARTE DES UNITES PAYSAGERES

LEGENDE

Les paysages boisés

-  Forêt de production
-  Boisement mixte aux abords des hameaux

Les clairières habitées et cultivées

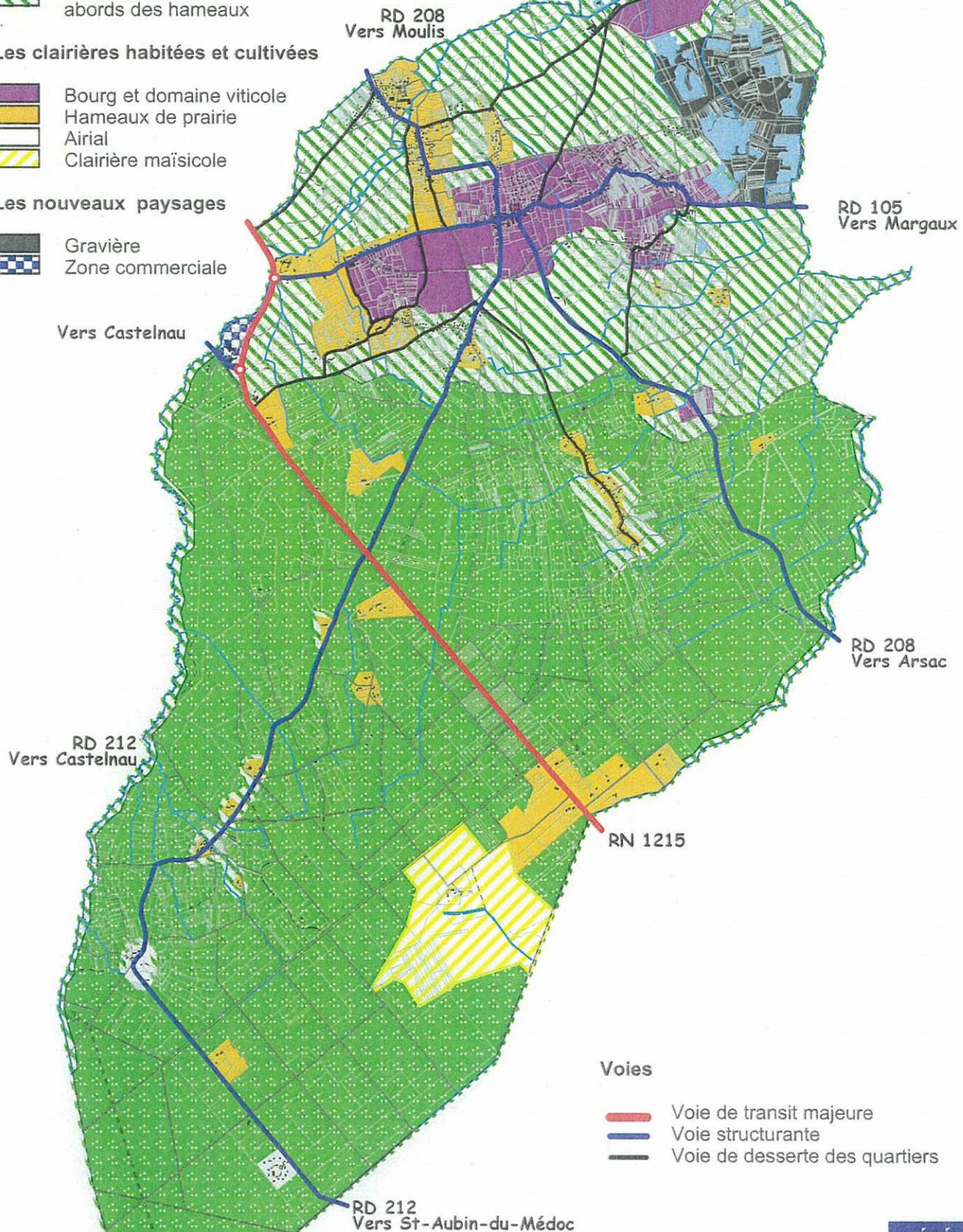
-  Bourg et domaine viticole
-  Hameaux de prairie
-  Aerial
-  Clairière maïsicole

Les nouveaux paysages

-  Gravière
-  Zone commerciale



0 500 m 1 km
Ech: 1/50 000 ème



Voies

-  Voie de transit majeure
-  Voie structurante
-  Voie de desserte des quartiers

Analyse :

Malgré la diversité des stades d'évolution des formations végétales sur les parcelles, ce paysage est fortement marqué, premièrement par un horizon boisé, sombre et rectiligne, omniprésent. Deuxièmement, le parcellaire est régulièrement entrecoupé d'un réseau de passes forestières, de composition orthogonale, de largeurs et d'état variés, permettant la découverte de ce paysage.

Ce réseau est plus ou moins bordé de fossés développant une ripisylve arbustive caractéristique : bourdaine (*Frangula alnus*), saule cendré (*Salix cinerea*), ...

Dans la forêt de production, les fossés sont régulièrement curés, la végétation est donc peu abondante et ne dépasse pas la strate arbustive lorsqu'elle est présente, elle souligne le quadrillage du paysage. Cependant, la répétitivité des formations végétales des parcelles et les immenses étendues sur lesquelles elles se développent, produisent un paysage monotone.

Enjeux :

La vocation forestière de ces espaces est peu menacée, leur paysage évolue au rythme des coupe-rases, finalité de ces espaces cultivés et au rythme des tempêtes. Seul leur remplacement par la maïsiculture extensive peut représenter une mutation.

Les micro-espaces y apportant une variation y revêtent d'autant plus de valeur et peuvent à ce titre faire l'objet d'une attention particulière (cf. paragraphe suivant).

2.4.1.2. Les boisements mixtes aux abords des hameaux

Situation : dans le tiers Nord de la commune, autour du terroir viticole, mais également autour de quelques hameaux plus au Sud et le long des voies.

Caractéristiques :

- Végétation : différents types de boisements s'observent :
 - chênaie à différents stades,
 - boisement mixte pin et chêne,
 - boisement, souvent de chêne, présentant un sous-bois arbustif : noisetier, aubépine, châtaignier, viorne, ...
 - présence de robinier faux-acacias le long de routes,
 - quelques vestiges de parcs abandonnés aux essences d'ornement : platane, tilleul, ...
 - ripisylve le long de la Jalle et des cours d'eau,
 - enrichissement spontané de feuillus.
- Parcellaire : souvent de petite taille hormis les immenses propriétés foncières des grands châteaux.

Analyse :

Les feuillus apportent une certaine "clarté" dans le paysage, de par leur couleur plus claire que les pins, et avec leur aspect caduc l'hiver, rythment les saisons.

La diversité des espèces et leurs caractères feuillus les démarquent immédiatement dans le paysage où ils jouent des rôles de transition entre vigne et habitat, entre forêt et habitat, entre route et forêt de production.

La traversée forestière qu'offre la RD 1215 est à ce titre intéressante par sa longueur (≈ 5 kms) et son unité, à peine interrompue par les clairières agricoles des Chalets, Vertesec et la Heyrreyre. Cette séquence boisée sur Avensan constitue, à l'échelle de l'itinéraire RD 1215, une des dernières d'une telle unité et qualité. Les feuillus, abondants et de grande taille, constituent un cadre paysager de grand intérêt, dont le caractère naturel sera une source d'inspiration lors d'un éventuel traitement à l'occasion de l'élargissement de la voie. Ils apportent ainsi quelques variations dans le paysage uniforme de la forêt de production.

PLANCHE PHOTOS n°2 : LES PAYSAGES BOISES



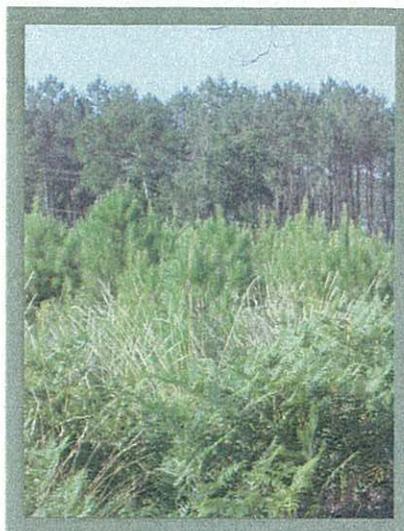
1



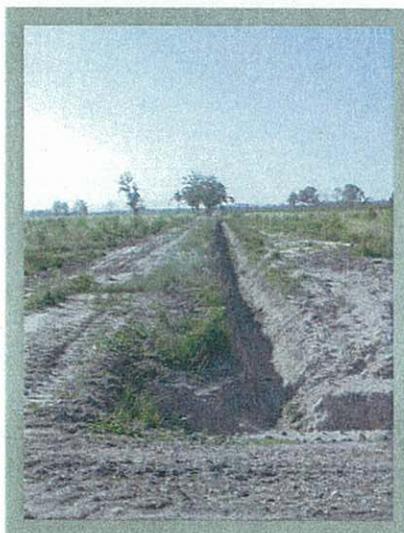
3



4



2



5

1 Perspective typique de la passe forestière, ici récemment entretenue.

2 Les trois étages de la forêt de production : le sous-bois herbacé (ici fougères), la jeune plantation (ici fougères) et la forêt adulte.

3 Fronts boisés en limite de clairière viticole.

4 La jalle de Tiquetorte, une ripisylve inégale selon les séquences.

5 Fossé nu récemment curé.

En effet, organisés en ripisylve le long de la Jalle, ces boisements se signalent par quelques espèces inféodés aux milieux humides (saule, aulne, ...), ainsi que par quelques vestiges de parcs aux essences d'ornement (platanes, tilleuls, vers St-Genès, ...). Difficile d'accès car en partie privée, la Jalle participe néanmoins au patrimoine paysager communal.

De même que le site emblématique de St-Raphaël, traité dans le paysage d'Airial.

Enjeux :

- La préservation et le développement des boisements de feuillus le long des ruisseaux, le long des routes et des hameaux.
- Exemple de séquence boisée à protéger, le chemin de la gare depuis le carrefour avec la rue des anciens combattants jusqu'à la rue du lavoir.
- Mise en valeur de la Jalle en tant qu'itinéraire de découverte des milieux et espace récréatif.

2.4.2. Les clairières habitées et cultivées

Cf. planches photos n° 3 et n° 4, pages suivantes

L'habitat se répartit selon différentes localisations correspondant aux différents modes d'exploitation du territoire : la viticulture, la sylviculture et les pâturages. La majeure partie de l'habitat est regroupé en petits bourgs au milieu des vignes, dans le Nord-Ouest de la commune.

L'autre partie est constituée de hameaux dispersés dans la forêt et les près (réalisant des "ouvertures" dans les paysages, elles constituent des repères qui ponctuent le territoire).

2.4.2.1. Les bourgs et domaines viticoles

Situation : uniquement au Nord-Ouest de la commune, sur les terres les plus propices. La presque totalité des vignes est regroupée d'un seul tenant autour du bourg. Un second ensemble se développe auprès de Château Citran. Quelques parcelles résiduelles et isolées sont également dispersées sur le territoire.

Caractéristiques :

- **Relief** : une pente douce et propice au vignoble. Ici, elles occupent effectivement "les reliefs les plus accentués" même s'ils sont à peine perceptibles.
- **Végétation** : il s'agit d'une monoculture de vigne.
- **Parcellaire** : toutes les tailles de parcelles s'observent sur le vignoble d'Avensan, petites, moyennes ou grandes. Elles sont cependant regroupées en secteurs homogènes.
- **Bâti** : maisons traditionnelles, pavillonnaires et lotissements.

PLANCHE PHOTOS n°3 : LES CLAIRIERES HABITEES ET CULTIVEES



1



2



3



4



5



6

1 Un paysage typique du Médoc : le village et son clocher émergeant des vignes.

2 Le domaine de Villegeorges.

3 L'airial : une clairière de chênes habitée et sans clôture.

4 Hameau de prairie : maisons traditionnelles, pâturages et clôture légère

5 Pelin : un large espace public à valoriser.

6 La rue du lavoir : entre haie champêtre et clôtures pavillonnaires.

PLANCHE PHOTOS n°4 : LES CLOTURES



1



2



3



1 Impact de la clôture dans le paysage.

2 - 3 Intégration de la haie végétale ou de la clôture grillagée dans le paysage.

4 Le mur de moellon du cimetière ancien contribue à un paysage de caractère tandis que le mur de béton du cimetière nouveau contribue à sa banalisation. La plantation de quelques grimpantes valoriserait la séquence.

Analyse :

Les immenses étendues couvertes par les vignes, offrent de grandes ouvertures visuelles dans le paysage boisé où le regard est vite arrêté.

Les routes qui sillonnent ce vignoble sont fréquemment bordées de boisements spontanés qui forment des rideaux d'arbres à l'horizon. Ainsi le vignoble apparaît en série de clairières cernées de fronts boisés qui rompent la monotonie de ce paysage qui pourrait paraître uniforme.

En outre, cette culture a généré le développement d'un habitat groupé traditionnellement qui se développe de façon linéaire le long des routes.

- Ainsi des fronts bâtis disparates se substituent aux fronts boisés.
- Ensuite, ce bâti récent linéaire morcelle l'unité du vignoble.
- D'autre part, cette urbanisation bloque la possibilité de création de voies d'accès permettant de construire les fonds de parcelle et d'obtenir une urbanisation groupée à l'image du bourg traditionnel ancien.

Enjeux :

- La prise en compte de l'unité du terroir viticole.
- Le maintien et le développement des fronts boisés ceinturant ce vignoble dans une clairière.
- Le développement d'une urbanisation groupée, respectant le terroir viticole et régulièrement entrecoupée de vignes et de bois.
- La qualité des abords de l'espace public tant sur les parcelles publiques que privées. Exemple : les clôtures présentent un impact important (cf. planche photo n° 4).

2.4.2.2. L'airial

Situation : il y en a très peu sur la commune. Il s'agit du site préservé de St-Raphaël. Un lotissement a tenté de s'en inspirer : le Brédéra.

Caractéristiques :

- Végétation : à l'origine, il s'agit d'un bosquet de quelques chênes émergeant dans la lande. Après l'arrivée du pin, le bosquet devient une clairière parsemée de quelques chênes au milieu de la forêt.
- Eau : la présence d'un réseau de fossés permet souvent de drainer le site tout en le délimitant.
- Bâti : maisons traditionnelles et pavillonnaires récentes.

Analyse :

Ces ouvertures dans le paysage constituent des repères. En outre, les perspectives dégagées valorisent le bâti traditionnel.

D'autre part, l'absence de clôture et le sol enherbé forment des espaces collectif et public de qualité et de caractère.

Enjeux :

- La préservation des caractéristiques de l'airial : espace dégagé faiblement planté de chênes et absence de clôture.
- La qualité des espaces publics.
- La conservation et la plantation de chênes.
- Un développement du bâti respectueux d'un espace collectif commun plus ou moins central.

2.4.2.3. Hameaux de prairie

Situation : Ce sont de vastes clairières dispersées sur tout le territoire mais implantées préférentiellement dans des lieux frais et humides, où l'élevage constituait une activité traditionnelle et justifiaient la présence des prairies.

Caractéristiques :

- Végétation : prairie.
- Eau : parfois traversée par un ruisseau.
- Parcellaire : ensembles de quelques parcelles de taille moyenne.

Analyse :

Ce sont également de grandes ouvertures dans le paysage. Cependant, leur immensité, l'irrégularité du parcellaire et le peu de bâti présent, ne donnent pas de repères pour se situer et se déplacer.

Dans ce paysage, c'est davantage la présence de cours d'eau et leur ripisylve associée, la diversité des haies ainsi que la présence de vieux arbres isolés qui offrent des points de repères.

