

P.L.U D'Arcins



MAITRE D'OUVRAGE :
COMMUNE D'ARCINS-EN-MEDOC
4 ROUTE DE PAUILLAC,
33460 ARCINS

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 24 avril 2023	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 25 septembre au 24 octobre 2023	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE :15 Avril 2024
---	--	--

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.S. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET38534110200015 - APE7111Z

I.	RAPPEL LÉGISLATIF.....	1
I-1	UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN.....	1
I-2	UN DOCUMENT OBLIGATOIRE MAIS NON OPPOSABLE AUX TIERS.....	1
I-3	LES ATTENDUS DU CODE DE L'URBANISME.....	1
II.	LES OBJECTIFS COMMUNAUX.....	3
II-1	L'ELABORATION DU PLU, VERS UNE DEMARCHE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE QUI INTEGRE DORENAVANT DE NOUVELLES DISPOSITIONS.....	3
II-2	L'ARTICULATION AVEC LE PROJET COMMUNAUTAIRE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE.....	3
II-3	UN PROJET D'ACCUEIL MESURÉ DANS LE PROLONGEMENT DU RYTHME DE CROISSANCE COMMUNAL.....	3
II-4	UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE.....	4
III.	LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....	5
III-1	LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	5
III-2	LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS.....	7
III-3	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT, DE DÉPLACEMENT URBAINS ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	9
IV.	SCHEMA D'ORGANISATION du TERRITOIRE.....	10
V.	SCHEMA D'ORGANISATION DU BOURG.....	11

I-1 UNE NOUVELLE PIÈCE INTRODUITE PAR LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU du 2 Juillet 2003 a introduit une nouvelle génération de documents de planification, appelant désormais une approche en termes de « projet », que ne recouvraient pas notamment les Plan d'Occupation des Sols.

Dans cette perspective, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été introduite dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) destinés à se substituer aux Plan d'Occupation des Sols, afin d'y synthétiser l'ensemble des grands choix en matière de planification dans un souci de développement durable du territoire.

Le PADD apparaît donc comme la pierre angulaire du projet de PLU, dont les autres pièces du dossier comme le règlement d'urbanisme, le zonage, ..., constituent la traduction réglementaire. Il permet à chacun de comprendre à quels objectifs répond l'ensemble du document de PLU.

Les orientations du PADD devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc 2033.

I-2 UN DOCUMENT OBLIGATOIRE MAIS NON OPPOSABLE AUX TIERS

Bien que document de référence du projet communal, le PADD n'est pas en soi opposable aux tiers, aux autorisations d'urbanisme comme peuvent l'être le règlement d'urbanisme et le zonage ; pour autant ces deux derniers doivent être cohérents avec le PADD et ne pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

La place centrale du PADD dans le PLU est appréciée au regard des procédures d'évolution du PLU, qui sont graduées en fonction de l'atteinte qui est portée aux orientations générales du PADD ; en cas d'adaptation du document d'urbanisme, il doit être recouru à une procédure de révision si le projet porte atteinte aux orientations générales du PADD, dans le cas contraire une simple procédure de modification convient.

I-3 LES ATTENDUS DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, « Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables* définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

II-1 L'ELABORATION DU PLU, VERS UNE DEMARCHE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE QUI INTEGRE DORENAVANT DE NOUVELLES DISPOSITIONS

La commune d'Arcins se range parmi une tranche de commune de faible envergure urbaine et démographique (677 ha et moins de 500 habitants), situation qui n'a jamais suscité la nécessité de se doter d'un document de planification urbaine. Son développement mesuré s'est donc opéré modestement, au rythme d'opportunités foncières en lisières villageoises, gagnées soit sur des espaces viticoles mais majoritairement sur des espaces naturels et forestiers en marge des marais au sud.

La commune d'Arcins ne dispose donc aujourd'hui d'aucun document d'urbanisme et se trouve régie par l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), régime réglementaire qui ne permet plus de gérer la réelle attractivité qu'elle enregistre depuis une dizaine d'années, ni les projets d'aménagement urbain que la commune ambitionne face à cette croissance.

La commune d'Arcins s'est ainsi engagée dans une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme, qui la place désormais face à l'obligation d'intégrer de nouvelles dispositions issues des lois Grenelle I et II (lois destinées à la mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'environnement et de la transition écologique), de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé), qui visent entre autre à intégrer de nouvelles préoccupations d'habitat, de développement durable, de consommation plus économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur des espaces urbanisés».

Outre ce volet législatif, le projet communal devra également s'articuler avec les documents supra-communaux qui constituent un cadrage à l'organisation du grand territoire dans lequel Arcins s'inscrit, comme le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le Parc Naturel Régional Médoc, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes et Estuaire de la Gironde...

II-2 L'ARTICULATION AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

La commune d'Arcins s'inscrit dans le territoire communautaire Médoc-Estuaire qui enregistre les effets du desserrement de l'agglomération bordelaise et relève à ce titre des dispositions du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Le SCOT, est un document d'urbanisme, de planification intercommunale, destiné à servir de cadre aux projets d'aménagement du territoire, l'enjeu prioritaire étant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations qui suivront.

