



COMMUNE D'ARSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ
par délibération du Conseil Municipal
LE **18 SEPTEMBRE 2015**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUÊTE PUBLIQUE
du **1/03/2016** au **31/03/2016**

PLU APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
LE : **3 NOVEMBRE 2016**

Affaire n°09-45e

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

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE.....1

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE2

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D’URBANISME ET D’AMÉNAGEMENT.....3

2-1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT 3

2-2. LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS 4

2-3. LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE..... 5

3. SCHÉMA D’ORGANISATION DU TERRITOIRE..... 6

4. SCHÉMA D’ORGANISATION DU BOURG..... 7



Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente les orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations générales sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire ; elles ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Dans un souci de clarté, les orientations générales du PADD sont traduites par le règlement de zonage qui ont une portée réglementaire à caractère obligatoire (dont la lettre doit être respectée).

Elles sont précisées par les orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans un souci de compatibilité, et qui sont développées dans la pièce n°3 du dossier de PLU : orientations d'aménagement.

La révision du PLU de la commune d'Arsac a été engagée sur la base des objectifs définis par le Conseil Municipal et des constats suivants :

- Maîtriser la démographie de façon à ce qu'elle ne dépasse pas 3500 habitants
- Densifier le centre-bourg qui sera renforcé et revitalisé à l'issue de son aménagement
- Rationaliser le bâti nouveau à partir des VRD (voiries et réseaux divers) existants
- Eviter le mitage en limitant l'évolution et le développement des hameaux isolés ou trop excentrés
- Relier, autant que faire se peut, les différents lieux de vie par des voies piétonnières et/ou cyclables
- Privilégier la qualité du paysage environnemental en préservant et valorisant les espaces naturels, en pérennisant les conditions nécessaires à la présence des activités agricoles, en favorisant la prévention et la gestion des risques, en préservant le patrimoine architectural et urbain
- Identifier certains secteurs privilégiant l'habitat social avec une volonté de mixité
- Inscrire en zone d'activités multifonctionnelles le secteur Moles-Chagneau
- Envisager une réserve foncière ouverte au développement économique au Sud-Ouest de la future déviation Arsac-Eysines (RD 1215)
- Aménager le site de la Gravière du Pet de Caillon (sentier de découverte, base de loisirs, pêche, ...)
- Promouvoir les principes d'un développement durable à travers la création d'une centrale photovoltaïque associée à la restauration d'une ferme agricole et à travers le développement de la zone dévolue à l'éco-site (collecte, stockage, transfert des ordures ménagères, centre de tri) favorisant le développement durable par des projets innovants s'y rattachant
- Permettre le développement d'équipements collectifs dans les zones foncières communales

cf. cartes pages 6 et 7

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagés, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement, les principes de développement – renouvellement urbain et les principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée d'une part à l'échelle du territoire (schéma d'organisation du territoire page 6) et d'autre part à l'échelle du bourg (schéma d'organisation du bourg page 7).

2-1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Les principes de fonctionnement doivent permettre de favoriser les pratiques de proximité et de développer de bonnes conditions d'accessibilité : notions d'entrée de bourg et de repères, de sécurité, de lisibilité des parcours, de bouclage des déplacements, de pratique de mode de déplacements doux (piétons et/ou cyclables, ...).

➤ Anticiper la réalisation de la déviation entre Arsac et Eysines

- La réalisation de la déviation entre Arsac et Eysines va permettre de renforcer le statut de la RD 1 en tant que voie de transit intercommunal. Ainsi, il convient d'ores et déjà de prévoir :
 - la requalification de la séquence de cette voie entre Boutuge et Louens (Le Pian-Médoc) de manière à faire évoluer son caractère routier actuel vers un caractère plus urbain ; ainsi, un rétrécissement de la chaussée permettra d'aménager les accotements afin d'y intégrer des plantations et un cheminement doux ;
 - la valorisation de l'image de vitrine commerciale de la ZA Chagneau depuis la future déviation ; en effet, les arrières actuels de cette zone deviendront, à terme, une véritable façade commerciale qu'il conviendra de valoriser par des aménagements paysagers ; une attention particulière devra être accordée sur le traitement paysager de la zone d'activités économiques ainsi que sur l'aspect architectural des constructions et les caractéristiques des enseignes.

➤ Assurer une hiérarchie dans le réseau de voirie

- En différenciant le statut des voies :
 - existantes par un traitement adapté (gabarit, emprise, liaison douce, plantations, ...) en rapport avec leur fonction (voie de liaison interquartier, voie de desserte de quartier) ;
 - à créer dans un principe de continuité urbaine en privilégiant, autant que possible, les voies de bouclage assurant l'accès aux zones d'extension et en évitant les dessertes en baïonnette et les voies en impasse, facteur d'un mode d'urbanisation introvertie.
- En réservant les voies secondaires à une fonction d'échange vers les quartiers ou les communes voisines et non comme support direct à l'urbanisation. En effet, la RD 208 vers Avensan ou vers Louens, la RD 105 E1 vers Cantenac, mais également l'avenue Jean-Luc Vanderheyden, la rue de Guiton, l'avenue de Lesclause, l'allée du Comte et l'allée de Linas devront être préservées de toute forme d'urbanisation linéaire. Au contact des zones de développement urbain, la RD 105 E1 et la RD 208 devront s'accompagner d'un nouveau maillage de voies tertiaires à usage local permettant ainsi la desserte parcellaire constructible en évitant une urbanisation linéaire le long de ces voies.