En outre, ces prairies participent à la polyvalence caractéristique du paysage médocain.

Un ensemble bâti au cœur d'un espace agricole enherbe présente encore aujourd'hui un bel exemple de ce type de composition, il s'agit du Domaine de la Tuilerie ; bien qu'une ligne électrique traverse le domaine, il en ressort une unité paysagère remarquable, aux portes même du centre-bourg. La haie développée en bordure de la rue du lavoir permet de marquer une limite claire à l'urbanisation des jardins d'Avensan, au même titre que le bosquet de feuillus à l'Est assure une transition paysagère avec le quartier de Mallet.

L'ensemble agricole de la Heyrreyre constitue également un bel exemple de composition rurale ; il justifierait des dispositions réglementaires à même de le protéger.

Enjeux :

- Protection des boisements et des haies qui constituent un cadre paysager aux quartiers développés dans des espaces de prairie.
- Prise en compte de la qualité paysagère du Domaine de la Tuilerie par le maintien inconstructible de cet espace rurale et la protection de la haie qui longe la Rue du Lavoir (cf. planche photo n°3, photo n°6 p. 50).
- Prise en compte de la qualité paysagère de l'ensemble rural de la Heyrreyre.

2.4.2.4. Clairière maïsicole

Situation : une unique mais immense exploitation se trouve isolée au cœur de la forêt de production au Sud.

Caractéristiques :

- Végétation : champ de maïs.
- Eau : fossés drainant.
- Parcellaire : grandes surfaces.

Analyse :

Large ouverture, pour laquelle il devient presque impropre de parler de "clairière" compte-tenu de son étendue. Si la pinède peut-être perçue comme un paysage uniforme, celui de la maïsiculture est particulièrement monotone, seuls quelques boisements en bosquet ou au loin en pourtour y apporte une variété.

Enjeux :

Veiller à ménager des espaces boisés au sein des domaines maïsicoles (des haies le long des fossés, en bosquet, ...) de façon à maintenir des éléments paysager à même d'accompagner la monotonie du paysage, qui du point de vue biologique s'accompagne d'une faible diversité.

2.4.3. Les "nouveaux" paysages

Cf. planche photos n° 5, page suivante

Il s'agit de sites ponctuels et isolés sur le territoire communal avec une exploitation non traditionnelle : l'exploitation de gravière et l'exploitation commerciale. La première est en lien avec le territoire tandis que la seconde peut s'implanter partout.

2.4.3.1. Les gravières en cours de requalification

Situation : ensemble de gravières exploitées situé au Nord-Est de la commune.

Caractéristiques :

- Relief : à l'origine les terrains sont plat. Ensuite, des trous sont creusés et des tas de matériaux sont formés.
- Végétation : spontanée, herbacée et arbustive, elle borde et marque plus ou moins les site en activité.
- Eau : elle remplit complètement les trous d'extraction et forme un paysage d'étang.

PLANCHE PHOTOS n°5 : LES NOUVEAUX PAYSAGES



1



2



3



4



5

1 Gravière en eau en cours de réaménagement à Jaugas..

2 Projet de gravière au lieu dit "Berron".

3-4 Compléter les haies arbustives plantées en bordure des clôtures.

4 Remplacer les plantations réalisées en bordure de la voie primaire, qui ont déperé.

Analyse :

Ces espaces dégradés d'un point de vue environnemental et paysager font l'objet d'un projet de requalification de la part de la société exploitante Morillon Corvol (cf. paragraphe 2.3.4. page 45).

D'une façon générale, on observe une revégétalisation spontanée de ces espaces, sur lesquels une intervention demeure malgré tout nécessaire au regard des vocations précises qui y ont été définies (sports et loisirs liés à l'eau, détente, parcours botanique, ...).

Ces lieux requalifiés sont l'occasion pour la commune d'offrir des espaces récréatifs à proximité des lieux habités ; la question de cheminements doux aménagés est un aspect du dispositif à étudier, afin de pouvoir intégrer ces sites dans des itinéraires ludique et / ou de découverte du territoire.

Enjeux :

- Mener à bien le projet de requalification paysagère et de changement de vocation de ces espaces.
- Créer des liaisons, cheminements protégés, entre les lieux habités et ces nouveaux espaces récréatifs.

2.4.3.2. Le site de Berron

Situation : à l'Est en limite communale avec Arzac, le long de la RD 105 et du CR d'Arzac à Avensan.

Caractéristiques :

- Relief : pente imperceptible vers le Nord-Est.
- Végétation : pinède d'exploitation – pins d'âge adulte.
- Eau : absente.

Analyse :

Ces terrains supportent aujourd'hui une vaste pinède d'âge adulte, ainsi qu'une petite maison forestière.

Le paysage que l'on perçoit le long de la RD 105 et du CR d'Arzac à Avensan, est celui, traditionnel, de la pinède exploitée ; toutefois, même si ce paysage ne présente aucune spécificité, ni valeur particulière, il participe d'une unité et d'une identité à maintenir, tout au moins en lisière des voies qui longent le site, principales vecteurs de découverte du paysage.

Enjeux :

Accompagnement paysager de la future exploitation de ce site par :

- Un recul de 25 m à maintenir boisé par rapport à la RD 208.
- Une protection des boisements en bordure de la Louise.

2.4.3.3. La zone commerciale

Situation : en limite Ouest avec la commune voisine de Castelnau-de-Médoc.

Caractéristiques :

- Végétation : toute végétation antérieure au projet a disparu. Des plantations ont été effectuées à certains endroits :
 - le long des voies publiques et autour du rond-point en entrée de zone,
 - le long de la voie interne et sur certains parkings.
- Parcellaire : redivisé en fonction du projet.

Analyse :

La zone commerciale se démarque dans le paysage par la volumétrie des bâtiments, leurs couleurs, les grandes surfaces d'enrobé ainsi que les grands linéaires de clôtures.

Bien qu'un programme de plantations ait été entrepris, notamment en bordure de la déviation, un certain nombre d'entre-elles ont péri, notamment à l'intérieur de la zone, en strate arbustive le long de la clôture du dépôt de matériaux et en strate arborescente le long de la voie primaire.

Enjeux :

- Compléter le programme de plantations par le remplacement des végétaux dépéris.

2.5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE

2.5.1. Le patrimoine bâti et naturel

Avensan compte deux édifices et un site naturel protégés :

- L'abside de l'église, classée Monument Historique (19/04/1915),
- La Croix de Villeranque, inscrite Monument Historique (7/01/1926),
- L'airial de St-Raphaël, site naturel inscrit et classé (28/10/1993).

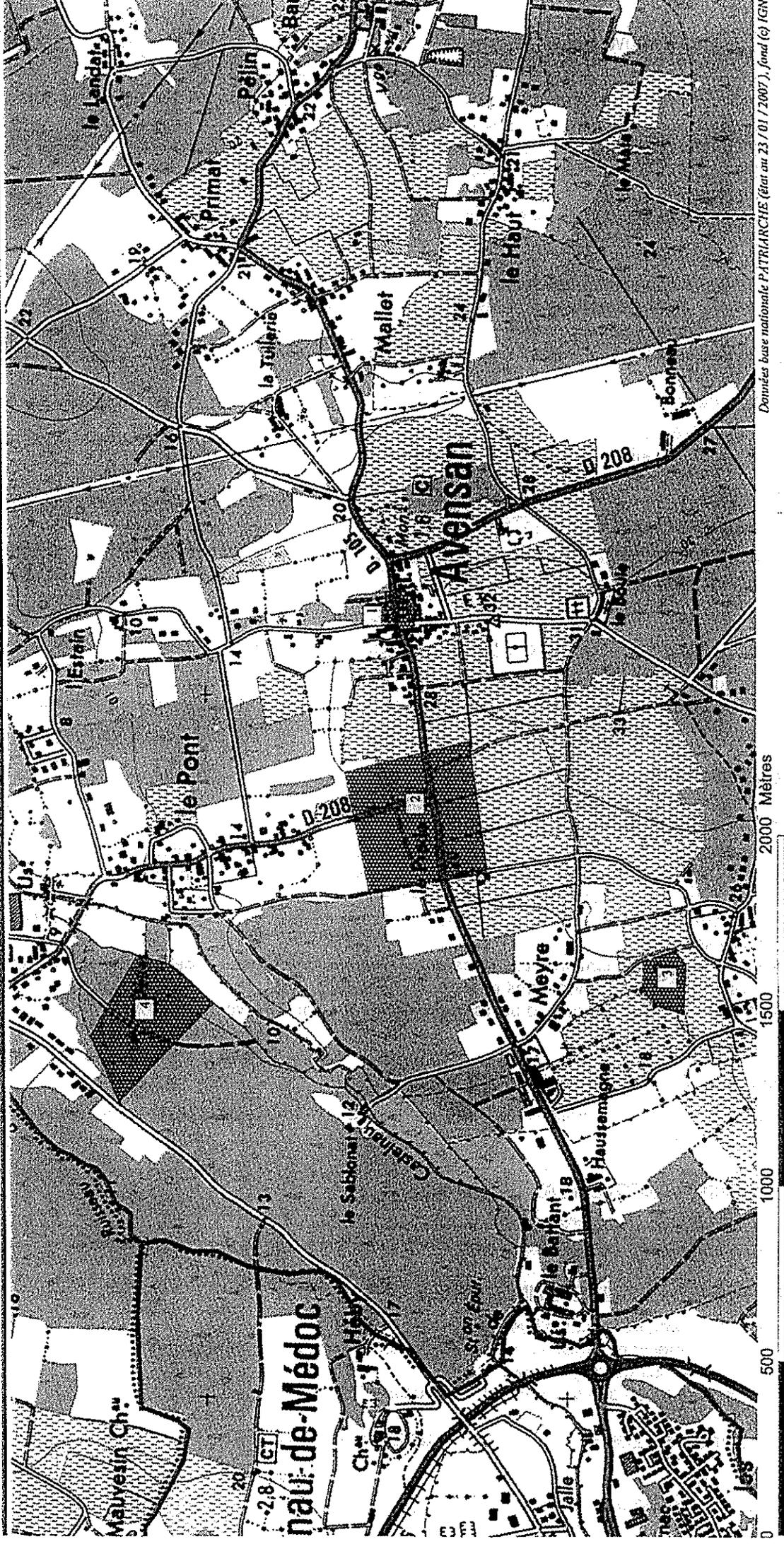
2.5.2. Le patrimoine archéologique

La DRAC, consultée lors de l'élaboration du Porter à la Connaissance, indique sur le territoire d'Avensan 8 zones sensibles localisées sur les plans page suivante :

1. Le Bourg, Eglise Saint-Pierre : église, cimetière, Moyen-âge
2. Le Prade : occupations gallo-romaines (mobillier) et médiévale (maison forte, mobillier)
3. Romefort : enceinte de terre médiévale
4. Saint-Genès : motte castrale, maison forte, chapelle, cimetière, Moyen-âge
5. Barreau : chapelle et cimetière, Moyen-âge, occupations néolithiques, Age de Bronze, Moyen-âge
6. Moulin de Tiquetorte : moulin, Moyen-âge
7. Château Citran : motte cadastrale, Moyen-âge
8. Saint-Raphaël, chapelle Pey-Berland : chapelle, habitat religieux, Moyen-âge

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

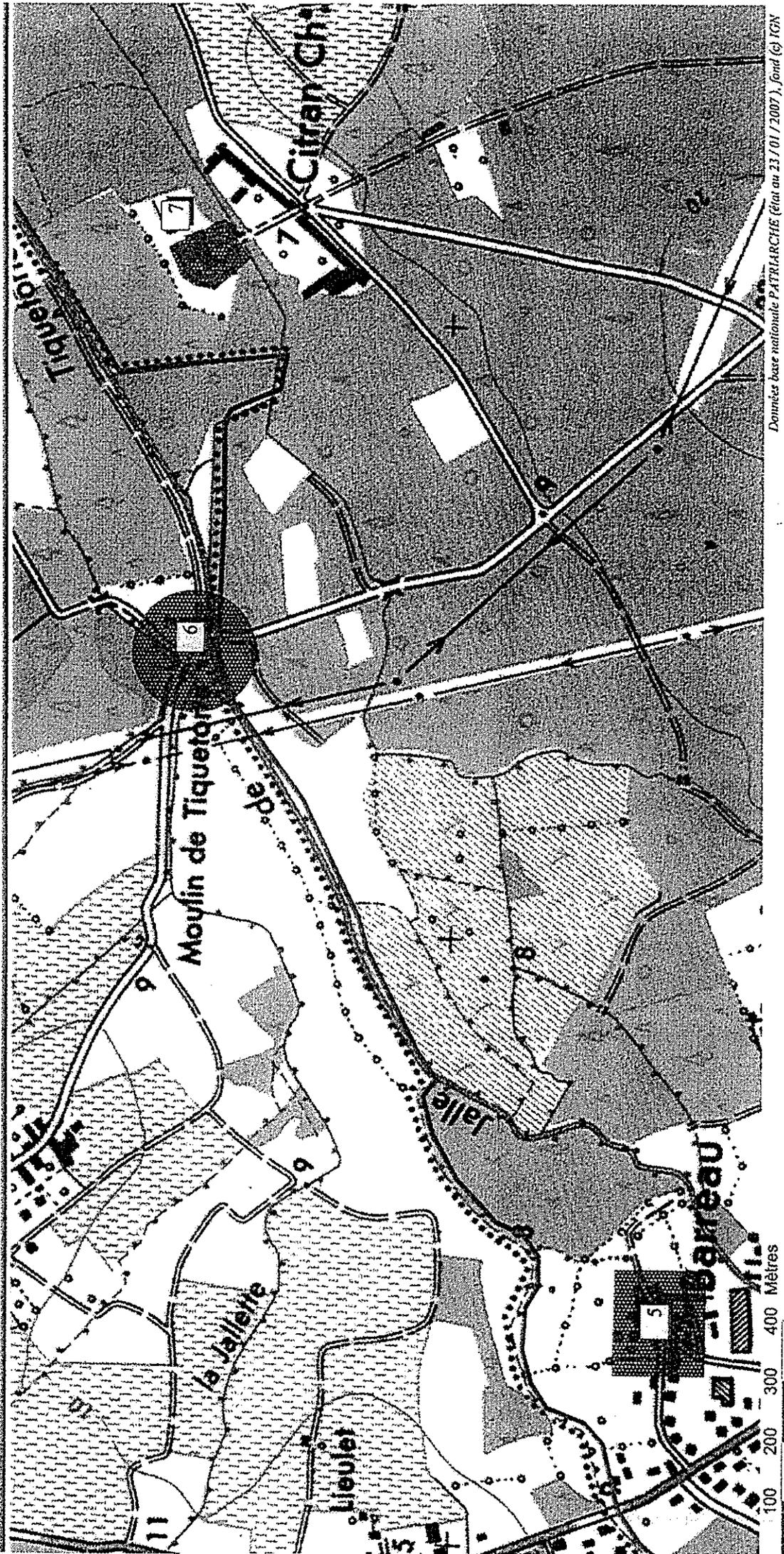
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal),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