En vue de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace, le Scot décline une armature du territoire métropolitain à l'appui d'un recentrage du développement au plus près de l'agglomération bordelaise (lieux d'intensification de l'offre urbaine) et d'une maîtrise du développement des territoires périphériques ; Arcins apparaît dans cette armature comme un territoire périphérique à « développement maîtrisé/mesuré ».

Afin de traduire cette armature territoriale, les documents d'urbanisme des communes couvertes par le SCOT doivent être compatibles avec les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) qui guide la mise en œuvre du PADD du SCOT, dont la Prescription T1 du DOO : Respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires :

« Afin de rester dans les équilibres du projet (40 % hyper centre, 30 % cœur d'agglomération, 20 % centralités, 10 % bassins de vie), les territoires doivent chercher à coordonner leur croissance démographique, soit une population maximale de 33 500 habitants en 2030 pour la CDC Médoc Estuaire, soit un TCAM maximal de +2 % entre 2020 et 2030. »

II-3 UN PROJET D'ACCUEIL MESURÉ DANS LE PROLONGEMENT DU RYTHME DE CROISSANCE COMMUNAL

Le PLU, conformément au code de l'Urbanisme, doit conduire en premier lieu à une prospective démographique et une programmation quantitative de ses besoins de développement dans les multiples dimensions qui fondent la vie locale : l'habitat, le développement économique, les commerces et les services marchands, les équipements et services publics, les déplacements, ... Il est d'usage de conduire cette programmation sur une échéance d'une dizaine d'année, soit 2023/2033 pour l'exercice de ce présent PLU.

Dans le mouvement de desserrement de l'agglomération bordelaise, sans se ranger parmi les communes « locomotives » de la dynamique communautaire compte-tenu de sa taille démographique, comme Le Pian-Médoc (+2,4%/an), Cussac (+2,5%/an), Macau (+2,6%/an) qui affichent des TCAM¹ supérieurs à 2%, la commune d'Arcins est dans une dynamique démographique régulière², signe d'une attractivité spontanée du territoire, malgré l'absence de document d'urbanisme (commune en RNU).

Dans cette perspective, la commune d'Arcins a opté pour un projet de développement régulé et maîtrisé, qui se fonde sur un ralentissement de cette tendance pour les 10 prochaines années, à savoir un TCAM de +1,5 %/an³, soit l'accueil de moins d'une centaine d'habitants, (à savoir 90 habitants) en vue de porter la population communale à 644 habitants.

Ce choix est guidé par la capacité communale à « soutenir » cette croissance, à la fois dans sa trame d'équipement public (scolaires, sportifs, de loisirs et culturels), de réseaux publics (desserte en eau potable, collecte et assainissement des eaux usées, défense incendie...) et sa structure urbaine qui recèle encore une certaine capacité d'intensification urbaine sans porter atteinte à la trame agricole, naturelle et forestière de son territoire.

Cette ambition de développement démographique fixée à plus ou moins 90 habitants d'ici 2033 induit des besoins en logements qu'il convient d'évaluer en vue de les programmer dans le document d'urbanisme.

Le nombre de logements nécessaires à cette perspective démographique a été évalué entre 50 et 60 logements, qui pourraient être couverts à hauteur de 10 % par la remobilisation du parc ancien⁴ et à une cinquantaine de logements neufs⁵, qui sur la base d'une densité moyenne de 700 m²/logements⁶, nécessitera des besoins fonciers de moins de 4 ha.

Ces besoins en logements seront partiellement satisfaits dans le cadre d'une intensification urbaine (comblement de dents creuses de l'urbanisation existante, grandes parcelles faiblement bâties susceptibles d'être re-divisées) et dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles.

¹ Taux d'Accroissement Annuel Moyen

² Recensement INSEE 2008/2019 : + 149 habitants soit un TCAM de + 3,1 % /an ; 2008/2020 (population légale au 01/01/2020 en vigueur à compter du 01/01/2023 – chiffre communiqué par l'INSEE à la commune) : + 175 habitants soit un TCAM de +3,2%

³ TCAM appliqué au chiffre de population INSEE 2020 de 555 habitants (entrée en vigueur au 01/01/2023)

⁴ 5 logements en Reconquête parc vacant et changement de destination de bâtiments existants en zones A ou N affectés à l'habitat

⁵ Entre 45 et 55 logements.

⁶ Application de la Prescription E5 du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise pour les communes « bassin de vie » : 700 à 900 m²/logement, à réaliser pour 75 % en habitat individuel et 25 % en habitat collectif

II-4 UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN LIEN AVEC LE TERRITOIRE

Depuis les 15 dernières années, la commune d'Arcins a suscité sur son territoire les conditions d'un développement économique en lien direct avec l'activité présente, celle des entreprises implantées localement qui gravitent autour du secteur viticole (Menuiserie JUSTE, Caisserie BERGEY, AGRI 33 Travaux et Vente de matériel agricoles...) mais également celle mettant à disposition désormais une offre commerciale et de service de proximité avec l'enseigne CARREFOUR Contact, offre qui était inexistante avant cette implantation.

