

DOCUMENTS D'URBANISME

PLU

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, certificat d'urbanisme ...) sont délivrées par Monsieur le Maire conformément aux règles fixées par le Plan d'Occupation des Sols modifié pour la dernière fois en 1999.

Depuis 2001 (loi SRU), les Plans d'Occupation des Sols ont été remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ces derniers beaucoup plus complets imposent une phase de diagnostique qui inclut un état environnemental.

La commune de LESPARRE a depuis 2007 adopté le principe de l'élaboration du PLU.

La première étape réside dans le choix du bureau d'étude qui devra réaliser les études et rédiger les différents documents composant le PLU.

Ce choix se fera après appel d'offres.

La sous commission urbanisme a d'ores et déjà rédigé le cahier des charges permettant de lancer la procédure d'appel d'offres.

Une fois le bureau d'étude choisit, il faudra encore compter quelques années pour que le nouveau Plan Local d'Urbanisme entre en vigueur.

SCOT.

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme doit être conforme au Schéma de Cohérence Territoriale.

Ce document a pour but de mettre en cohérence au sein d'un « bassin de vie » les politiques des différentes collectivités. Concrètement le SCOT précise les grandes options d'aménagement ayant trait à l'équilibre entre urbanisation, protection des paysages et des espaces naturels et agricoles, création de dessertes en transports collectifs, à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements, au développement économique, à l'équipement commercial et artisanal, aux loisirs ou encore à la prévention des risques.

En MEDOC, trois SCOT sont d'ores et déjà élaborés ou en fin d'élaboration.

Trois communautés de commune doivent encore s'organiser.

Elles ont décidé de se regrouper pour élaborer ensemble un SCOT. Il s'agit:

- de la CDC MEDULIENNE
- de la CDC CENTRE MEDOC
- de la CDC COEUR MEDOC dont fait partie LESPARRE.

Les premières réunions ont eu lieu au cours des mois de mars et avril 2009.

Nous sommes donc au tout début de la procédure d'élaboration.

Celle-ci devrait prendre quelques années.

Cela étant, et afin d'éviter la création d'une nouvelle structure, il est apparu plus opportun de confier au syndicat PAYS MEDOC l'élaboration du schéma.

Si cela devrait simplifier donc accélérer la procédure, certains ajustements notamment quant à la forme juridique du syndicat doivent au préalable être réalisés.

Ce schéma devra impérativement comporter un volet déplacement.

Pour ce dernier, il est très vite apparu nécessaire d'associer les autres communautés de communes du MEDOC.

On se déplace sur l'ensemble du territoire. Les politiques misent en place par les

différents collectivités médocaines doivent être cohérentes.

Les communautés de commune des Grands Lacs et Nord Médoc seront invités à se joindre au comité de pilotage pour rédiger ce volet.

Enfin, le SCOT peut prévoir un volet habitat que l'on dénomme Plan Local d'Habitat.

Le PLH.

Tout comme le SCOT, ce document est élaboré par le PAYS MEDOC pour le compte de la CDC CŒUR MEDOC.

Il définit les principes et les objectifs visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il tend à favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement entre les communes et les quartiers d'une même commune.

Le PLH est constitué d'un **document d'orientation** qui définit au vu du **diagnostic**, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et un **programme d'actions** détaillé par secteurs géographiques.

La qualité du diagnostic est un enjeu majeur pour la définition de la politique locale de l'habitat. En effet, la connaissance partagée au sein de la communauté de commune du fonctionnement du territoire doit permettre l'identification des secteurs à enjeux, la définition des orientations de la politique de l'habitat et le choix des actions retenues.

Les démarches sont ici beaucoup plus avancées puisque les conclusions de l'étude confiée au cabinet PLACE ont été rendues en début d'année.

Voici en substance ce que conclut PLACE:

- concernant les orientations stratégiques à relever par le PAYS MEDOC

1. Affirmer L'ESPARRE comme point d'appui structurant du Schéma de l'Habitat du Pays Médoc.
2. Développer et organiser l'offre d'habitat pour faire du logement un levier de développement du territoire.
3. Proposer un service habitat aux acteurs du territoire

- concernant la stratégie habitat, il convient:

1. Requalifier et rendre attractif l'habitat existant
2. Consolider l'armature territoriale de Cœur Médoc: optimiser les potentialités foncières au sein des tissus urbains et préparer l'avenir.
3. Diversifier le parc de logement pour proposer des réponses adaptées à la diversité des attentes et des parcours résidentiels.

- concernant les actions à mener:

1. Inscription de Cœur Médoc dans le programme « Habitat Ancien » du Pays Médoc,
2. Elaboration du Projet d'Agglomération de Cœur Médoc
3. Conseil urbain aux communes
4. Partenariat opérationnel avec les organismes HLM
5. Participation au projet « Maison Habitat ».

La prochaine étape consiste donc dans l'élaboration du document d'orientation.