Données base nationale PATRIARCHE (état au 23 / 01 / 2007), fond (c) IGY

P.L.U.
AVENSAN
 Zones archéologiques

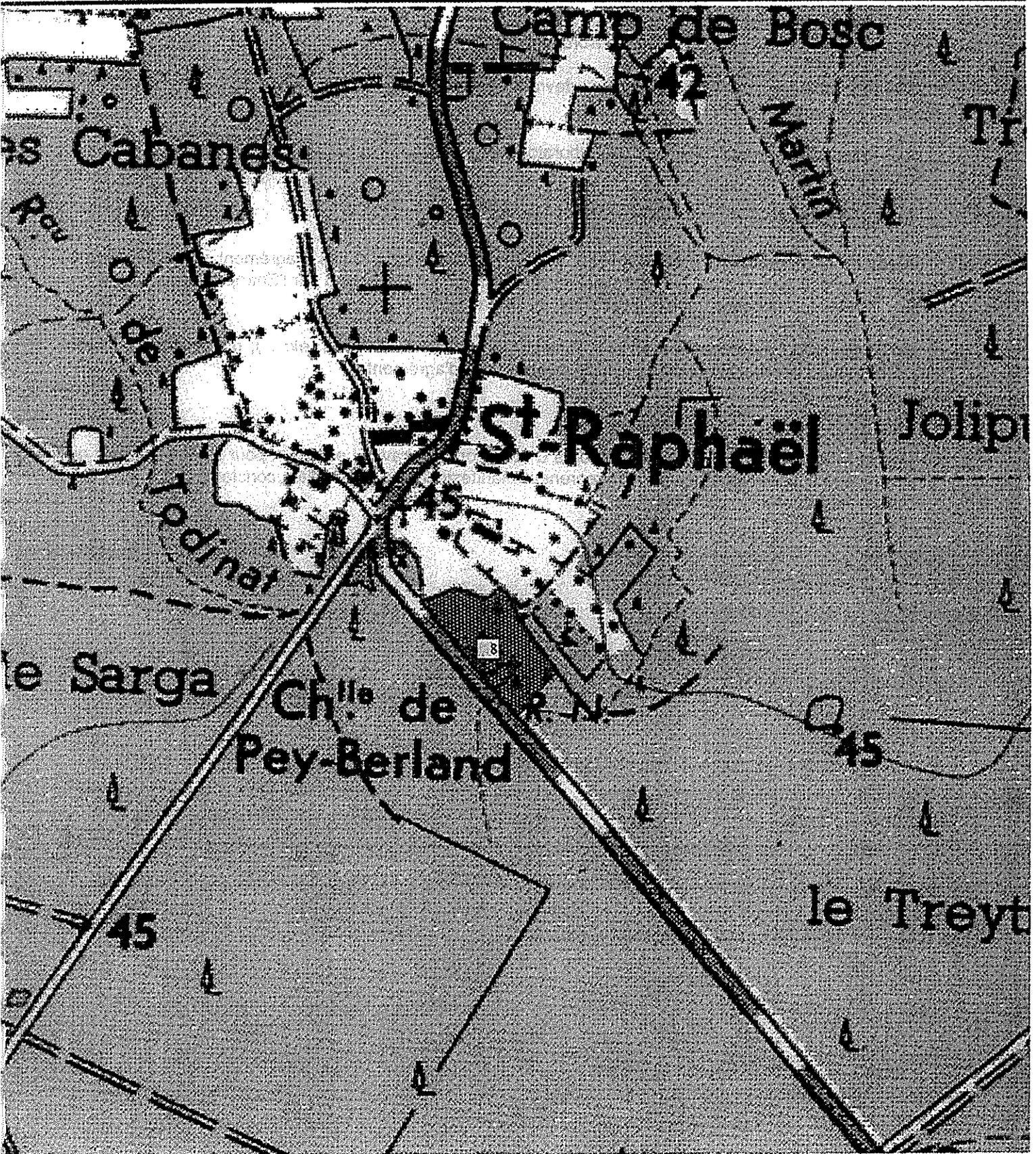




Données base nationale PATRIARCHE (état au 21 / 01 / 2007), Fond (C) IGN

P.L.U.
AVENSAN
Zones archéologiques

PRÉFECTURE DE LA RÉGION-AQUITAINE
Direction régionale des affaires culturelles



données base nationale PATRIARCHE (état au 23 / 01 / 2007), fond (c) IGN



P.L.U.
AVENSAN
Zones archéologiques



3. MISE EN ŒUVRE
ORIENTATIONS

PREAMBULE :

Conformément à l'article R.123-2-3°; le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

3.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

La mise en place des orientations du PLU de la commune d'Avensan témoigne du souci de s'inscrire dans le **respect du principe d'équilibre** défini à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prescrit pour tous documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le schéma d'organisation du territoire du PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe de cette philosophie. Décliné en 3 volets principaux, à savoir les principes de fonctionnement, les principes de développement-renouvellement urbain et les principes de protection, il rend lisible sa traduction.

3.1.1. Justification des principes qui président à l'organisation du développement urbain

Face à la forte pression urbaine et démographique qui s'exerce sur son territoire, la commune d'Avensan souhaite marquer une "pause" dans son rythme de développement afin de redimensionner ses équipements (notamment scolaire) et réseaux publics et par ailleurs souhaite entreprendre une gestion économe de son sol pour cela elle a décliné un certain nombre de principes, à savoir :

- La définition d'une capacité d'accueil strictement limitée à ce que la commune peut assumer en terme d'investissement public (≈ 12 ha).
- Le confortement du développement urbain dans un cadre "centre-Nord" (défini au PADD), afin de geler en parallèle tout développement de l'habitat sur le reste du territoire dans un souci de consommation économe du territoire et d'optimisation des espaces les mieux desservies en réseaux publics.
- Le confortement de la centralité du bourg à travers plusieurs dispositions :
 - en promouvant une recomposition de l'îlot Nord-Ouest du bourg (zone 1AUb) selon la forme urbaine traditionnelle du centre-bourg à savoir en ordre continu et à l'alignement ;
 - en programmant un développement par tranche du centre vers le Nord, dont la mise en œuvre devra respecter un ordre spatial (1AUb, puis 1AUc, puis 1AUd, puis 1AUe), le secteur 1AUa étant dissocié de ce programme compte tenu des nécessités d'y aménager un espace de stationnement pouvant servir par effet de foisonnement, à la fois aux écoles et aux besoins des futurs résidents ;
 - en imposant une mixité sociale dans le cadre des opérations d'habitat (dans le respect des objectifs du PLH à savoir 60 logements locatifs sociaux d'ici 2012) mais répartie de façon spatiale afin de tendre à une meilleure intégration urbaine ;
 - en permettant un développement du quadrant Sud-Est dans le cadre d'une opération d'habitat mixte (accession libre + locatif aidé) associant l'aménagement d'un espace public destiné au parking des écoles ; cet aménagement se justifie au regard des éléments suivants :
 - rééquilibrer le développement du village vers le sud
 - la nécessité de répondre au principe de mixité sociale et urbaine
 - l'opportunité de trouver une solution à l'extension des écoles en site propre grâce à l'aménagement d'un espace de stationnement qui permet de libérer le foncier de l'actuel parking des écoles
- Une maîtrise du développement des hameaux périphériques au centre-bourg, orienté vers un développement en épaisseur et non plus en linéaire en bord de voie, et une "identité multipolaire" en maintenant entre chacun d'eux, des espaces libres de respiration ; ce choix s'inscrit directement dans le principe de la loi S.R.U qui vise à limiter l'étalement spatial et renouveler les espaces déjà bâtis et équipés ;

- La promotion d'outil de développement économique par la mise en œuvre d'une zone d'activité au Pas du Soc ; ce choix s'inscrit en cohérence avec la politique de développement économique élaborée par la Communauté de Communes de la Médullienne qui a retenu cette zone comme pouvant faire l'objet d'un aménagement communautaire ;
- La création d'une plaine sportive à Puyberron, en cohérence avec les lourds investissements d'acquisition foncière menés par la collectivité depuis 15 ans pour y réaliser ce projet.
- La mise en œuvre d'un maillage de liaisons douces piétonne/cycle à l'échelle du centre-bourg, afin d'offrir une alternative à l'automobile dans les déplacements des lieux d'habitat vers les lieux de fonctions sociales, à savoir les écoles, les commerces, les équipements sportifs ; ces liaisons douces sont traduites dans le P.A.D.D., les Orientations d'Aménagement et dans le zonage.

3.1.2. Justifications des principes qui président à la protection des milieux, la mise en valeur paysagère et la prévention des risques naturels

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec la prise en compte des dimensions environnementales, paysagères et de risque naturel, qui conduit le PLU à s'appuyer sur :

- La prise en compte du risque inondation porté à la connaissance de la Collectivité par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Médoc Sud approuvé par arrêté préfectoral le 24 Octobre 2005, afin de ne pas exposer de nouvelles populations et biens à tout nouveau sinistre.
- La prise en compte du risque Feu de Forêt pour lequel un Plan de Prévention des Risques Naturels est en cours d'élaboration, afin de ne pas exposer de nouvelles populations et biens à tout nouveau sinistre.
- La protection de l'occupation viticole, au regard de l'importante ressource économique locale et fondement de l'identité paysagère d'Avensan (principe de clairière viticole dans un cadre forestier) qu'elle représente.
- La prise en compte du site Natura 2000 des Marais du Haut-Médoc et de la ZNIEFF du Marais d'Arcins au regard du principe de protection des espaces naturels et des paysages prôné par la loi S.R.U.
- La protection des boisements ripisylves en bordure de la Jalle de Castelnaud, du Dèhès, de la Louise.
- La protection de certains boisements participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités :
 - en bordure de certaines voies de liaison interquartier qui offrent de belles traversées forestières,
 - en limite de certains quartiers afin d'y pérenniser un cadre bâti de qualité,
 - entre le quartier du Pont et de l'Estain.
- Les requalifications des anciennes gravières en zones d'activités de loisirs, afin de résorber le caractère post-industriel de ces lieux, et offrir de nouveaux lieux récréatifs à la population d'Avensan.
- La création d'une zone de loisirs au lieu-dit la Garenne en liaison avec le vallon de la Jalle de Castelnaud, en vue de préserver un site d'une rare qualité biologique et paysagère, à savoir : l'ancien parc boisé du Château Meyre. Cet ensemble se compose d'arbres remarquables par leur dimension, leur âge et la diversité des essences ; le projet communal vise à restaurer l'ensemble (trace de la tempête de 1999, bilan phytosanitaire, ...) et l'ouvrir au public en espace de promenade pédagogique.
- L'accompagnement paysager du site d'exploitation de grave de Berron afin de permettre le développement de cette activité dans le respect de l'ambiance paysagère perçue depuis la RD 208.
- La protection, par un zonage de type N, de certains sites et points de vue paysager, au regard de leur caractère emblématique de l'identité rurale et viticole médocaine :
 - domaine de la Tuilerie avec sa haie champêtre le long de la Rue du Lavoir,
 - domaine Citran, son parc et la garenne de chênes à l'entrée du château,
 - domaine de Villegeorges,
 - airial de St-Raphaël et ses abords,
 - l'ensemble rural de la Heyreyre.

3.2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

Ce chapitre vise à dresser les objectifs d'évolution démographique pour la commune pour les 10 prochaines années, de façon d'une part à évaluer les besoins en matière de logement pour les populations résidentes et les besoins en matière d'équipements publics.

3.2.1. Perspectives et objectifs démographiques

Le recensement complémentaire d'Octobre 2004 conduit par l'INSEE indique une population de 2 150 habitants (398 habitants, + 23 % par rapport à 1999) soit un taux d'accroissement annuel de 3,8 %. Compte tenu des derniers Permis de Construire délivrés, la population est estimée à 2 200 habitants en 2006.

La collectivité souhaite un ralentissement de ce rythme d'accueil afin de se donner le temps et les moyens de mettre en œuvre les réseaux et équipements publics, notamment scolaires (projet d'extension du groupe scolaire) nécessaires à l'accueil de nouvelles populations. A ce titre, la commune d'Avensan se fixe comme échéance à 10 ans l'objectif démographique de 2 500 à 2 600 habitants, soit + 300 habitants (+ 1,3 % d'accroissement annuel) à + 400 habitants (+ 1,8 % d'accroissement annuel).

3.2.2. Les besoins en logement

L'objectif du PLU en matière d'habitat est de cerner les besoins des populations futures à la fois en terme quantitatif mais également en terme qualitatif.

Quantitativement, l'arrivée de plus 300 à 400 nouveaux habitants est à croiser avec le profil attendu de la population (célibataires, jeunes couples sans enfants, familles déjà composées, retraités, ...) ; à ce titre, on peut faire l'hypothèse qu'avec une taille moyenne de ménage variant entre 2 et 3,5 personnes/logement, **les besoins en logement sont susceptibles de varier entre 100 et 150 logements.**

3.2.3. Les objectifs de mixité sociale

Du point de vue du type de logement à produire, le PAC élaboré par l'Etat dans le cadre du Programme Local de l'Habitat rappelle la nécessité dans ce secteur de promouvoir une offre en habitat diversifiée, qui permettent de trouver sur le marché des logements locatifs de statut public ou privé en alternative au tout accession à la propriété.

A ce titre, le PLH élaboré par le Communauté de Communes de la Médullienne a défini des objectifs par commune, et plus précisément par la commune d'Avensan, l'objectif de réaliser 60 logements locatifs sociaux d'ici 2012.

3.2.4. La cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

La capacité d'accueil du PLU s'élève à 12 ha en zones 1AU et 30 ha en zones 2AU, réparties de la manière suivante :

Secteurs	Superficie en hectares	
	surface totale	dont EBC
1AUa	1	0
1AUb	1	0
1AUc	3	0,8
1AUd	3,6	0,9
1AUe	3,4	1,4
TOTAL 1AU	12	3,1

Le terrain de football (2 ha), reclassé en zone UB en vue d'une requalification en zone d'habitat lors de la relocalisation de cet équipement en Plaine des Sports de Puyberron, n'est pas comptabilisé dans la capacité d'accueil compte tenu des aménagements à long terme nécessaires pour cette mutation.

Compte tenu du caractère non équipé et non opérationnel des zones 2AU réservées pour l'urbanisation future, dans le cadre d'une procédure de révision, le chapitre portant sur la capacité d'accueil ne s'appuie que sur les superficies classées en zone 1AU.

A cette capacité brute de 12 ha, il convient d'appliquer un coefficient pondérateur de 25 % susceptible de traduire les freins à l'aménagement des zones (difficultés d'acquisition, contraintes réglementaires liées à la qualité urbaine attendues, ...) ; soit une capacité nette de 9 ha.

L'application du COS de 0,20 en zone 1AU conduit à une capacité en SHON d'environ 18 000 m², soit sur la base d'une superficie moyenne de logement de 100 m²⁽¹⁾, la possibilité de réaliser environ 180 logements.

3.2.5. La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics

Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et des équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EAUX USEES

Toutes les zones 1AU sont desservies par le réseau collectif d'assainissement ; la station d'assainissement suffisamment dimensionnée (8 000 EH) est en mesure de recevoir les effluents supplémentaires qui seront générés par leur urbanisation.

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

Le réseau AEP qui dessert les zones 1AU de Branas présente un dimensionnement satisfaisant :

- Rue de la Gare ø 160,
- Route de Margaux (RD 105) ø 150,
- Route de Moulis (RD 208) ø 100.

⁽¹⁾ Moyenne entre des opérations d'habitat individuel et opérations d'habitat collectif

Seule la Rue des Anciens Combattants présente un réseau faiblement dimensionné (\varnothing 53). Son renforcement est programmé au niveau du Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement, grâce à un remallage sur le réseau de la Rue de la Gare et la Route de Margaux (RD 105).

Quant au secteur 1AUa, il pourra aisément se raccorder sur le réseau qui passe Route de Margaux en \varnothing 150.

■ LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

Le dimensionnement du réseau AEP qui ceinture les zones 1AU ainsi que le renforcement programmé Rue des Anciens Combattants, offre de bonnes conditions à la création, dans le cadre de chaque opération, de dispositifs de défense incendie.