Cet engagement communal de longue date en faveur d'un développement économique en lien avec son territoire est un des facteurs majeurs de la vitalité (création de 130 emplois) et de l'attractivité résidentielle qu'a enregistrées la commune au cours des 10 dernières années.

Aujourd'hui, la commune souhaite prolonger son accompagnement et soutien du tissu économique local, en permettant aux deux entreprises Menuiserie JUSTE et Caisserie BERGEY implantées en zone de Cagnac de s'étendre et engager ainsi un redéploiement de leur activité.

Outre les besoins d'extension de ces deux activités arcinoises, la commune souhaite être en capacité de répondre à d'autres besoins économiques qui se sont exprimés lors de l'aménagement de la zone d'activité de Terres du Pont mais qui n'ont pu être satisfaites faute d'espace disponible.

III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui se sont dégagées, le PADD présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ; elles se déclinent en 3 grands volets : les principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages ; les principes de renouvellement et de développement urbains ; les principes de fonctionnement.

Afin d'améliorer la lisibilité de ces principes, une traduction graphique en est faite à l'échelle du territoire (page 10) et à l'échelle du bourg (page 11).

III-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES

III.1.1. LA CHARPENTE DU TERRITOIRE : le triptyque « eau/foret/vigne »

Le territoire arcinois, à l'articulation des espaces en eau et en forêt du marais de Tayac et de l'Estuaire de la Gironde et des vastes croupes graveleuses qui rythment la façade estuarienne, fonde son identité sur ce triptyque « eau/vigne/forêt » ;

Le développement villageois s'est donc opéré de tout temps sur cette interface Marais/Vignoble, gagnant alternativement sur l'un et l'autre, soit sur des espaces de prairie sous faible pression agricole (lotissements de la route de Cagnac à l'ouest de la voie ferrée) soit sur des espaces « perdus » pour la mise en valeur viticole (Lotissement des Prés de Beyan sur les anciennes serres agricoles de la route du Port) ; ces espaces ont ainsi constitué la variable d'ajustement du développement urbain au cours des dernières années.

Afin de rompre avec cette logique qui s'opère au détriment de l'identité environnementale et paysagère des lieux, la démarche du PLU vise à majoritairement asseoir le projet communal sur le respect de l'armature naturelle du territoire qui repose alternativement sur la **trame verte** (forêt marécageuse du marais, boisements mixtes moins inondés insérés avec le vignoble, réseau de haies champêtres, ..), sur la **trame bleue** (le dense réseau hydrographique de la Jalle de Tayac et son exutoire l'Estuaire de la Gironde), et sur la **trame « pourpre »** que compose le vignoble.

Ces composantes du territoire constituent le socle agricole et naturel à préserver prioritairement mais dans la limite de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine dont le bilan mené en fin 2022 indique une capacité d'aménager et de construire déjà mobilisée et insuffisante à répondre aux besoins du projet d'accueil communal.

III.1.2. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ASSURÉES PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ENTRE LES ESPACES NATURELS MAJEURS

La Trame Verte (les boisements) et la Trame Bleue (le réseau hydrographique, ruisseaux, fossés, zones humides...) assurent à l'échelle du grand territoire, entre les réservoirs de biodiversité que sont les espaces estuariens à l'Est et les espaces forestiers à l'Ouest, une fonctionnalité de continuités écologiques pour la faune et la flore.

Le territoire communal d'Arcins s'inscrit dans cette fonctionnalité en déclinant plusieurs réservoirs de biodiversité : certains qualifiés de majeur comme le site Natura 2000 des Marais du Haut-Médoc, le site Natura 2000 Estuaire de la Gironde, les zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde et d'autres qualifiés « d'ordinaires » comme certains boisements ponctuels au sein du vignoble et milieux ouverts tels que prairies, landes broussailles en lisière du marais de Tayac et de l'estuaire de la Gironde.

Cet ensemble de zones vitales pour la biodiversité appellent une protection vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter tout point de discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques.

III.1.3. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ASSURÉES PAR L'ARMATURE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Le maillage des espaces viticoles (« trame pourpre ») participe des continuités écologiques à travers le territoire. Outre cette fonctionnalité biologique, l'armature agricole du territoire constitue sa composante majeure, elle « vitalise » l'économie locale, fonde l'identité paysagère et culturelle d'Arcins et appelle à ces titres une limitation du mitage des terres agricoles par l'étalement urbain.

III.1.4. LES PRINCIPES DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE et DU PATRIMOINE

Plusieurs dimensions alimentent la qualité paysagère et patrimoniale d'Arcins, liées au triptyque « eau/forêt/vigne » qui structure le territoire, déclinant :

- Des paysages d'eau, en lisière de marais au sud de la route de Cagnac mais également en entrée de bourg par la RD 2,
- Des paysages de vigne, en lisière de vignoble, le long de la route de Moulis notamment, mais également au cœur du village avec le domaine du château Arnauld qui déploie bâtiments et vignes au cœur même du village,
- Des paysages de bourg viticole, composés d'un patrimoine diversifié, associant à la fois une trame bâtie prestigieuse de châteaux dans leurs parcs, de propriétés et maisons bourgeoises et une trame bâtie plus modeste d'habitat rural villageois relativement réinvesti.

Les orientations paysagères qu'appellent les besoins d'évolution du bourg d'Arcins doivent s'appuyer sur ces spécificités paysagères afin de nourrir désormais les projets d'aménagement et de confortement du village ; à ce titre, les principes suivants sont à mettre en œuvre dans le cadre du PLU :

- Traitement des lisières urbaines :
 - Avec le vignoble à l'occasion de l'aménagement de l'espace public du pôle des équipements publics de la mairie et des écoles ; cette démarche est à mettre en synergie avec la prise en compte de l'enjeu sanitaire lié aux espaces viticoles ;
 - Avec le marais à l'occasion des extensions urbaines le long de la route de Cagnac et de la ZA Terres de Pont sur laquelle pèse un enjeu de qualité d'entrée de bourg le long de la RD 2,
 - Avec la voie ferrée à l'occasion du développement en épaisseur recherché à l'ouest du hameau de Tramont,
 - Entre la ZA de Cagnac et la future extension urbaine à l'ouest du hameau de Tramont,
- Protection de certains boisements participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités :
 - Écrin boisé développé en lisière de l'enveloppe urbaine (chemin du marais, bois de Rivet...)
 - Haies qui ceinturent certaines parcelles agricoles en limite de l'enveloppe urbaine,
 - Alignement de chênes chemin rural de la Gabanne,
- Préservation d'éléments d'identité paysagère et bâtie, constitués notamment :
 - Du cœur identitaire composé du château d'Arcins en entrée de bourg, du château Arnauld et son « clos viticole » et de la propriété du chemin de la Pradère associant maison, dépendances mis en scène dans un parc boisé en couronne,
 - de la trame bâtie du bourg composée des maisons rurales et bourgeoises les plus remarquables,
 - de points de vue paysagers emblématiques de l'identité rurale et viticole médocaine.

En outre, l'enveloppe urbaine du bourg a subi les effets d'un développement suscité par la seule logique des opportunités foncières et de la présence des réseaux le long des voies, conduisant à un phénomène d'étirement et d'étalement urbain le long des voies. Cette tendance est à stopper, afin de marquer une limite claire à l'enveloppe urbaine et une requalification des seuils urbains du bourg.

III.1.5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS ET DES NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à certains risques et nuisances qui pèsent sur le territoire, le projet décline les principes suivants :

- Prévention d'inondation par débordement des cours d'eau, porté à la connaissance par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Médoc-Sud approuvé par arrêté préfectoral le 16/06/2003 ;
- Prévention d'inondation par ruissellement pluvial : en limitant l'imperméabilisation des sols et le débit de fuite lors des nouveaux aménagements, et par la mise en place d'ouvrage de régulation sur les secteurs les plus sensibles ;
- Prévention du risque incendie de forêt en aménageant en limite du massif boisé des bandes "tampon" entre forêt et espaces urbanisés sous la forme d'espace collectif à maintenir accessible aux services de secours et d'incendie ;
- Prévention de l'aléa retrait-gonflement des argiles, qualifié de fort sur certaines zones bâties : par une information et préconisations palliatives dans le cadre du règlement d'urbanisme ;
- Prévention des effets liés à l'interface entre l'habitat et les zones d'activité économique : en maintenant les éléments végétaux existants (bois, haie, ..) et en en créant de nouveaux ;
- Prévention contre les effets liés aux traitements phytosanitaires par des aménagements en interface entre le plateau viticole et le secteur des équipements publics de la mairie et son projet d'espace public ; par la protection de haies existantes en interface entre l'habitat et la clairière viticole du grand Barrail à l'Est du bourg ;
- Prévention et accompagnement des effets liés au changement climatique : par le développement d'une offre en déplacements doux alternatifs à l'automobile, par la préservation d'une trame verte au sein et en limite des espaces bâtis au titre de lutte contre les îlots de chaleur.

III.1.6. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DES RESSOURCES NATURELLES

Les orientations du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- En eau
 - o en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production, stockage et de distribution de l'eau et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,...),
 - o en favorisant un développement urbain exclusivement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement,
 - o en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- En sol
 - o en répondant en partie aux besoins en logements par une densification de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

III-2 LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT, D'INTENSIFICATION ET DE DÉVELOPPEMENT URBAINS

III.2.1. UN PROJET D'ACCUEIL COMMUNAL DÉVELOPPÉ AU SEIN ET EN CONTINUITÉ IMMÉDIATE DE L'ENVELOPPE URBAINE DU VILLAGE, favorisant un développement en épaisseur dans un rayon de proximité de 500 m du cœur de bourg...