Concernant les autres quartiers existants, dont le périmètre constructible n'a pas été modifié, la collectivité a dressé une programmation d'équipements destinés à améliorer les conditions de défense contre l'incendie ; cette programmation est détaillée dans les annexes sanitaires.

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Les principaux besoins en matière d'équipements publics s'expriment au niveau sportif / loisir / vie sociale et scolaire.

- **Les équipements sportifs** actuellement localisés au bourg (football et tennis, Rue du Stade) sont appelés à se relocaliser sur la plaine sportive de Puyberron où la commune est propriétaire de 30 ha (zone UG) ; une réflexion menée dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg a permis d'élaborer un schéma d'aménagement dans lequel la salle polyvalente actuellement implantée dans l'ancien presbytère pourra s'implanter.
- **Les équipements scolaires** appellent une restructuration / extension des bâtiments qui pourra se réaliser sur l'actuel parking des écoles, sachant qu'en parallèle, un nouvel espace de stationnement sera aménagé dans le cadre d'une opération d'habitat à l'Est de la RD 208 (secteur 1AUa).

3.2.6. Les besoins en matière de développement économique

■ LES RESSOURCES VITICOLES ET AGRICOLES

Le secteur primaire, à travers l'exploitation agricole et surtout viticole, constitue une part importante de l'économie locale. Afin de prendre en compte au plus près les besoins du secteur primaire, la définition du zonage Agricole s'appuie sur la carte des AOC et sur un recensement exhaustif du bâti agricole (bâtiments d'exploitation et logements).

■ LES RESSOURCES DU SOUS-SOL

La commune d'Avensan est citée dans le Schéma Départementale des Carrières (p. 15) comme un des "secteurs à privilégier pour assurer l'approvisionnement en matériaux au cours des 10 prochaines années" pour le secteur du Médoc.

A ce titre, une zone d'extraction de grave (Ng) est prévue au lieu-dit Berron, sur une soixantaine d'hectares. Cette disposition réglementaire a été entérinée dans le cadre d'une révision simplifiée approuvée le 8 Juillet 2005.

■ L'ACCUEIL A VOCATION ECONOMIQUE

Les besoins en matière de développement économique, compétence communautaire depuis la création de la Communauté de Communes de la Médullienne, conduisent à conserver le classement POS de 40 ha au lieu-dit Pas du Soc, en vue de créer une zone d'activité.

3.2.7. Les besoins en matière de protection des milieux, des paysages et la prévention des risques naturels

A l'issue de l'étude d'environnement et de paysage, le PLU a recensé les besoins suivants :

- La prise en compte du site Natura 2000 Marais du Haut Médoc et de la ZNIEFF du Marais d'Arcins.
- La protection des boisements ripisylves en bordure de la Jalle de Castelneau, du Dèhès, de la Louise.
- La protection de certains boisements participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités :
 - en bordure de certaines voies de liaison interquartier qui offrent de belles traversées forestières,
 - en limite de certains quartiers afin d'y pérenniser un cadre bâti de qualité,
 - entre le quartier du Pont et de l'Estain.
- La requalification des anciennes gravières en zones d'activités de loisirs.
- L'accompagnement paysager du site d'exploitation de grave de Berron.
- La protection de certains sites et points de vue paysager emblématique de l'identité rurale et viticole médocaine :
 - Domaine de la Tuilerie avec sa haie champêtre le long de la Rue du Lavoir,
 - Domaine Citran, son parc et la garenne de chênes à l'entrée du château,
 - Domaine de Villegeorges,
 - Aïrial de St-Raphaël et ses abords,
 - L'ensemble rural de la Heyrreyre.
- La prise en compte du risque inondation porté à la connaissance de la Collectivité par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Médoc Sud approuvé par arrêté préfectoral le 24 Octobre 2005.
- La prise en compte du risque Feu de Forêt pour lequel un Plan de Prévention des Risques Naturels est en cours d'élaboration.

3.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Rappel de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1

2° Analyse l'état initial de l'environnement

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le PLU comprend 4 types de zones urbaines, à savoir :

- la zone UA qui s'applique aux secteurs d'habitat ancien (le centre-bourg et le cœur des hameaux),
- la zone UB qui s'applique aux extensions contemporaines de cet habitat ancien,
- la zone UG destinée aux équipements publics sportifs et de loisirs,
- la zone UY réservée au développement économique.

Justifications du zonage et des changements apportés :

■ La zone UA : *préservation de l'identité du bourg et des hameaux*

Elle s'applique aux secteurs historiques constitués d'ensembles assez circonscrits, qui présentent une typologie bâtie homogène ainsi qu'une forme urbaine identitaire caractérisée par un tissu continu et implanté à l'alignement des voies.

Modifications apportées au zonage :

- ✓ La zone UA du centre-bourg a été élargie à la Place de l'Eglise et aux bâtiments de l'ancien presbytère situés le long de la RD 105 ;
- ✓ Les cœurs de hameaux, classés en zone NB au POS ont été reclassés en zone UA plus adapté à leur caractère urbain.

■ La zone UB : *harmoniser les extensions urbaines du bourg et des hameaux*

La zone UB s'étend sur une première couronne bâtie autour des zones UA où domine une forme pavillonnaire avec parfois quelques implantations traditionnelles c'est-à-dire à l'alignement ou en ordre continu.

Modifications apportées au zonage :

Le POS distinguait :

- ✓ Une zone UB en couronne autour du centre-bourg ;

- ✓ Une zone UC sur les quartiers pavillonnaires raccordés à l'assainissement collectif (Barreau, le Pont, l'Estain, ...);
- ✓ Des zones NB sur les extensions pavillonnaires des hameaux non raccordés à l'assainissement collectif.

Afin d'harmoniser l'ensemble de ces extensions urbaines qui présentent la même morphologie à dominante pavillonnaire (et qui renvoie par conséquent au même corps de règles) et prendre en compte un raccordement généralisé à l'assainissement collectif suite à un important effort de la part de la collectivité, un seul zonage UB a été retenu dans le cadre du P.L.U. ; concernant ce cas du hameau de Gassiot-Lespelit, le choix d'un classement UB a été retenu malgré le non raccordement à l'assainissement communal au regard de son caractère satellite vis-à-vis du hameau du Haut et de la possibilité de densifier encore quelques dents-creuses.

Quelques adaptations ont par ailleurs été réalisées :

- ✓ Les lotissements des Jardins de l'Eglise réalisés dans le cadre des zones INA du POS ont été reclassés en zone UB ;
- ✓ Le terrain de football situé en entrée de bourg, classé au POS en zone UG a été reclassé en zone UB afin de pouvoir y réaliser dans un moyen à long terme, une opération d'habitat en confortement du centre-bourg, lorsque l'équipement sportif aura été relocalisé sur la plaine sportive à Puyberron.

■ La zone UG : *l'accueil des équipements publics*

La zone UG s'étend sur des terrains acquis par la commune en vue d'y créer une plaine sportive et de loisirs au lieu-dit Puyberron.

Modifications apportées au zonage :

La configuration de la zone UG du POS a été reconduite à l'identique dans le zonage du PLU.

■ La zone UY : *conforter le bâti à vocation économique existant et son renouvellement*

Les zones UY sont des zones qui accueillent des activités économiques existantes, parfois dans un tissu urbain déjà constitué comme au quartier Barreau. L'objectif est de circonscrire ces zones pour permettre de se conforter dans leur vocation économique.

Modifications apportées par le zonage :

Afin de simplifier le règlement d'urbanisme, les zones UX et UY ont été regroupées sous une seule appellation UY :

- ✓ La zone UYa de Bel Air qui accueille les installations de la Société Morillon Corvol a été réduite à l'Est au bénéfice d'un espace naturel et agricole ;
- ✓ La zone UY de Barreau, insérée dans un tissu urbain dense, a été maintenue dans son périmètre POS ;
- ✓ La zone des anciens établissements Gerbaud au Nord de la RD 105, classée en NAY au POS a été reclassée en UY en excluant une maison individuelle sans rapport avec l'activité économique ;
- ✓ La zone UX et son secteur UXd du Pas du Soc a été maintenue en UY, mais sans distinction de secteur, cette zone étant entièrement urbanisée aujourd'hui ;
- ✓ La zone UYa des anciens établissements de la scierie Flamand-St-Isidore en bordure de la RD 208, ont été reclassés en zone A au regard de la reprise à titre de bâtiment agricole par le château Citran.

Justification des dispositions du règlement pour les zones urbaines

Objectifs du règlement de la zone UA :

- ✓ Préserver la forme urbaine traditionnelle du bâti girondin caractérisé par une implantation à l'alignement et en ordre continu, tout en permettant son renouvellement.

Objectifs du règlement de la zone UB :

- ✓ Maintenir le caractère aéré des extensions contemporaines des hameaux.
- ✓ Maîtriser leur densification au regard de conditions de desserte par les réseaux publics satisfaisants pour l'existant, mais qui seraient à renforcer dans l'hypothèse d'une augmentation excessive de leur capacité d'accueil.

Objectifs du règlement de la zone UG :

- ✓ Définir des règles urbaines suffisamment souples en terme de hauteur, densité, de façon à permettre la mise en œuvre d'un programme d'équipement public.

Objectifs du règlement de la zone UY :

- ✓ Favoriser le développement économique dans des conditions d'exercice satisfaisantes, tout en respectant une réglementation respectueuse de son environnement.

■ Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Règles communes aux zones UA et UB :

- ✓ Afin de préserver la sécurité, et éviter tout conflit d'usage avec les zones d'habitat, les constructions liées à une activité nuisante sont interdites. Cette règle est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.
- ✓ Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées aux activités existantes), des carrières et des campings car ces occupations sont incompatibles avec le caractère urbain de ces zones (à vocation d'habitat). Ces dispositions préexistaient déjà au P.O.S.
- ✓ Afin d'éviter les dérives liées à la transformation en habitat permanent d'un mode d'hébergement à vocation de loisirs ainsi que les problèmes sanitaires que cela occasionne, il est rappelé que seul le stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur est autorisée. Cette disposition a été nouvellement introduite par le P.L.U.

Règles propres à la zone UG :

- ✓ Afin de garantir la vocation d'équipement collectif de cette zone, toute autre construction que celle ayant cette vocation y est interdite.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ Au même titre que l'article 1.1 des zones urbaines, celui rédigé en zone UY permet d'interdire des occupations nuisantes ou susceptibles de générer un conflit d'usage ou un risque, de façon plus souple que la réglementation au titre des ICPE.
- ✓ L'article UY1 interdit les constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires au gardiennage, les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier les dépôts de déchets / véhicules usagés et matériaux non liés à une activité autorisée, les dépôts de déchets.

■ Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles propres à la zone UG :

- ✓ Afin de tenir compte des impératifs de sécurité pour les constructions publiques ou collectives, il est prévu que les constructions d'habitat nécessaire au gardiennage soient autorisées dans cette zone. Cette disposition préexistait déjà au P.O.S.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ Les dépôts d'hydrocarbures y sont autorisés puisque la zone UY est l'espace retenu pour y installer ces activités incompatibles avec l'habitat.

- ✓ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité afin de les intégrer paysagèrement, disposition nouvellement introduite par le P.L.U.

■ Article 3 : accès et voirie

Règles communes aux zones urbaines :

- ✓ Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur des accès supérieurs à 4 m ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple. La largeur d'accès fixée à 3,50 m dans le P.O.S. a été élargie à 4 m sur les conseils du S.D.I.S.

Règles propres à la zone UB :

- ✓ Les zones UB s'étendent sur les secteurs de moindre densité et fréquemment en bord de voies départementales, il est permis de créer des accès munis d'un sas d'entrée en recul de 5 m afin de pouvoir stationner ou entreposer les bacs à ordures ménagères sans risque pour la circulation publique. Cette disposition nouvellement introduite par le P.L.U. vise à répondre à un objectif de sécurité routière.

■ Article 4 : desserte par les réseaux

Règles communes aux zones urbaines :

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent. L'ensemble de ces dispositions sont issues de rédactions communiquées par la D.D.A.S.S. Leur changement par rapport au P.O.S. répond à des changements de réglementation sanitaires.

■ Article 5 : caractéristiques des terrains

Règles destinées aux zones non desservies par l'assainissement collectif :

- ✓ En l'absence d'assainissement collectif, afin de réserver sur la parcelle constructible un espace suffisamment adapté à l'implantation d'un système d'assainissement autonome conforme aux règles en vigueur, une taille minimum de 800 m² est exigée ; il est à noter que cet article ne s'applique qu'au quartier Gassiot - Lespelit non raccordé à l'assainissement collectif. Le changement vis-à-vis du P.O.S. qui ne réglementait pas l'article 5 est minime, puisque seule une zone est concernée.

■ Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles propres à la zone UA :

- ✓ Le confortement de la forme urbaine traditionnelle du bourg et des hameaux justifie la définition de règles d'implantation à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois afin de ne pas bloquer l'évolutivité de ce bâti ancien, un recul de 4 m est autorisé. Les dispositions du P.O.S. ont partiellement été reprises, mais assouplies et simplifiées car difficiles d'application par les services instructeurs.
- ✓ Dans un souci d'harmonie des implantations nouvelles avec l'existant, une implantation en retrait est autorisée si elle se situe dans le prolongement d'un bâtiment déjà en retrait ; cette disposition non prévue au P.O.S. vise à assouplir et faciliter le renouvellement urbain du bâti existant.

Règles propres à la zone UB :

- ✓ Un retrait de 4 m minimum est exigé afin de rester en cohérence avec la forme pavillonnaire qui constitue la majorité du tissu de la zone UB. Cette disposition figurait déjà au P.O.S.

- ✓ Toutefois, afin de tenir compte de la présence en zones UB de constructions anciennes implantées à l'alignement ou en retrait inférieur à 4 m, l'article 6.2 prévoit que leurs extensions pourront se réaliser en dérogeant à l'article 6.1, si elles se réalisent dans le prolongement du bâtiment initial. Cette disposition non prévue au P.O.S. vise à assouplir et faciliter le renouvellement urbain du bâti existant.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ L'article 6.1 est la traduction réglementaire de l'étude L 111-1-4 qui a été réalisée en vue de déroger au recul de 75 m. Il impose un recul de 35 m des constructions, au bénéfice d'une bande boisée.
- ✓ Un recul de 20 m est par ailleurs exigé vis-à-vis de la RD 105 de façon à permettre son aménagement (élargissement, voire plantations d'alignement dans le cadre de l'aménagement de la zone du Pas du Soc).
- ✓ Un retrait de 5 m est également exigé le long des autres voies au regard du fait que les volumes et les hauteurs constructibles sont importants ; ce recul permet de gérer un prospect acceptable vis-à-vis de l'espace public. Par ailleurs, ce recul permet également de gérer le stationnement nécessaire dans le cadre des activités industrielles, commerciales et artisanales.

Règles propres à la zone UG :

- ✓ De façon à gérer le long de la VC n° 6 qui dessert la zone UG, un aménagement paysager de qualité, un recul des constructions est fixé à 10 m ; cette disposition présidant déjà au P.O.S.

■ Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles communes aux zones urbaine :

- ✓ De façon à optimiser l'utilisation du sol dans les zones urbaines où les terrains sont de petite taille, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée. Toutefois, dans le cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles ; par ailleurs, une règle de prospect est introduite en zone UB où la hauteur des constructions en limite séparative est limitée à 5 m à l'égout de façon à ne pas générer de trop forte nuisance de lumière ou d'ensoleillement.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ Pour des raisons de sécurité, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et le recul est obligatoirement d'au moins 5 m pouvant être porté à plus dans le cas d'une installation classée.

■ Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✓ La distance de 4 m exigée dans le cadre du P.O.S. est supprimée en P.L.U. afin de mieux optimiser le renouvellement des zones urbaines ; à l'exception de la zone UY, une distance de 4 m entre bâtiment est requise pour des raisons de sécurité.

■ Article 9 : emprise au sol

Règles propres à la zone UA :

- ✓ La taille des terrains en zone UA étant de petite taille, l'emprise au sol n'est pas réglementée afin d'optimiser la constructibilité de ces espaces et par conséquent leur renouvellement, conformément au P.O.S.

Règles propres à la zone UB :

- ✓ La taille des terrains étant en zone UB plus grande, l'emprise au sol est fixée à 40% comme en P.O.S. de façon à maintenir le caractère traditionnellement aéré de ces quartiers à l'origine rurale ; dans un souci de facilité d'application, la règle du P.O.S. qui introduisait une distinction d'emprise au sol en fonction de l'ordre continu (40 %) ou discontinu (50 %) est rapportée à la seule valeur de 40 %.

Règles propres à la zone UG :

- ✓ Aucune nécessité particulière ne justifie la réglementation de l'emprise au sol en zone UG.

Règles propres à la zone UY :

- ✓ L'emprise au sol fixée à 60 % en P.O.S. est portée à 70 %, car ce taux permet d'optimiser la capacité d'une parcelle tout en maintenant l'espace nécessaire au fonctionnement général du site (stationnement, circulation, stockage, ...).

■ Article 10 : hauteur des constructions

Règles communes aux zones urbaines UA, UB :

- ✓ La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 m en zones UA et UB dans un souci de continuité des règles dans le temps avec les dispositions du POS.

Règles communes aux zones urbaines UG et UY :

- ✓ La hauteur maximale fixée à 12 m au P.O.S. est portée à 15 m en zone UG de façon à pouvoir accueillir des bâtiments publics de grande envergure type salle polyvalente, gymnase, ...
- ✓ La hauteur fixée à 12 m en P.O.S. pour la zone UY est ramenée à 10 m au regard du fort impact paysager des zones du Pas du Soc et du Battant situées en bordure de la RD 1215.

■ Article 11 : aspect extérieur des constructions

Règles communes aux zones UA et UB :

- ✓ L'article 11 vise à orienter les interventions privées afin de préserver le caractère architectural du patrimoine bâti de la commune et favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant.

Ainsi, l'article 11 définit deux types de prescriptions architecturales en fonction de la typologie des constructions :

- Les constructions anciennes de type traditionnel : il s'agit du patrimoine bâti traditionnel caractéristique des constructions anciennes girondines. Les prescriptions concernent donc l'utilisation de la tuile canal ou de matériaux d'aspect similaire, le respect de pentes de toit adapté à ce style de couverture, les proportions des ouvertures, la couleur des enduits et des menuiseries, ...
 - Les constructions nouvelles : il s'agit des constructions contemporaines dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bâti.
- ✓ La réglementation des clôtures répond à deux enjeux :
 - préserver l'esprit du bourg aggloméré, au sein duquel les clôtures sur emprise publique, lorsqu'elles existent, sont constituées d'un muret bas parfois surmonté d'une grille en ferronnerie ; pour cela les murs hauts ou pleins ne sont pas autorisés.
 - éviter (en zone UB), la multiplication des modes de clôtures qui conduisent fréquemment à une certaine anarchie visuelle ; pour cela les possibilités sont limitées : la haie vive doublée d'un treillage métallique, les murs traditionnels ou mur bahut de 0,60 m.

Règles propres à la zone UG :

- ✓ contrairement au P.O.S., la rédaction de l'article 11 n'est pas réglementée ; en effet, le caractère public des constructions autorisées dans cette zone ne justifie pas de détailler plus précisément les obligations en matière d'aspect architectural, qui pourront donner libre cours à des projets d'architecture contemporaine difficilement encadrable dans un règlement d'urbanisme.

Règles relatives à la zone UY :

- ✓ Les règles définies pour la zone UY reprennent le corps de règles du POS et visent à produire des bâtiments à vocation industrielle tout en respectant certains principes de cohérence architecturale et d'intégration paysagère (toitures terrasse autorisées mais masquées par des acrotères, nombre de matériaux utilisés, ...). Toujours dans cet objectif, les enseignes sont réglementées : limitées à 2 par établissement, leur implantation sur les toitures ou terrasses est interdite, avec une règle de proportionnalité concernant leur hauteur afin que les enseignes ne dominent dans la composition des façades.
- ✓ Dans le même souci d'harmonisation des clôtures, les modalités de traitement des clôtures est réduite à un principe de panneaux à mailles métalliques sur poteaux, simple et efficace dans le cadre de la protection d'un établissement économique.

Règles communes aux zones urbaines :

- ✓ Dans l'ensemble de ces zones, les bâtiments annexes devront être traités de la même manière que les constructions principales l'utilisation des matériaux en bois étant autorisée afin d'assurer un environnement bâti de qualité.

■ **Article 12 : stationnement des véhicules**

- ✓ Le PLU décline, en fonction des situations urbaines et de la faisabilité technique, plusieurs modalités :
 - comme dans le P.O.S., une place de stationnement par logement créé dans les zones UA où la densité bâtie est la plus grande et la place de l'automobile souvent renvoyée sur le domaine public ; il est autrefois prévu des alternatives en cas d'impossibilités techniques, qui relèvent du Code de l'Urbanisme et nouvellement introduite par le P.L.U.
 - comme dans le P.O.S., deux places de stationnement par logement dans les zones UB où la densité bâtie est plus faible. Des modalités de calcul du nombre de places de stationnement pour des projets autres que l'habitat sont prévues dans toutes les zones sur la base de ratio de surface en fonction de la nature de l'activité (bureau, commerce, ...) ; ces ratios ont été également amendés par rapport au P.O.S. avec notamment :
 - une diminution du ratio de 100 m² pour les commerces vers 60 m², cette superficie étant jugée excessive et un frein potentiel à la création de nouveaux commerces au centre-bourg
 - un doublement du ratio de 10 m² pour l'hébergement hôtelier, porté à 20 m² au regard des nécessités de stationnement jugées insuffisantes

Par ailleurs, il a été procédé à un toilettage des catégories de constructions utilisées dans le P.O.S. au regard de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

En zone UG, aucun ratio n'est décliné, car l'espace disponible sur les 30 ha à aménager sera suffisant pour répondre de façon satisfaisante à cette question.

■ **Article 13 : espaces libres et plantations**

- ✓ Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces de stationnement soit plantés, les espaces de dépôt soient masqués par des plantations, les espaces libres soient plantés et un pourcentage de 10 % d'espace vert dans toute opération d'habitat supérieure à 5 000 m².

■ **Article 14 : COS**

- ✓ Compte tenu de la très forte densité bâtie de la zone UA, le COS n'y est pas réglementé conformément au P.O.S.
- ✓ Le COS est fixé à 0,20 en zone UB pour les raisons suivantes : les zones UB du PLU correspondent aux anciennes zones NB du POS, où l'article 5 réglementait la taille minimum des terrains à 2000 m² ; Avensan faisant l'objet d'une pression urbaine constante, il est à prévoir que de nombreux terrains grandement dimensionnés pourront faire l'objet dans le cadre du PLU de redivision foncière du fait de la non réglementation dorénavant de l'article 5.

L'introduction d'un COS à 0,20 en zone UB tend à encadrer ce phénomène dans un premier temps, de façon à éviter une redivision excessive qui viendrait déséquilibrer les perspectives démographiques projetées par la commune. La Collectivité n'exclut pas de modifier ultérieurement son document d'urbanisme afin de supprimer le COS en zone UB, lorsque les conditions d'accueil en matière d'équipement public seront satisfaisantes.

3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)

Rappel de l'article R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU prévoit différents types de zones AU :

- des zones 1AU, desservies par les réseaux publics au droit de la zone, destinées à l'habitat, mais où d'autres fonctions urbaines sont autorisées ; les zones 1AU comptent 5 secteurs sur lesquels des dispositions particulières sont définies notamment en terme de forme urbaine, de mixité sociale et de programmation d'ouverture à l'urbanisation :
 - secteur 1AUa, face aux écoles, a pour vocation d'accueillir une opération d'habitat et le futur espace de stationnement destiné aux écoles ; cette opération est programmée en 1^{er} dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU car c'est grâce à cet aménagement que les écoles pourront être redimensionnées pour accueillir la population scolaire à venir sur les autres zones 1AU,
 - secteur 1AUb, au lieu-dit le Moulin, destiné à recevoir une opération d'habitat groupé sous la forme de maisons de ville en ordre continu et à l'alignement ; cette opération est programmée en 2nd dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU,
 - secteurs 1AUc, 1AUd et 1Aue au lieu-dit Branas, destinés à recevoir des opérations d'habitat de forme urbaine mixte (pavillonnaire, maison de ville ou collectif, ...) dont l'urbanisation devra s'enchaîner dans l'ordre alphabétique.

Dans toutes les zones, un nombre de logement locatif sociaux est fixé dans le cadre des programmes d'habitat et décliné dans le document n°3 - Orientations d'Aménagement :

- des zones 2AU dont la desserte par les réseaux publics est insuffisamment dimensionnée pour accueillir de nouvelles constructions, mais qui présente une logique urbaine que la commune souhaite afficher. Conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones pourra être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU,
- une zone AUy destinée au développement économique au lieu-dit "Pas du Soc",

Des principes d'organisation de ces espaces sont définis dans le document n°3 - Orientations d'Aménagement et justifiées ci-après :

JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DES CHANGEMENTS APPORTES■ **Les zones 1AU : un souci d'organisation spatiale**

Les zones 1AU s'étendent dans la majorité dans le prolongement Nord-Ouest du centre-bourg (le quadrant Nord-Ouest) et pour une parcelle dans le prolongement Sud le long de la RD 208.

Ces espaces nécessitent la définition de principes d'organisation afin de s'urbaniser en cohérence urbaine ; ceux-ci sont définis dans les Orientations d'Aménagement, dont la justification, conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, figure ci-après.

Modifications apportées au zonage :

Les zones 1AU du quadrant Nord-Ouest faisaient déjà l'objet au POS d'un classement INA ; leur contour a été redéfini afin :

- de marquer une "respiration" entre le bourg et sa 1^{ère} couronne et le quartier du Pont et de l'Estain afin d'éviter un développement urbain "en nappe", où plus aucun repère spatial ne viendrait distinguer le centre-bourg de ses quartiers périphériques, originaires organisés sous forme de hameaux ; cette "coulée verte" Nord/Sud étant l'occasion de générer entre les espaces urbanisés des espaces paysagers contribuant à la qualité du cadre bâti,
- de retrouver un développement en épaisseur de l'îlot Nord-Ouest du centre-bourg, à l'occasion d'une recomposition de ses franges arrière,
- d'apporter une plus grande cohérence au développement de la couronne Nord-Ouest en permettant de l'étendre jusqu'au chemin Profond, dont le maintien en vocation agricole n'aurait plus conservé de pertinence.

La zone située en bordure de la RD 208 en sortie Sud du bourg était classée en zone NC au POS. Son reclassement en zone constructible a été rendu possible au regard d'une négociation avec les partenaires professionnels concernés par la problématique agricole (chambre d'agriculture, INAO, Syndicat Viticole Médoc / Haut Médoc) et au regard des nécessités suivantes :

- permettre l'extension du groupe scolaire "sur place" sans le délocaliser afin de conduire à un projet économiquement supportable par la collectivité ; cette extension pouvant se réaliser grâce au déplacement du parking des écoles de l'autre côté de la RD 208,
- Rééquilibrer le développement du centre-bourg vers le Sud, dans le cadre d'une opération d'habitat groupé, qui permette de conforter la forme urbaine traditionnelle en ordre continu et les objectifs de mixité sociale de la commune,
- Répondre aux nécessités fonctionnelles du stationnement scolaire dans le cadre d'un projet d'espace public de qualité, traité comme l'espace central de l'opération d'habitat et non pas en épis le long d'une route départementale.

■ **Les zones 2AU : des terrains insuffisamment desservis mais bénéficiant d'une pertinence urbaine**Modifications apportées au zonage :

Les zones 2AU du P.L.U. reprennent le même périmètre que les zones 2NA du P.O.S. avec un élargissement au Sud de la Rue de la Gare, à des terrains classés en zones 1NA (Branas Est), afin de permettre une meilleure maîtrise dans le temps de leur équipement et leur urbanisation. Afin d'identifier ce secteur de Branass Est comme prioritaire dans son ouverture à l'urbanisation parmi les autres zones 2AU, celle-ci est indiquée 2AUa.

L'ensemble des zones 2AU de Branass faisait déjà l'objet d'un zonage 2NA au POS. Bien que ces zones présentent une bonne pertinence urbaine en terme de développement futur de l'urbanisation, leur configuration a été retravaillée afin d'éviter un mode de développement en "nappe continue" entre les différents quartier de l'Estain, le Pont, Branass et le bourg ; en effet, comme cela est justifié dans le PADD, le mode de développement ici recherché est lui de multipolarités comme l'étaient historiquement les hameaux satellites au bourg. Afin de retrouver cette organisation rythmée de pleins (les hameaux, le bourg) et de vides (les vignes, les espaces forestiers ou agricoles), une coulée verte Nord-Sud a été ménagée entre le quartier du Pont à l'Ouest et le quartier de l'Estain à l'Est.

Une autre zone 2AU a été créée au Sud du territoire communal, dans le prolongement du projet d'aménagement touristique de la Winery réalisé sur la commune d'Arsac. Compte tenu du caractère imprécis du projet et de l'absence de tout réseau, cet espace fait l'objet d'un classement en zone 2AU, ouvrable à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure d'urbanisme.

■ **La zone AUY : un souci d'organisation spatiale et de qualité paysagère**

Modifications apportées au zonage :

Le PLU a reconduit le périmètre de la zone NAY du POS sur les 40 ha initialement réservés.

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-OUEST

Les principes d'organisation qui ont présidé au schéma d'aménagement du Quadrant Nord-Ouest visent :

- A maintenir l'esprit des différents quartiers (Barreau, le Pont, l'Estain, ...) dans leur caractère d'espaces rythmés par des espaces de respiration, des coupures urbaines sous forme de coulée verte, contrairement à la tendance qui s'est opérée au cours de 15 dernières années, d'un développement en nappe urbaine continue. Cet objectif justifie la coulée verte Nord-Sud et les surlargeurs boisées de part et d'autres de la rue de la gare.
- A la recherche d'une hiérarchie entre les voies interquartier qui permettent de traverser un espace habité et les voies de desserte qui permettent l'accès au parcellaire. Leur emprise et le traitement paysager permet de traduire cette hiérarchie. C'est la raison pour laquelle un traitement différencié des voies est introduit ; les voies primaires bénéficient d'un gabarit confortable de 14 m de façon à pouvoir accueillir des accotements plantés et du stationnement qui, du fait de leur largeur (5 m coté noue), favorise les circulations douces piétonnes/cyclables. Les voies secondaires destinées à la desserte de l'habitat renvoient à une emprise plus modeste de 11 m, et des plantations unilatérales. Le traitement des voies qui longent la coulée verte renvoie à une mise en valeur de l'espace naturel auquel elles s'accolent de façon à bénéficier d'une promenade piétonne de qualité à ses abords.
- A la mise en valeur paysagère de la Rue des Anciens Combattants appelée à supporter une importante fonction de voie de liaison interquartier. Cette mise en valeur paysagère passe par la création d'une bande plantée de 5 m, destinée à unifier l'ambiance de la rue et créer un espace tampon entre la rue et les parties privatives du lotissement.
- A établir une greffe urbaine avec le contexte déjà bâti dans lequel ces opérations d'aménagement vont s'insérer dans cet objectif, le schéma de voirie vient se mailler sur des bouts de chemins comme à l'Estain et le Pont (dans le prolongement des Emplacements Réservés n°30), et s'implanter en cohérence avec des voies existantes (comme le rue qui vient des jardins de l'Eglise à l'angle du terrain de pétanque). L'implantation des voies projetées de part et d'autres de la rue de la gare visent également à se faire face, afin d'éviter des débouchés de voies en baïonnette qui, par leur caractère axé l'une par rapport à l'autre, permettra une meilleure gestion de carrefour.
- Reconduire, dans le prolongement du centre-bourg, une opération d'habitat à l'image de la forme urbaine traditionnelle du village, à savoir en ordre continu à semi-continu et respectant le même recul par rapport à l'emprise publique. Afin de gérer avec souplesse les implantations bâties, le profil 4 des Orientations d'Aménagement décrit l'ordonnancement de la rue, et l'article 6.3 (à l'appui du schéma joint en annexe du P.L.U.) définit l'alignement vis-à-vis de l'emprise publique, alignement qui peut admettre un recul de 3 m vis-à-vis de l'emprise publique à condition que ce recul soit appliqué à tout le front bâti de l'opération ; ce recul de 3 m pourra être un espace de mise en valeur de l'opération (espace planté ou enherbé) ou accueillir une partie du stationnement qui incombera à l'opération.

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU QUADRANT SUD-EST

Les principes d'organisation qui ont présidé au schéma d'aménagement du Quadrant Sud-Est visent plusieurs objectifs :

- Promouvoir un développement du centre-bourg d'aménagement et en rééquilibre de celui projeté dans le cadre du Quadrant Nord-Ouest.
- Promouvoir une forme urbaine mixte associant maisons de ville en bande, immeubles collectifs et maisons pavillonnaires, afin de favoriser un programme de logements répondant aux objectifs de mixité sociale (associant accession à la propriété accession aidée, locatif intermédiaire et locatif social).
- Reconduire aux franges du centre-bourg une opération d'habitat présentant une densité supérieure à celle de l'habitat pavillonnaire des jardins de l'église à même d'optimiser l'utilisation de cet espace et conforter la centralité du village.
- Créer un espace collectif au sein de l'opération afin de développer un lieu de vie et de pratiques récréatives pour les usagers de ce quartier.
- Aménager un espace public de 5.000 m² en bordure de la RD 208 destiné à accueillir le stationnement nécessaire aux écoles.
- Implanter la voie de desserte de l'opération dans l'axe de la rue des écoles afin de gérer un carrefour clair et sécuritaire et éviter les débouchés de voie en baïonnette
- Mise en valeur paysagère vis-à-vis de la RD 208 à l'occasion d'un recul des constructions et d'une emprise de 5 m à végétaliser, et vis-à-vis de la limite Sud et Est de l'opération avec le vignoble, à l'occasion d'une bande boisée de 5 m à créer.

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU PAS DU SOC

Il s'agit, sur ces espaces situés en bordure de la RD 1215, de promouvoir un développement cohérent (accessibilité, desserte, bouclage Nord/Sud, ...) pour cela le schéma de voirie prévoit :

- La création d'une voie primaire parallèle à la RD 1215 mettant en relation la RD 105 et le Chemin des Bons, puis d'un maillage de voies secondaires selon un plan orthonormé.
- La création d'un giratoire sur la RD 105 marquant l'entrée de la zone.

Et respectueux du cadre forestier dans lequel il s'inscrit ; à ce titre des dispositions particulières émanent de la prise en compte du paysage perçu depuis l'infrastructure qui le longe, et du paysage perçu depuis les quartiers d'habitat qui le jouxtent à l'Est.

- vis-à-vis de la RD 1215, un recul des constructions est imposé au titre de l'article L 111-1-4, de façon à pouvoir créer une bande paysagère boisée (effet de filtre) et gérer un effet de façade depuis l'infrastructure, les parkings et aires de dépôt des matériaux étant reportés en arrière des constructions.
- vis-à-vis de son contexte habité (la Heyrère au Sud, les Bons à l'Est), un large EBC permet de pérenniser un espace tampon forestier d'une largeur variant de 100 à 200 m.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comme le prévoit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, leur règlement ne définit que les règles nécessaires aux seules occupation et utilisation du sol autorisées, c'est-à-dire les constructions techniques d'intérêt général. Seuls ces articles sont donc justifiés.

Objectifs du règlement des zones 1AU :

- ✓ Répondre aux objectifs de mixité sociale issus du PLH, au titre de l'article L 123-2-d du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Définir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, au titre de l'article 4.I de la loi Engagement National pour le Logement (E.N.L.).

- ✓ Favoriser la mixité des formes urbaines (pavillonnaire, maison de ville, collectif, ...) au sein de ces nouveaux espaces de développement.
- ✓ Traduire les orientations d'aménagement.
- ✓ Eviter tout phénomène de concurrence commerciale en zone 1AU vis-à-vis du tissu commercial développé autour de la Place Saint-Pierre grâce à de nombreuses initiatives publiques depuis près de 15 ans (rachat de vieux bâtiments, restructuration foncière, offre de locaux réaménagés, ...). Il s'agit d'un tissu commercial relativement fragile, dont il faut favoriser l'effet de ruche et de synergie, qu'une nouvelle offre "décentrée" viendrait certainement déstabiliser.
- ✓ Produire un espace bâti de qualité urbaine et architecturale en zone AUY.

■ Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Afin d'éviter tout phénomène de concurrence commerciale dans les zones 1AU et surtout 1AUa située face aux écoles, les constructions à usage de commerce, artisanat, bureau sont interdites.
- ✓ Afin d'éviter toute incompatibilité avec le milieu urbain, toutes constructions liées à une activité nuisante est interdite ; cette règle, plus souple qu'une interdiction systématique des installations classées, permet d'apprécier au cas par cas les demandes qui s'expriment ; il en est de même pour les constructions à usage agricole, industriel et entrepôt.
- ✓ Les articles 1.4 à 1.6 renvoient aux mêmes justifications qu'en zones urbaines.
- ✓ La zone 2AU n'étant pas constructible, toute nouvelle constructions y est interdite, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics.

■ Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✓ Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (point de passage, bande paysagère, ...) ; par ailleurs, afin de garantir la meilleure cohérence possible entre chaque secteur 1AU de Branas (c'est-à-dire b, c, d et e), il est exigé que les opérations portent sur la totalité du secteur.
- ✓ L'article 2.2 traduit l'échéancier prévisionnel que la collectivité souhaite suivre dans le rythme et l'ordre d'ouverture à l'urbanisation ; l'objectif étant que les secteurs s'ouvrent à l'urbanisation les uns après les autres et non pas tous ensemble et par ailleurs, que l'urbanisation progresse du centre vers la 1^{ère} couronne et non pas inversement.

■ Article 3 : accès et voirie

- ✓ Les différentes règles de cet article sont édictées en vue d'améliorer les conditions de sécurité des voies et accès qui seront créées dans les zones à urbaniser.
- ✓ L'article 3.10 a pour objectif d'assurer le respect des principes de desserte des zones, tant dans leur implantation géographique que dans le traitement des voies.
- ✓ L'article 3.6 a pour objectif d'assurer le principe de desserte des zones par l'intérieur et non pas depuis les voies qui bordent ces zones (c'est-à-dire la Rue de la Gare et des Anciens Combattants) afin de produire un effet bâti de qualité et non pas une succession d'accès charretiers. L'article 3.3 en zone AUY vise le même objectif vis-à-vis de la RD 105.
- ✓ L'article 3.7 permet en zone AUY de renvoyer les modalités d'accès aux principes définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement.

■ Article 4 : desserte par les réseaux

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

■ Article 5 : caractéristiques des terrains

- ✓ Contrairement au P.O.S., la taille minimum des terrains n'est plus réglementée, en vue de répondre aux objectifs de consommation économe de l'espace issus de la loi S.R.U.

■ Article 6 et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

- ✓ Les règles du P.O.S. imposant un recul de 10 et 15 m sont abandonnées au bénéfice de règles d'implantation en zone 1AU définies en fonction de la forme urbaine recherchée :
 - En secteur 1AUa, une mixité des implantations est autorisée, à la fois à l'alignement ou en retrait ; il en est de même pour l'ordre continu ou discontinu possible grâce à l'article 7,
 - en secteur 1AUb, l'article 6 cherche à reproduire une implantation à l'alignement de la rue, pour cela le projet devra s'implanter en limite d'emprise ou en recul strict de 3 m (en l'absence du terme "minimum", le recul s'entend comme devant s'implanter strictement à 3 m) ; l'alignement reculé de 3 m pourra éventuellement permettre de gérer un espace de dégagement pour les garages ou un espace collectif ou privatif. L'article 7.4 permet de recréer l'ordre continu tout en permettant de ménager un accès en cœur d'îlot,
 - en secteurs 1AUc, d et e, un recul de 4 m vis-à-vis des emprises publiques est requis afin de maintenir le caractère aéré du tissu pavillonnaire de la 1^{ère} couronne du bourg, toutefois, une implantation en ordre continu est autorisé afin de permettre la création de maisons mitoyennes ou accolées par les garages.
- ✓ Les règles d'implantation sont également le moyen de traduire certains principes d'aménagement déclinés dans les orientations d'aménagement du document n° 3 du PLU, à savoir :
 - le maintien de l'ambiance forestière le long de la Rue de la Gare grâce à un recul de 35 m des constructions ; ce recul devant déterminer une bande paysagère entrant dans l'espace collectif de l'opération,
 - le traitement, le long de la Rue des Anciens Combattant et de la RD 208 d'un espace de représentation, à la faveur d'un recul de 10 m des constructions.
- ✓ L'implantation vis-à-vis des limites séparatives, un recul de 5 m en zone AUY est exigé au titre des volumes bâtis beaucoup plus importants autorisés et pouvant être difficiles à gérer en limite séparative.

■ Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✓ La réglementation de l'article 8 dans le P.O.S. est abandonnée car il ne permet pas d'optimiser l'aménagement foncier des parcelles et s'est révélé bloquant dans le cas de terrains de petite taille. Toutefois, alors que cette règle ne nécessite pas d'être réglementée en zone d'habitat, elle est portée à 4 m en zone AUY, au titre des risques d'incendie qui peuvent être associés aux activités industrielles.

■ Article 9 : emprise au sol

- ✓ Alors que l'emprise au sol n'est pas réglementée, un secteur 1AUb de façon à permettre la création d'une opération de densité comparable au centre-bourg, elle reste limitée à 25 % comme dans le P.O.S. dans les autres secteurs en vue d'y promouvoir des espaces bâtis plus aérés, comparablement au quartier déjà réalisé aux jardins de l'église, dans la couronne Nord-Est du centre-bourg.
- ✓ L'emprise au sol fixée à 60 % au P.O.S. est portée à 70 % en zone AUY afin d'y optimiser l'occupation du sol compte tenu des difficultés à trouver des terrains destinés au développement économique.

■ Article 10 : hauteur des constructions

- ✓ La hauteur maximum des constructions fixée à 9 m au P.O.S. est maintenue car elle est définie en cohérence avec les zones urbaines (9 m au faitage) afin de ne pas créer de rupture urbaine entre l'habitat existant et les zones à urbaniser.
- ✓ La hauteur fixée à 15 m au P.O.S. en zone NAY est ramenée à 12 m au regard du fort impact paysager que représente la zone AUY du Pas du Soc en bordure de la RD 1215.

■ Article 11 : aspect extérieur des constructions

- ✓ Les règles édictées dans les zones AU découlent de ce qui a été défini dans les zones urbaines et se fondent sur le même objectif, avec toutefois un corps de règles plus souple afin de permettre à certaines opérations d'inspiration contemporaine de s'exprimer sur ces nouveaux espaces de développement.
- ✓ La réglementation des bâtiments annexes et des clôtures s'appuie également sur un objectif d'harmonisation visuelle et paysagère, en préconisant, pour les annexes, le même traitement que les constructions principales et des solutions simples pour les clôtures (haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique ou d'un mur traditionnel en pierre sur limite d'emprise publique).
- ✓ L'article 11 en zone AUY se complète de prescriptions particulières concernant les clôtures de façon à encadrer ces éléments de paysage urbain qui peuvent présenter un risque d'anarchie ou de surenchère visuelle.

■ Article 12 : stationnement des véhicules

- ✓ Le stationnement ne devant pas être totalement reporté sur l'espace public, les opérations d'aménagement devront prévoir des places de stationnement dès la conception du projet à raison de deux places/logement et de ratios de stationnement par type d'activités ; ces ratios ont été révisés selon les mêmes justifications que celles développées en zones urbaines.

■ Article 13 : espaces libres et plantations

- ✓ Les règles édictées à l'article 13 ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces libres et les espaces de stationnement soient plantés, les espaces de dépôt soient masqués par des plantations afin de favoriser leur insertion.
- ✓ Par ailleurs, l'article 13.5 rappelle les principes de mise en valeur paysagère définis dans les orientations d'aménagement (plantation à réaliser) avec la possibilité de se référer à la palette végétale jointe en annexe.
- ✓ Les règles relatives aux ratios d'espaces verts fixées par le P.O.S. variant autour de 10 % sont redéfinies de façon à exiger une plus grande qualité paysagère dans les opérations d'aménagement.
- ✓ L'exigence d'un pourcentage d'espaces verts dans le cadre de chaque opération est exprimée de façon variable en fonction de la configuration des zones :
 - il est exigé 20 % en secteur 1AUa,
 - il n'est rien exigé en secteur 1AUb car cette disposition est peu compatible avec une opération de maison de ville,
 - il n'est rien fixé quantitativement en secteurs 1AUc, d et e compte tenu du fait que la coulée verte et le recul boisé Rue de la Gare constitueront de fait les espaces verts collectifs attendus.
- ✓ Alors que le P.O.S. ne fixait que quelques prescriptions relatives aux espaces verts, le P.L.U. développe, en zone 1AUY, plusieurs principes de mise en valeur paysagère définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et déclinés de l'article 13.1 à 13.4.

■ Article 14 : COS

- ✓ Le C.O.S. fixé à 0,16 pour l'habitat dans le cadre du P.O.S. a été modifié car jugé un peu faible pour la constructibilité de terrain dont la taille peut dorénavant être inférieure à 1.200 m² puisque l'article 5 qui la fixait au P.O.S. est supprimé.
- ✓ Afin de conserver dans ces futurs quartiers d'habitat un tissu urbain de densité moyenne comparable au quadrant Est, faisant une large part aux espaces ouverts et jardinés, le COS est dorénavant limité à 0,20 en secteur 1AUa, c, d et e ; par contre pour les mêmes raisons que celles énoncées à l'article 9, le COS n'est pas réglementé en secteur 1AUb, afin d'y permettre une opération de plus forte densité.
- ✓ Concernant le C.O.S. de 0,30 pour "les constructions liées aux activités autorisées dans la zone" fixé dans le P.O.S., il est harmonisé avec celui de l'habitat, et ramené à 0,20 car il ne se justifie pas de faire de distinction entre l'habitat et les autres activités autorisées dans la zone.

3.3.3. Les zones agricoles (zone A du PLU)

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone Agricole s'étend sur la majorité du territoire et vise à prendre en compte les activités agricoles et principalement protéger la valeur viticole du terroir en appellation "Médoc et "Haut-Médoc".

Modifications apportées au zonage :

La zone NC qui couvrait la majorité du territoire, sans distinction entre espaces agricoles et espaces forestiers, a été transformée en zone Agricole circonscrite :

- au vaste plateau viticole situé autour du centre-bourg,
- aux petites clairières viticoles en milieu forestier,
- à des secteurs de prairies qui supportent des activités équestres (élevage, gardiennage, centre d'équitation, ...),
- à l'exploitation maïsicole du Cohourg au Sud.