Si la majorité de l'accueil urbain s'est opéré dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, sans impliquer l'ouverture à l'urbanisation de quartiers déconnectés, cette évolution s'est opérée en suivant un phénomène de polarisation le long des 4 axes cardinaux existants notamment Est/Ouest, suscitant ainsi un étirement urbain sans épaisseur. Il convient désormais, dans la mesure du possible, de stopper cette tendance, au bénéfice d'une recherche de développement en épaisseur, dans un rayon de centralité d'approximativement 500 m du cœur du bourg, afin de favoriser les pratiques urbaines de proximité (déplacements doux) et lutter contre l'étalement urbain.

Afin de limiter le phénomène d'étalement urbain, le projet d'accueil communal exposé en page 3, se localise au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du village, bénéficiaire d'un niveau d'équipement et de réseaux publics suffisamment dimensionnés.

Cette priorité donnée au confortement de l'enveloppe urbaine déjà constituée, a pour objectif un principe d'intensification urbaine par comblement des dents-creuses et redivision parcellaire, qui permettra de répondre à 40 % des besoins fonciers, contre 60 % mobilisés sur des espaces naturels à aménager situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Le secteur de Tramont, à l'ouest du hameau éponyme, constitue aujourd'hui un îlot d'anciennes vignes perdues pour la viticulture, gagnées par un enrichissement sans enjeu en matière de biodiversité, enclavé entre la voie ferrée à l'ouest et la rue de Tramont qui s'urbanise en bord de rue. Cet espace, situé dans un rayon de proximité du bourg, constitue une opportunité de répondre aux enjeux de confortement de la centralité, sans consommation foncière de terres à forte valeur agricole ou à enjeu de biodiversité.

Le principe d'intensification urbaine s'accompagne en outre d'un principe de renouvellement urbain par la remobilisation de 5 logements vacants et changements de destination de construction, dans la réponse aux besoins aux logements du projet d'accueil communal.

III.2.2. ... EXCLUANT TOUT AUTRE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE RESTE DU TERRITOIRE...

Dans un souci de limitation de l'étalement urbain et de modération de la consommation foncière, le projet communal exclut tout autre développement urbain sur le reste du territoire, mais en permettant toutefois l'évolutivité du bâti existant (extensions et annexes au logement autorisées) et un phénomène de sauvegarde du patrimoine bâti dans le cadre d'un changement de destination de certaines constructions vers une vocation habitat.

III.2.3. RETROUVER ET MARQUER DES LIMITES CLAIRES A L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG

L'enveloppe urbaine du bourg et ses extensions s'est développée de façon diffuse, sous couvert forestier à l'Est (chemin du marais...) et à la faveur d'espaces agricoles et landicoles en déprise à l'Ouest (route de Cagnac...), en s'étalant le long des voies et sans épaisseur ; cet effet polarisant étant particulièrement notoire le long de l'axe Est/ouest Route de Cagnac/rue du port.

Ce mode de développement appelle aujourd'hui un encadrement afin de requalifier la limite de l'enveloppe urbaine avec son environnement « rural et forestier », en marquant notamment des limites d'urbanisation :

- en entrée nord et sud du bourg le long de la RD 2 au niveau des dernières constructions au nord et de la ZA Terres de Pont au sud,
- en entrée ouest du bourg depuis la commune de Moulis, à la hauteur des dernières maisons avant le bois de la source de la Raze ,
- en entrée Est du bourg rue du port, à l'opération d'aménagement des Prés de Beyan,
- au sud le long du chemin du marais, au niveau des dernières constructions,

III.2.4. TENDRE VERS UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La commune, déjà engagée dans le développement d'une offre en habitat à caractère social au titre de son parc de 3 logements communaux à loyer maîtrisé dans l'ancien presbytère (3 T3), souhaite prolonger son engagement en réservant, dans les opérations d'habitat programmées en zone A Urbaniser, au minimum un lot destiné à du logement à caractère social.

III.2.5. TENDRE VERS UNE PLUS GRANDE MIXITÉ DES FORMES URBAINES

La majorité du développement urbain a été porté par une monoproduction de logements individuels de type pavillonnaire, sur petits terrains de 600 à 700 m² pour les opérations les plus récentes, permettant ainsi d'atteindre progressivement un ratio moyen brut⁽¹⁾ de 9 logements/ha. L'opportunité d'initier des formes urbaines plus diversifiées (maisons accolées par le garage, maisons de ville jumelées en R+1,..), ne s'étant pas encore présenté sur la commune.

Dans l'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune, le recours à l'association de formes urbaines variées, et notamment plus denses, constitue un facteur favorisant.

L'optimisation du ratio de 9 logements/ha passera donc par l'association de lots libres de taille variée destinés à de l'habitat individuel, d'habitat semi-individuel de type maisons en bande, accolées par le garage, et d'habitat en petits immeubles collectifs pouvant bénéficier d'espaces verts partagés dont les images ci-dessous peuvent illustrer l'esprit.