Le reste du territoire à dominante forestière a été reclassé en zone N, ainsi que deux sites identifiés dans l'étude du paysage au titre de leur qualité paysagère (cf. page 54), à savoir le Domaine de la Tuilerie en sortie Est du bourg et de la Heyrrère en bordure de la RD 1215 avant Castelnaud.

Justification des dispositions du règlement des zones agricoles

Objectifs du règlement :

- ✓ Conforter les exploitations existantes et favoriser la création de nouvelles autres ;
- ✓ Maîtriser l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole et viticole ;
- ✓ Rechercher une bonne intégration paysagère des volumes.

■ Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage, toutes les constructions non liées à une activité agricole sont désormais interdites, conformément à la loi S.R.U.

■ Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✓ Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et bâtiments directement liés à l'activité agricole ou à une activité complémentaire à l'agriculture (diversification vers le tourisme vert). De plus, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent s'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants afin de limiter l'implantation de constructions nouvelles isolées ayant un impact négatif sur le paysage et sur le caractère agricole de la zone. Toutefois, le cas de création de nouvelle exploitation agricole est prévu, dans le même objectif de lutte contre le mitage, il est requis que le logement à créer doit être réalisé dans le même périmètre que les bâtiments d'exploitation (rayon de 50 m).
- ✓ L'évolutivité des constructions à usage d'habitation liée à une activité agricole est prévue mais encadrée quantitativement (+ 50 % de SHOB avec un total maximum de 300 m² de SHON) afin de ne pas porter atteinte aux zones A.
- ✓ Compte tenu que seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées en zone A, certains articles du P.O.S. portant sur la transformation et l'extension des habitations non agricoles est supprimé ; au même titre que les aires naturelles de camping.

■ Article 3 : accès et voirie

- ✓ Afin d'améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès, plusieurs règles sont adoptées comme par exemple la largeur des accès (3,50 m minimum), ou la nécessité de créer une placette de retournement pour les voies en impasse.

■ Article 4 : desserte par les réseaux

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

■ Article 5 : caractéristiques des terrains

- ✓ Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

■ Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Cette zone est soumise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui impose aux constructions, sauf exception, un recul de 75 m par rapport à la RD 1215.
- ✓ La typologie des constructions à usage d'activité agricole (gabarit, accessibilité, ...) justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, notamment des voies départementales dont les élargissements sont envisageables.

■ Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✓ Le gabarit des constructions agricoles justifie l'obligation pour ces constructions de s'implanter en retrait des limites séparatives. Le recul de 3 m fixé au P.O.S. est porté à 4 m au P.L.U. afin d'harmoniser les valeurs avec les autres zones du P.L.U.
- ✓ Des dérogations sont toutefois admises pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructures et des piscines non couvertes.

■ Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✓ Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; alors que le P.O.S. fixait un recul de 4 m, le P.L.U. les supprime par conséquent.

■ Article 9 : emprise au sol

- ✓ La définition de règles d'implantation et de hauteur des constructions permettent de gérer la densité des différentes zones. Ainsi, la définition d'une emprise au sol ne se justifie pas.
- ✓ Le P.L.U. ne réglementant pas les ICPE, la règle du P.O.S. fixant une emprise au sol de 50 % devient caduque.

■ Article 10 : hauteur des constructions

- ✓ Alors que le P.O.S. fixait une hauteur de 7 m pour l'habitat, le P.L.U. harmonise cette règle avec les zones U et autorise une hauteur de 9 m plus compatible avec l'habitat traditionnel girondin.
- ✓ Néanmoins, certaines constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, chais, ...) et équipements collectifs d'infrastructures pourront déroger à cette hauteur maximum.
- ✓ L'activité agricole nécessitant parfois des volumes bâtis de grand gabarit, la hauteur est autorisée jusqu'à 12 m de faitage comme dans le P.O.S.

■ Article 11 : aspect extérieur des constructions

- ✓ Comme dans le P.O.S., afin de préserver le caractère paysager de la commune, des règles concernant l'aspect des constructions agricoles sont adoptées (couverture des constructions en tuile canal ou d'aspect similaire, respect des proportions traditionnelles pour les baies, couleurs traditionnelles pour les épidermes, ...).

■ Article 12 : stationnement des véhicules

- ✓ Le caractère aéré des espaces agricoles posant rarement des problèmes de stationnement, il est juste rappelé que leur stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques.

■ Article 13 : espaces libres et plantations

- ✓ Afin d'intégrer visuellement les installations agricoles dans le paysage, il est requis la plantation de végétation à leurs abords.

■ Article 14 : COS

- ✓ La réglementation de la densité bâtie en zone agricole ne se justifie pas compte tenu du faible rapport entre le bâti et les espaces sur lesquels ils s'implantent.

3.3.4. Les zones naturelles (zones N du PLU)

Rappel de l'article R. 123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones N qui ont été délimitées dans le PLU participent à la protection des espaces naturels sensibles de la commune, notamment du point de vue écologique, des risques naturels et au vu des éléments d'identité paysagère d'autre part.

Elles s'étendent sur la majorité du territoire à vocation forestière et comprennent des secteurs spécifiques :

- un secteur Ng où l'exploitation de grave est autorisée,
- un secteur NI destiné à des activités de loisirs,
- un secteur Np destiné à protéger l'airial de St-Raphaël, déjà en site naturel,
- un secteur Ndom, sur le site d'anciennes Décharges d'Ordures Ménagères (dom).

Dans ces zones N inconstructibles pour de nouvelles constructions, préexistent des constructions antérieures au P.L.U., disséminées sur le territoire. Afin de ne pas dévaluer ce patrimoine, le P.L.U. prévoit les modalités de leur évolutivité (possibilité de changement de destination, d'agrandissement limité, de constructions d'annexes type garage, piscine, ...).

Modifications apportées au zonage :

Les zones forestières faisant l'objet au POS d'un zonage NC, elles ont été reclassées en zone N en cohérence avec l'article R 123-8.

Concernant les secteurs spécifiques de la zone N :

- le secteur Ng créé au lieu-dit Berron dans le cadre de la révision simplifiée approuvée le 8/08/05 a été reconduit. Il s'appliquait antérieurement à des terrains classés NC ; un autre secteur Ng a été créé en zone forestière au Sud au lieu-dit Poutchey-Sud, afin de rendre officiel un ancien site d'extraction à usage non professionnel utilisé dans le cadre de l'entretien des passes forestières.
- les secteurs NI correspondent aux sites d'extraction des anciennes gravières, qui aujourd'hui en eau, font l'objet d'un programme de requalification à vocation récréative (ski nautique, pêche, promenade, ...) ; ils faisaient déjà l'objet au POS de secteurs spécifiques déclinant leurs différentes vocations (α , B, Y, Δ , ...). Une nouvelle zone à vocation récréative et de loisirs est créée au lieu-dit "La Garenne" en liaison avec la jalle de Castelnaud et des chemins de randonnées qui la longent. Ce secteur était classé au POS en zone NC, mais présente un caractère forestier.
- le secteur Np créé autour de l'airial de St-Raphaël, faisait l'objet d'un classement IIND au POS destiné à protéger le site inscrit. L'objectif du secteur Np reste identique et renvoie à l'article 13 qui interdit la plantation de résineux, contraire à l'identité d'espace dégagé qui caractérise l'organisation traditionnelle de l'airial et à son identité végétale qui privilégie la présence de feuillus à l'exclusion des résineux.

- Le secteur Ndom correspond aux 2 anciennes décharges de Mezi et Villegeorges. Autrefois classées respectivement en zone NCay et NC au P.O.S., elles sont reclassées au P.L.U. en secteur inconstructible afin d'y interdire, pour raison de santé publique, toute construction nouvelle, les affouillements, les forages, les travaux de voiries et tout travaux de culture.

La zone N comprend des micro-zones ou pastilles N en zone A destinées à prendre en compte le bâti pavillonnaire qui s'est réalisé en domaine agricole antérieurement au P.L.U., et qui ne peut plus être laissé en A sous peine de ne plus être recevable pour toute demande d'autorisation d'extension, ou de construction d'annexe.

Ce pastillage a été défini au plus juste du parcellaire des propriétaires, laissant autour de la maison d'habitation un "espace vital" minimum pour l'évolutivité du bien.

Ces pastilles se situent :

- à Bernet, où il n'était pas possible d'étirer la zone UB de Mallet au regard de l'insuffisance des réseaux, et sans conduire à un étirement inconsidéré du hameau que le P.L.U. cherchait à réduire
- entre Primat et Pélin, pour les mêmes raisons que ci-dessus
- au Cuvier du fer, où cette habitation n'était pas rattachable aux zones urbaines car trop éloignée
- le long de la RD 105 au Camp Meyre et à Haussemagne, pour les mêmes raisons que ci-dessus

Justifications des dispositions du règlement pour les zones naturelles (N)

Objectifs du règlement :

- ✓ Préserver ces espaces de toute constructibilité tout en permettant leur gestion.
- ✓ Permettre une certaine évolutivité limitée du bâti (article 2.1.) afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et pré-existantes au PLU.
- ✓ Permettre dans des secteurs clairement identifiés et d'étendue limitée, certaines dispositions particulières, à savoir :
 - l'extraction de grave et la construction d'installations de traitement en Ng,
 - la création d'installations légères de loisirs en Ni,
 - l'interdiction de planter des résineux en Np,
 - l'interdiction de construire, d'affouiller; de forer et de cultiver en section Ndom, correspondant à d'anciens sites de Décharge d'Ordures Ménagères (dom).

■ Article 1 et Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

- ✓ Afin de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles liées à un intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau, cimetière, ...), ou à une activité de loisirs en secteur Ni.
- ✓ Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même d'y permettre une certaine évolutivité du bâti (article 2.1 : les aménagements et agrandissements d'une surface limitée seront autorisés) ; cette disposition déjà vue par le P.O.S. ne permettait qu'une extension de +30 %. Cette valeur est majorée à 50 % dans le P.L.U. afin de prendre en compte le cas d'un certain nombre de bâtis anciens d'origine rurale et modeste, à savoir les petites maisons d'ouvriers agricoles et forestiers qui, souvent, ne peuvent bénéficier d'une habitabilité avec extension de +30 % comme le P.O.S. le fixait.
- ✓ Concernant le secteur Ng, des conditions particulières sont exigées à l'occasion de la création du site d'extraction ; ces conditions visent à intégrer paysagèrement le site (recul de 25 m à conserver boisé vis-à-vis de la RD 208) et requalifier le site après exploitation (article 2.9.).
- ✓ Afin de limiter tout risque de santé publique au droit des anciennes Décharges d'Ordures Ménagères identifiées en secteur Ndom, le règlement interdit d'y construire, d'y réaliser des voies, d'affouiller, de forer et de cultiver.

■ Article 3 : accès et voirie

- ✓ Afin d'améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès, plusieurs règles sont adoptées comme par exemple la largeur des accès, ou la nécessité de créer une placette de retournement pour les voies en impasse, ou la nécessité d'adapter le gabarit des accès privés à l'usage qu'elles supportent.

■ Article 4 : desserte par les réseaux

- ✓ Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions autorisées dans la zone doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

■ Article 5 : caractéristiques des terrains

- ✓ Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

■ Article 6 et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

- ✓ Afin de ne pas créer de problème de contiguïté vis-à-vis des limites séparatives et emprises publiques et compte tenu de l'absence de contrainte spatiale en zone N, une implantation des constructions en retrait dans les deux cas est reconduite comme dans le P.O.S., mais avec des ajustements, à savoir :
 - * Il est rappelé qu'en zone N, certains terrains bordant la RD 1215 sont soumis à un recul des constructions de 75 m au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
 - * Vis-à-vis des autres voies, un recul est également exigé en vue d'éventuels aménagements de voirie, soit 8 à 25 m minimum le long des RD et 10 m le long des autres voies de moindre trafic routier.

Des dérogations peuvent être autorisées dans le cas :

- * de configurations particulières des terrains afin de prendre en compte la topographie,
- * d'implantation d'équipements collectifs d'infrastructures afin de prendre en compte l'intérêt général,
- * de piscines non couvertes qui ne sont pas comprises dans le volume bâti, dont l'impact est limité en terme d'intégration paysagère et afin d'optimiser l'utilisation des jardins.

■ Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✓ Lors que le P.O.S. exigeait une distance de 8 m, le P.L.U. supprime cette disposition car les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

■ Article 9 : emprise au sol

- ✓ La réglementation de la densité ne revêt pas d'enjeu particulier compte tenu de la faible constructibilité des zones naturelles.

■ Article 10 : hauteur des constructions

- ✓ Alors que le P.O.S. ne réglementait pas la hauteur des constructions, le plus la fixe à 9 m afin de préserver le caractère naturel et paysager de la zone N.

■ Article 11 : aspect extérieur des constructions

- ✓ Compte tenu de la faible constructibilité de la zone N, l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche au titre de l'article L.123-1-4° du Code de l'Urbanisme.
- ✓ En ce qui concerne les clôtures, compte tenu du fort impact paysager que celles-ci peuvent induire sur des espaces visuellement très ouverts comme les zones N, seules les clôtures en grillage ou composées de haie vive sont autorisées, avec exclusion stricte des clôtures pleines.

■ **Article 12 : stationnement des véhicules**

- ✓ Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement de véhicules suscité par les constructions autorisées en zone N, des dispositions particulières sont demandées dans le cadre de l'article 12 pour que ce stationnement soit assuré sur les emprises privées.

■ **Article 13 : espaces libres et plantations**

- ✓ Afin d'intégrer visuellement certaines installations éventuellement rendues nécessaires par des occupations du sol autorisées en zone N, il est exigé la plantation de végétation à leurs abords.
- ✓ Afin de conserver le caractère dégagé qui caractérise l'airial, les plantations de résineux sont interdits en secteur Np.

■ **Article 14 : COS**

- ✓ Cette zone étant pratiquement inconstructible, la détermination d'un COS n'est pas justifiée.

3.3.5. Justification des Espaces Boisés Classés à conserver et les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Le PLU prévoit :

■ des Espaces Boisés Classés à Conserver :

- ✓ sur les boisements développés en bordure de la Jalle de Castelnaud, du Déhés et du ruisseau de la Louise au titre des fonctions de biodiversité et de maintien de la stabilité des rives ;
- ✓ sur les bois de la forêt communale au Sud du territoire, au regard de la fonction de biodiversité que la commune entend renforcer par la plantation d'essences feuillues associées aux résineux ;
- ✓ sur des boisements qui remplissent une fonction paysagère importante en terme :
 - de qualité du cadre de vie des quartiers (Rue de la Gare, la coulée verte de Branassas, les boisements situés à l'Est du quartier de l'Estain, au Nord de Mallet en limite avec le plateau agricole de Citran, au Sud de Pey-Haut, au Nord de Romefort-Villeraque, au Nord du Landat,
 - d'intégration visuelle des futures constructions industrielles vis-à-vis des quartiers limitrophes des Bons et de la Heyrrère, sur les contours Est et Sud de la zone AUy,
 - d'intégration visuelle des futures installations de la gravière de Berron le long de la RD 208,
 - de qualité des traversées forestières du territoire comme le long de la RD 208, le long de la VC n° 6 en entrée de bourg à la hauteur du cimetière,
 - de patrimoine sur l'aerial de St-Raphaël, notamment sur la couronne de chênes quienserre le site.

■ une protection au titre de la Loi Paysage sur :

- ✓ la haie champêtre qui clôt le Domaine de la Tuilerie en bordure de la Rue du Lavoir et qui participe à la qualité de cet ensemble emblématique des domaines agricoles médocains. Cette haie fait l'objet d'une description en paragraphe 2.4.2 p.53 et d'une photo en planche photo n°3 – "Les clairières habitées" p.50.

■ des plantations à réaliser :

- ✓ en bordure Est et Ouest de la zone AUy afin d'intégrer visuellement la future opération d'aménagement dans le paysage viticole du plateau, notamment depuis la RD 105, et depuis la RD 1215 ;
- ✓ en bordure Sud des zones 1AUc et 2AU afin de compléter la coulée verte développée entre le quartier du Pont et le futur quartier de Branassas ;
- ✓ en bordure Est, Sud et Ouest de la zone 1AUa afin d'accompagner l'intégration paysagère des constructions neuves dans le paysage viticole et gérer un espace de transition le long de la RD 208 en entrée Sud du village.

3.3.6. Justification des emplacements réservés

Le PLU prévoit les emplacements réservés suivants en vue de :

- ✓ N°1 – Créer un accès à la zone UB, enclavée à l'arrière d'un front bâti développé le long de la RD 208, afin d'assurer dans de bonne condition la desserte par les services publics et notamment la défense incendie ; sur les conseils du S.D.I.S., l'emprise réservée est fixée à 3 m.
- ✓ N°2 – L'aménagement d'une voie publique entre la Place de l'Eglise et la Rue du Carrelot, afin d'améliorer la desserte par les services publics et notamment la défense incendie.
- ✓ N°3 – L'aménagement d'un carrefour Rue du Carrelot / Rue du Stade et l'amélioration de la visibilité lors du débouché sur la Rue du Stade.
- ✓ N°4 – La création d'un accès au skate-park.
- ✓ N°5 – D'aménager le prolongement de la Route de Cazalié en vue de desservir les futures zones de loisirs destinées à la requalification des anciennes gravières.
- ✓ N°6 – L'aménagement d'un parc public de loisirs en liaison avec la mise en valeur des abords de la Jalle afin de préserver, restaurer et ouvrir au public l'ancien parc boisé du Château Meyre, dont la description est développée dans l'étude d'environnement en paragraphe 2.3.1 page 40.
- ✓ N°7 – L'aménagement d'un giratoire sur la RD 208 destiné à sécuriser l'accès à la zone d'activités du Pas du Soc.
- ✓ N°8 – L'aménagement du Chemin du Puit qui dessert le quartier de Barreau afin d'y assurer, dans de bonnes conditions, la desserte par les services publics, notamment la DI.
- ✓ N°9 – La création et l'aménagement d'un chemin de randonnée, aujourd'hui interrompu entre le lieu-dit Jaugoux et la Route du Moulin.
- ✓ N°10 – L'aménagement du carrefour Chemin de Gassiot / Route d'Arsac, afin d'en améliorer sa configuration.
- ✓ N°11 – La création d'un chemin de desserte du quartier Pimbalin afin d'assurer, dans de bonnes conditions, la desserte par les services publics, notamment la DI.
- ✓ N°12 – La création d'un chemin d'accès (6 m de large) au quartier Barreau afin d'assurer, dans de bonnes conditions, la desserte par les services publics, notamment la DI.
- ✓ N°13 – La création d'un ouvrage technique lié à la route.
- ✓ N°14 – L'aménagement du plan d'eau de Casalié dans le cadre de la requalification des gravières.
- ✓ N°15 – La création d'un espace public en bordure Est de la RD 208 de façon à y réaménager le parking des écoles.
- ✓ N°16 – La création d'une voie d'accès à la zone 1AU de Branas depuis la Rue des Anciens Combattants en cohérence avec les Orientations d'Aménagement.
- ✓ N°17 – La création d'un chemin de promenade autour de l'étang au lieu-dit "Bronturon" et équipements liés à la pratique de loisirs (pêche, ...).
- ✓ N°18 et 19 – L'élargissement de la RD 1215 et la création d'un giratoire, conformément au programme d'aménagement inscrit au Contrat de Plan Etat 2000/2006.
- ✓ N°20 – La création d'un carrefour entre la Rue de la Gare et la Rue des Anciens Combattants, au regard de l'importance que va prendre ces 2 axes lors de l'aménagement des zones 1AU de Branas. La large emprise réservée se justifie au regard du traitement que pourrait revêtir cet espace, à savoir : un traitement de type espace public avec mail planté de marronniers par exemple, et non un traitement routier de type giratoire.
- ✓ N° 21 – L'extension de la plaine sportive de Puyberron ; la commune a eu l'opportunité d'acheter plusieurs hectares de cette forêt en coupe rase. Cet espace va être conforté par l'acquisition dans le cadre de la réorganisation foncière de quelques hectares supplémentaires. Le projet de la collectivité est de transférer à terme l'ensemble des activités communes d'Avensan en matières sportives en ces lieux. Pour cela, il est prévu la construction d'une salle multifonction (arts martiaux, réunions des associations, pétanques, 3^{ème} âge, jumelage, anciens combattants, ateliers peintures), certaines initiations tel que le golf, deux terrains de football, un parcours santé dans la forêt, ...

Il est tout à fait possible que ce parc de loisirs soit proposé de façon plus élargie à des actions de la Communauté des Communes La Médullienne. L'espace affecté en emplacement réservé a pour objet d'accueillir partiellement ces activités, mais également de constituer un espace tampon avec le hameau de Villeranque, afin d'y éviter toute coupe-rase et toute nuisance vis-à-vis de l'habitat.

- ✓ N° 22 – La création d'accès pompier à l'arrière de quartiers bordés par la forêt conformément aux dispositions du S.D.I.S.
- ✓ N° 23 – La création de bâches incendie autoalimentées dans des secteurs où le dimensionnement du réseau AEP ne permet pas l'implantation d'un poteau incendie :
 - N°23a – quartier LMescouley
 - N°23b – quartier Poujeau de Pont / la Mouline
- ✓ N° 24 – L'élargissement du chemin du Cuvier du Fer à 8 m au regard de son usage qui va se renforcer à titre de liaison douce entre le bourg et le quartier du Pont.
- ✓ N° 25 – La création d'assainissements semi-collectifs conformément aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement :
 - N°25a – quartier Laudère
 - N°25b – quartier Poujeau du Pont / la Mouline
 - N°25c – quartier Pimbalin
 - N°25d – quartier St-Raphaël
 - N°25e – quartier Brédéra
- ✓ N° 26 – La création d'espaces publics (rue, ruelle, place, placette, square, parc, ...) dans les anciens hameaux afin d'y aménager un espace de vie de quartier :
 - N°26a – quartier Lescouley
 - N°26b-c – quartier Pélin
 - N°26d – quartier Primat
 - N°26e – quartier Mallet
 - N°26f-g-h-i – quartier Le Haut
 - N°26j – quartier de Villeranque
 - N°26k – quartier de Romefort
 - N°26l – quartier de Gassiot
 - N°26m – quartier de Gombaudo
 - N°26n – quartier de Laune

Il est à noter que dans le cas de quartiers du Haut (ER N°26i) et de Laune (ER N°26n) ces espaces correspondent à d'anciens "communs" en désuétude, parfois utilisés comme lieux de décharge ; dans le cas de l'ER N°26i, le commun a été excavé, la commune souhaite le combler et l'enherber et le planter d'arbres.
- ✓ N° 27 et 28 – L'élargissement à 12 m de la RD 105 et de la RD 208, conformément au PAC du Conseil Général de la Gironde.
- ✓ N° 29 – L'élargissement à 15 m de la Rue des Anciens combattants appelée à supporter une fonction de transit importante lors de l'aménagement des zones 1AU de Branas.
- ✓ N° 30 – Création et élargissement à 12 m d'accès aux zones 2AU de Barrail en prévision du développement urbain qui s'y réalisera :
 - N°30a – chemin des Deux Chênes partie nord
 - N°30b – chemin des Deux Chênes partie sud
 - N°30c – accès depuis le chemin de l'Estaing

**4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Préambule :

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur", cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

4.1. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACE ET MESURES COMPENSATOIRES

Le réseau hydrographique sur Avensan est bien "développé" en limites communales, mais réduit à un simple réseau de fossés sur la majorité du territoire. Les incidences qui pourraient être à attendre du projet de développement du PLU sont relativement modérées au regard du fait que :

- tous les abords des Jalles (Castelnau, Déhès, ...) et des ruisseaux (la Cabaleyre, la Louise, ...) sont classés en zone inconstructible de type N, doublé d'une protection des boisements ripisylves par un Espace Boisé Classé ;
- l'urbanisation du seul quartier situé en bordure d'un réseau hydrographique (le quartier Barreau en limite de la Jalle de Castelnau), est totalement raccordé au réseau d'assainissement collectif ;
- le site d'extraction de grave en zone Ng au lieu-dit "Berron" se développe en recul de 35 m vis-à-vis du ruisseau de la Louise qui le tangente à l'Est, à maintenir boisé au titre d'une prescription d'Espace Boisé Classé y interdisant le défrichement.

Cette disposition s'avère donc à même de supprimer tout impact du projet avec ce cours d'eau en terme de rejet, déversement ou débordement éventuels.

Concernant le fossé de Baran qui traverse le site de Sud-Ouest en Nord-Est, il est prévu de la détourner le long du Chemin d'Arzac dans un premier temps puis lui faire tangenter à l'Est la limite d'emprise de l'exploitation afin de rejoindre son cours d'origine : "derrière Berron".

Cette modalité permettra de maintenir les eaux drainées à l'écart des ruissellements en amont et d'éviter tout risque de diffusion de pollution accidentelle vers l'aval.

Les eaux de lavage issues des installations de traitement sont entièrement recyclées dans un système de traitement par floculation ; les boues concentrées sont stockées en fouille sur la partie Sud-Est des terrains.

En ce qui concerne la problématique du ruissellement des eaux pluviales constatées aux abords de certains cours d'eau, un syndicat de communes s'est créé afin de pouvoir y apporter une réponse opérationnelle ; le Syndicat Mixte de la Jalle de Castelnau a donc pris la compétence pour l'entretien des Jalles du Déhès, de Tiquetorte, de la Louise, la Cabaleyre et de l'Eyguebel. Toutefois, si un vaste programme d'entretien et de recalibrage des fossés et bords de rivières a pu être engagé en aval, la compétence en amont relève encore des propriétaires fonciers riverains qui bien souvent n'assument pas cette charge.

D'un point de vue réglementaire, le PLU prend également part à la réponse à apporter à cette problématique, notamment à travers l'article 4 – Desserte par les réseaux. Il y est exigé soit le raccordement au réseau pluvial en zone UA, soit la résorption sur le terrain d'assiette dans les autres zones urbaines moins denses (UB, UY, 1AU, ...) afin de ne pas aggraver le débit de fuite existant, avec le maintien des fossés existants dans les zones qui en présentent (UG, UY, 1AU, ...).

Concernant le risque d'inondation aux abords de la Jalle de Castelnau, conformément au PPRI de Médoc-Sud, toutes les zones classées en zone rouge indiquant le risque le plus élevé font l'objet d'un classement en zone inconstructible N.

4.2. INCIDENCES SUR LES EAUX SOUTERRAINES ET MESURES COMPENSATOIRES

La vulnérabilité et la protection des eaux souterraines sont également prises en compte dans le cadre du projet de développement d'Avensan par le raccordement au réseau collectif d'assainissement de toute la partie agglomérée du bourg et des hameaux et la limitation à l'existant des autres zones constructibles sur lesquelles il est rappelé la filière préconisée par le SDA.

Le site de captage AEP de Villegeorges est également pris en compte par une inconstructibilité à ses abords, et le raccordement à l'assainissement collectif du petit hameau voisin de Pélin.

En ce qui concerne le site d'extraction de grave de "Berron", on peut faire l'hypothèse que sa mise en route est susceptible d'induire l'apparition de nouvelles conditions de circulation des eaux souterraines liées à l'ouverture d'excavation et au remblayage de certains autres secteurs du site.

Plusieurs dispositions sont prévues pour que la phase d'extraction s'effectue sans rabattement de nappe, afin de limiter les impacts sur le niveau des nappes. Pour cela, le phasage et le sens de progression de l'extraction sont déterminés pour pouvoir remblayer à l'avancement les secteurs prévus à cet effet et pour limiter l'impact du projet sur les écoulements d'eaux souterraines.

Les pentes des berges du plan d'eau talutées dans les graves en place seront accentuées dans leur partie noyée (45°) pour faciliter les échanges avec la nappe.

A proximité de l'excavation ouverte, les pistes seront bordées côté plan d'eau par une levée de terre d'une hauteur d'environ 1 m pour limiter les risques de chute et de pollution accidentelle.

Afin de limiter les risques de pollution accidentelle, les engins de chantier seront entretenus au niveau des installations de traitement, dans des locaux prévus à cet effet et équipés de tous les dispositifs de prévention des pollutions nécessaires : les engins seront entretenus sur une aire de vidange bétonnée, les hydrocarbures seront stockés dans des cuves placées sur aire de rétention et l'aire de dépotage et de lavage sera bétonnée et équipée d'un décanteur-déshuileur.

Le suivi régulier des niveaux piézométriques aux abords de l'exploitation sera assuré par des campagnes de relevés des niveaux d'eau dans les excavations et les piézomètres creusés sur le site. Des analyses de suivi de qualité physico-chimique de la nappe y seront aussi régulièrement effectuées.

4.3. INCIDENCES SUR LA STABILITE DES SOLS ET MESURES COMPENSATOIRES

Aucun problème de stabilité des sols n'affecte le territoire communal.

4.4. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Le PLU a été élaboré en vue de réduire au maximum les impacts sur les milieux les plus sensibles et écologiquement intéressants :

- en classant en zone N le périmètre Natura 2000 des Marais du Haut Médoc et la ZNIEFF du Marais d'Arcins ;
- en protégeant les structures ;
- en protégeant les structures de haies bocagères de bois et lisières boisées qui constituent pour la faune et l'avifaune locale un milieu de vie, de reproduction et d'alimentation très riche parallèlement aux vastes espaces en vigne peu propices à la biodiversité ;
- en réduisant à l'existant les zones constructibles disséminées sur le territoire, sans leur ouvrir de nouvelles possibilités d'extension.

4.5. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

La mise en œuvre de modalités de protection des milieux comme citées précédemment est un premier vecteur de protection des paysages dans le cadre du PLU ; en effet, le zonage N en interdisant toute constructibilité évite la banalisation et le mitage des grands paysages ; il en est de même pour le zonage A vis-à-vis du paysage viticole du plateau.

D'autres éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des lieux et non plus à l'échelle du territoire, sont pris en compte dans le PLU. A savoir :

- le maintien d'une coulée verte entre les quartiers Ouest du Pont et de Barreau et les quartiers Est de l'Estain et de Branas ;
- le maintien d'une certaine identité forestière le long des voies de liaison interquartier comme la Rue de la Gare, le Chemin de l'Estain, la RD 208, ... par la mise en place de prescriptions d'Espace Boisé Classé ;
- le maintien d'espace tampon boisé (EBC) entre la future zone d'activités du Pas du Soc et les quartiers riverains des Bons et de la Heyrrière ;
- la protection par un zonage N de certains sites et points de vue paysager emblématique de l'identité rurale et viticole médocaine ;
- la protection par un zonage N de certains sites et points de vue paysager emblématique de l'identité rurale et viticole médocaine :
 - domaine de la Tuilerie avec sa haie champêtre le long de la Rue du Lavoir,
 - domaine Citran, son parc et la garenne de chênes à l'entrée du château,
 - domaine de Villegeorges,
 - arial de St-Raphaël et ses abords,
 - l'ensemble rural de la Heyrreyre.