Maisons jumelées, quartier Le Flaman, Yvrac, Quartier La Rivière, Blanquefort



Organisation sous forme d'airiel
Quartier Jonques, Salles

¹ Densité brute : nombre de logements par assiette foncière totale de l'aménagement comprenant les espaces privatifs, les espaces collectifs, voiries et espaces verts.

III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

III.2.6. CONFORTER LA TRAME DES ESPACES PUBLICS

Contrairement à de nombreux autres communes, le mode d'organisation du bourg au cours du temps n'a pas permis de structurer un espace public central, identitaire et fédérateur au cœur du village ; l'église et la mairie, implantées, à des époques différentes, au plus près de la route de Pauillac, n'ont pu développer d'espace de type parvis, et le périmètre présentant la meilleure « centralité », à savoir l'espace dilaté au niveau du château Arnauld, en face du seul commerce restaurant Le Lion d'Or, se trouve relever du domaine privé du château et traité à ce titre en espace de stationnement pour la clientèle.

Face à ce manque d'espace public fédérateur, la commune projette l'aménagement de l'espace situé à l'arrière de la mairie et des écoles, actuellement « béant et sans traitement urbain » mais utilisé à titre de stationnement pour les écoles, la salle des fêtes et la mairie ainsi qu'à titre de terrain sportif et espace de jeu pour les enfants.

Le projet vise à y promouvoir un véritable espace public majeur, à y réorganiser différentes fonctionnalités à savoir stationnement, terrain sportif et espace de jeu pour les enfants, couplé avec l'installation d'ombrières photovoltaïques et requalifier les lisières et interfaces avec le vignoble, dans une démarche paysagère mais également de prise en compte des enjeux sanitaires (espace public et scolaire).

III.2.7. PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Proportionnellement à sa taille démographique, le tissu économique présent sur la commune s'avère grandement dimensionné et générateur de 250 emplois, soit près de la moitié de la population résidente ; cette situation résulte d'une implication communale de longue date en matière de développement économique. Le projet communal s'inscrit dans le prolongement de cette ambition en mettant en œuvre les orientations suivantes :

- Confortement et développement d'une activité viticole qui contribue socialement, économiquement et paysagèrement à la richesse et l'attractivité du territoire,
- Accompagnement des activités agri-viticoles vers des formes de diversification économique tel que l'agro-tourisme, l'oeno-tourisme, pouvant être couplées avec des projets de changement de destination de certains bâtiments, donnant la priorité au bâti ancien ayant une valeur architecturale, historique ou patrimoniale ;
- Développement de la trame commerciale et de services de proximité du bourg, dans le prolongement de l'action entreprise par la commune dans sa mise à disposition de locaux d'accueil ;
- Extension de la ZA de Cagnac afin de permettre aux deux entreprises qui y sont implantées, Menuiserie JUSTE et Caisserie BERGEY, de se redéployer sur leur site d'origine ;
- Extension de la ZA Terres de Pont à l'Ouest de la route de Pauillac, dans le prolongement du cimetière.

III.2.8. TENDRE VERS UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

En matière d'espace destiné à l'habitat, tendre vers un objectif de modération à travers plusieurs modalités :

- Une réduction de moitié du rythme de l'artificialisation des sols⁸ en maintenant les surfaces non artificialisées destinées à être ouvertes à l'urbanisation à 1,8 ha, soit moins de la moitié de l'artificialisation enregistrée au cours de la période rétrospective 2013/2022 (à savoir 4,6 ha),
- La remobilisation de 2,1 ha d'espaces de densification au sein de l'enveloppe urbaine constituée (dents creuses et redivisions parcellaires) sur la base du bilan des gisements fonciers réalisée en fin d'année 2022,
- Une consommation foncière projetée globale de 3,9 ha (à savoir en espaces de densification + espaces NAF), soit moins 40% par rapport à la consommation 2013/2022 (6,6 ha),
- Un effort de densification en appliquant un ratio de 700 m²/logements⁹ contre 892 m² qui s'est opéré au cours de la période 2013/2022,
- Une modération de l'étalement urbain au regard d'une consommation d'espaces situés à 54% en espaces de densification au sein de l'enveloppe urbaine constituée (contre 30% au cours de la période 2013/2022) et 46% en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (contre 70% au cours de la période 2013/2022).

Consommation foncière	Rétrospective 2013/2022	Prospective PLU N+10 ans	Modération de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols
Espaces Naturels	4,6 ha 70 %	1,8 ha 46 %	- 60 %
Espaces de densification au sein des enveloppes urbaines constituées	2 ha 30 %	2,1 ha 54 %	- 0 %
TOTAL	6,6 ha 100 %	3,9 ha 100 %	- 40 %

En matière d'espace destiné à l'économie, réduire de moitié le rythme de l'artificialisation des sols en maintenant les surfaces non artificialisées destinées à être ouvertes à l'urbanisation à un volume maximal de 1,1 ha, soit la moitié de l'artificialisation enregistrée au cours de la période rétrospective 2013/2022 (à savoir 2,2 ha).

⁸ La loi Climat & Résilience définit cette notion comme étant « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (L. n° 2021-1104, art. 192 ; Code de l'urbanisme, art. L. 101-2-1)

⁹ Sur la base de l'application de la Prescription E5 « Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier » du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

III. LES FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'ORGANISATION ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

III-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT, DE DÉPLACEMENT URBAINS ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, de fluidité grâce à l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités ; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs ou mutualisés ainsi que les conditions d'une modération énergétique, du développement des énergies renouvelables, le tout dans un objectif de transition énergétique fixé par la loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

III.3.1. MISE EN ŒUVRE D'UNE HIERARCHIE PLUS CLAIRE DU RESEAU DES VOIES conduisant :

- À réserver, en dehors de l'enveloppe urbaine constituée, les voies inter quartiers à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire communal et non de support à l'urbanisation (RD 104 et ses 2 embranchements RD 104 E2 et E3, RD 205) ;
- À favoriser un maillage de voies de desserte du parcellaire constructible lors des opérations d'aménagement, en favorisant d'une part leur participation au maillage viaire local et en évitant le principe d'une desserte en impasse et en favorisant d'autre part un mode de desserte regroupé en vue d'éviter les débouchés individuels et promouvoir un traitement paysager qualitatif le long des axes.

III.3.2. MISE EN ŒUVRE D'UNE MOBILITÉ DURABLE

Si la pratique piétonne des espaces centraux du bourg s'est de tout temps opérée spontanément, elle a progressivement régressé sous l'effet de la motorisation des déplacements, et des extensions urbaines le long de routes communales qui ne se sont pas aménagées parallèlement de trottoirs ou espace de cheminement sécurisé.

La mise en œuvre du projet urbain de la commune d'Arcins doit s'accompagner de principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité de la commune (pôle scolaire du bourg, pôle commercial de la ZA Terres du Pont vers le Carrefour Contact, pôle récréatif du futur espace public à l'arrière de la mairie,...).

L'offre en mobilités douces, alternatives à l'usage de l'automobile vise également les usages à vocation touristique qui empruntent la voie cyclable « Tour de Gironde à vélo » qui passe par Margaux, traverse Arcins via la route de Cagnac et traverse l'Estuaire à Lamarque.

Les itinéraires projetés sont déclinés dans un schéma des déplacements doux.

III.3.3. MISE EN ŒUVRE D' ACTIONS EN FAVEUR D'UNE MAITRISE ENERGETIQUE ET DES ENERGIES RENOUVELABLES

Face à ce défi, et à l'échelle de ses compétences, la commune d'Arcins souhaite prolonger les actions jusque-là entreprises en matière énergétique et mettre en œuvre un nouveau projet, à savoir :

- Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux,

- Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain,
- Aménager une ombrière photovoltaïque sur l'espace public dont l'aménagement est projeté à l'arrière de la mairie et des écoles.

III.3.4. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION D'ÉNERGIE

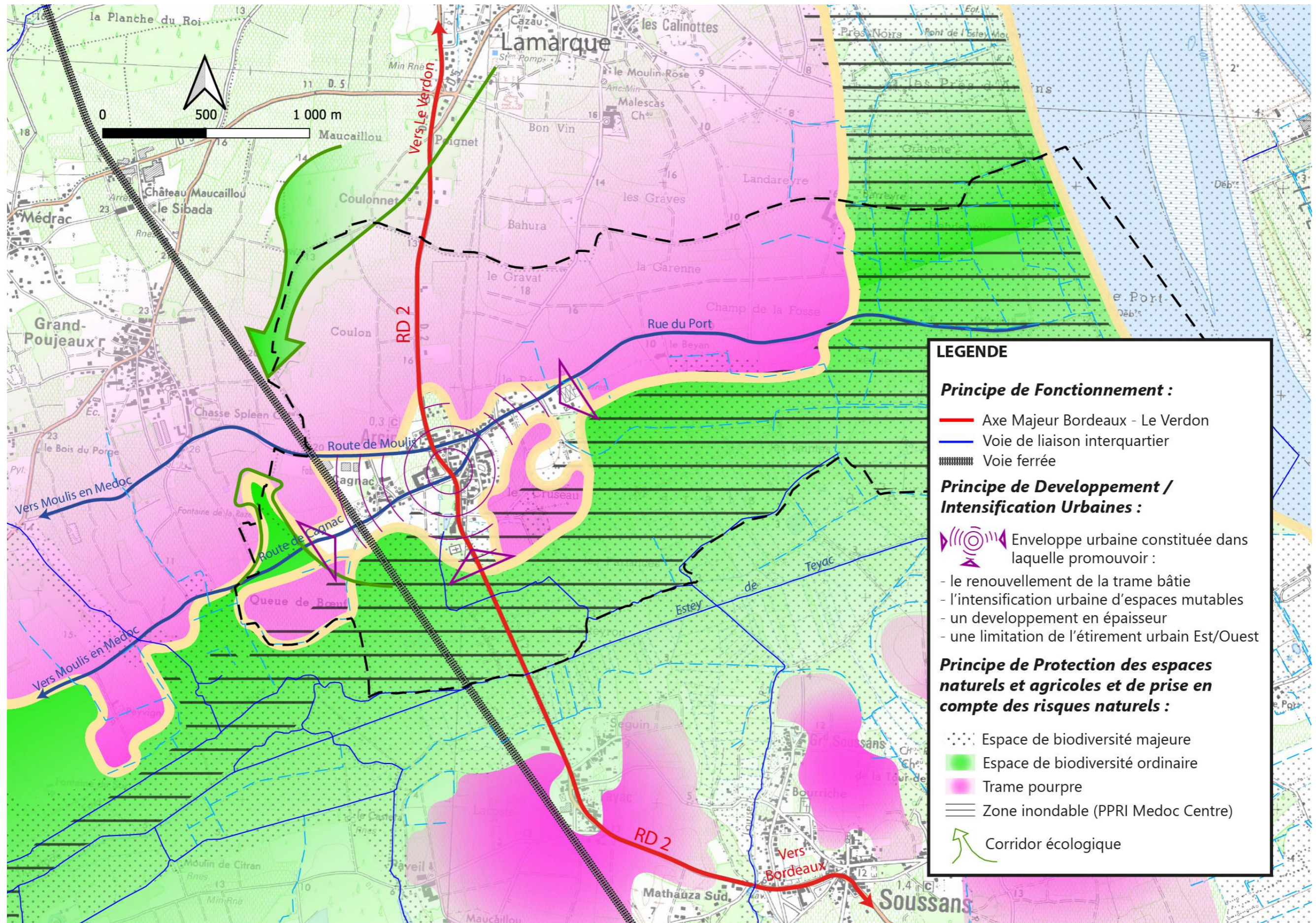
La communication numérique est une nouvelle discipline de la communication qui désigne l'ensemble des actions visant à diffuser des messages par le biais d'un média numérique, web, médias sociaux, application mobile ou autres. La communication sur les médias numériques se distingue de la communication traditionnelle par son évolution constante en termes d'usages et de technologies.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Gironde (SDTAN) approuvé en 2012, décline l'objectif de faire bénéficier l'ensemble du département de la Gironde, d'une amélioration des services haut débit (extension du dégroupage, montée en débit, ...) et s'inscrire dans une démarche active de desserte en fibre optique.

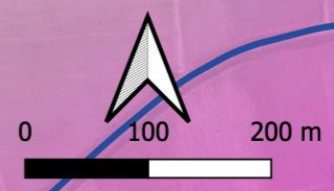
Le déploiement de la fibre optique dans toute la Gironde est une politique volontariste du Département de la Gironde. Alors même que les opérateurs privés ne déploient le très haut débit que sur la Métropole bordelaise et la ville de Libourne, le Département de la Gironde, les Communautés de Communes et d'Agglomération et leurs partenaires, la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Etat et l'Europe interviennent sur tout le reste du territoire, à travers le plan Gironde Haut Méga, pour garantir une égalité d'accès au numérique.

Après la signature de la délégation de service public avec Gironde Très Haut Débit, filiale d'Orange, le 1er juin 2018, le processus de déploiement de la fibre optique entre désormais dans sa phase opérationnelle. Gironde Haut Méga, représente 1 224 chantiers répartis sur l'ensemble du territoire girondin pour raccorder d'ici 2024 plus de 410 000 logements, entreprises, services publics et collectivités à un réseau public de fibre optique en 6 ans.

Les aménagements liés à Gironde Haut Méga se dérouleront sur trois phases de deux ans, 2018-2020, 2020-2022, et 2022-2024, soit six ans au terme desquels toutes les Girondines et tous les Girondins seront raccordables au réseau public de fibre optique.



V. SCHEMA D'ORGANISATION DU BOURG



LEGENDE

Principe de Fonctionnement :

- Axe Majeur Bordeaux - Le Verdon
- Voie de liaison interquartier
- ▬ Voie ferrée
- Cheminement doux

Principe de Développement / Intensification Urbaine :

- Périmètre de centralité dans lequel intensifier l'enveloppe urbaine du bourg
- ▬ Seuils urbains à maintenir afin de limiter l'étirement de l'urbanisation le long des axes
- ▬ Recherche d'un développement en épaisseur du quadrant ouest
- ▬ Interface enveloppe urbaine du bourg / voie ferrée à traiter
- ↻ Zone d'activité économique à conforter
- Projet d'espace public à aménager

Principe de Protection des espaces naturels et agricoles et de prise en compte des risques naturels :

- Matrice viticole à préserver
- Matrice naturelle et forestière à préserver
- Secteur à forte valeur paysagère
- ▬ Enjeux de lisière urbaine avec la matrice viticole et naturelle
- ▬ Ecrin boisé en lisière de l'enveloppe urbaine à préserver
- ▬ Haie au sein de l'enveloppe urbaine à préserver
- ↻ Corridor écologique