➤ Améliorer le fonctionnement urbain et les conditions de sécurité routière

Certaines séquences d'axes structurants qui doivent aujourd'hui supporter un trafic routier important créant ainsi des conflits d'usages au niveau des accès avec les habitations pourront être requalifiées.

Les priorités portent sur :

- Les traversées des quartiers du Comte et de Boutuge qui bénéficieront lors de la réalisation de la déviation entre Arsac et Eysines d'un nouveau statut moins routier. Il s'agira de créer et sécuriser des cheminements piétons et cyclistes, et faire apparaître la diversité des lieux traversés par des traitements paysagers spécifiques.
- L'aménagement des entrées Nord, Sud, Ouest du bourg. Dans la continuité des aménagements qui viennent d'être réalisés en cœur de bourg, il s'agira d'accompagner le développement de l'urbanisation au Nord et à l'Ouest du bourg par l'aménagement des séquences suivantes :
 - avenue de Ligondras depuis le Château du Tertre jusqu'au bourg ;
 - avenue de Soubeyran ;
 - avenue du Lac depuis la zone de développement urbain du Prince jusqu'au giratoire à l'intersection avec l'avenue de Soubeyran.

➤ Mettre en oeuvre un maillage de liaisons douces inscrit dans un schéma général

- La volonté communale de renforcer l'attractivité du bourg doit s'accompagner de la création de bonnes conditions d'accessibilités piétonnes et cyclables. Pour cela, il conviendra, à terme, d'établir un schéma général de déplacement doux dont l'objectif consiste à :
 - créer des liaisons douces entre le centre-bourg (équipements publics, commerces/ services, ...), les zones habitées du bourg, les quartiers excentrés, les zones d'extension urbaines (Pénide, Le Prince), la zone d'équipement scolaire et sportifs autour du collège, de manière à limiter les déplacements automobiles et desservir les principaux lieux de centralité ;
 - créer un circuit de découverte des principaux éléments identitaires du paysage (châteaux viticoles, anciennes gravières, forêt, ...).

➤ Renforcer le développement des communications numériques

Sur le territoire de la Communauté de Communes Medoc Estuaire, la présence de plusieurs pôles d'activités économiques est l'occasion de mener une politique de développement des communications numériques (HD, THD, ...). Il s'agit de répondre aux demandes actuelles et d'anticiper les besoins futurs en matière de télé-services.

Dans le cadre de la politique intercommunale, la priorité doit être donnée dans les secteurs d'activités stratégiques du territoire. Il s'agira :

- de manière prioritaire, de cibler le raccordement au THD sur les zones d'activités existantes ou projetées
- de manière progressive, de déployer la couverture en THD au sein de la Communauté de Communes Medoc Estuaire en installant prioritairement des Points de Mutualisation (PM) vers les communes où le marché privé des opérateurs numériques a des marges de progression.

2-2. LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

► Conforter le bourg en redéfinissant les limites de l'enveloppe urbaine

L'enjeu consiste à revitaliser la centralité du bourg dans la perspective de renforcer son attractivité (équipements, commerces, services) et de concentrer les efforts de préservation de la qualité de son patrimoine bâti et paysager.

Cette priorité doit se traduire par la définition de limites claires et qualitatives pour l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, le confortement de l'enveloppe urbaine du bourg doit s'appuyer sur des limites cohérentes afin d'assurer une gestion qualitative de l'interface ville/campagne. Ainsi, l'enveloppe urbaine du bourg devra s'inscrire à l'intérieur des limites suivantes :

- Quadrant Nord-Ouest (entre la RD 105^{E1} et la RD 208)
 - Dans ce quadrant, l'enveloppe urbaine du bourg sera redéfinie de manière à intégrer le secteur de Pénide. Il s'agit d'investir les terrains situés entre l'Avenue de Ligondras et l'Allée du Luquet. Il conviendra d'assurer le développement urbain organisé des terrains situés au Nord-Est du lotissement de Pénide, entre l'Allée du Cabernet et l'Avenue de Ligondras et ceux situés entre l'Allée du Luquet et le chemin situé au Sud de la gravière.
 - Aux abords de l'Avenue du Lac, les terrains situés entre la Rue du Prince et la voie communale existante pourront également être intégrés à l'enveloppe urbaine. Les boisements situés entre la gravière et la voie communale marquent en effet un seuil cohérent pour l'entrée Ouest du bourg.
- Quadrant Ouest (entre la RD 208 et l'allée du Comte)
 - Dans ce quadrant, l'enveloppe urbaine du bourg est définie par le boisement situé aux abords de la RD 208 et par les vignes du Château d'Arsac.
 - Aux abords de l'allée du Comte, les équipements sportifs marquent le seuil de l'entrée Sud du bourg.
- Quadrant Sud-Est (entre l'avenue de Soubeyran et l'avenue de Lesclause)
 - Dans ce quadrant, la limite de l'enveloppe du bourg est constituée par les boisements mixtes (feuillus et pins) situés à l'arrière du collège Panchon.
- Quadrant Est (entre l'avenue de Lesclause et l'avenue Jean-Luc Vanderheyden)
 - Le quadrant Est de l'enveloppe urbaine du bourg est actuellement caractérisé par une urbanisation linéaire le long de la rue du Bois de Lagunate et de la rue du Gravier. L'arrière de ce rideau bâti sans épaisseur est constitué de boisements qu'il convient de maintenir comme limite, car leur silhouette confère un caractère paysager à ce secteur.
- Quadrant Nord-Est (entre l'avenue Jean-Luc Vanderheyden et l'avenue de Ligondras)
 - Dans ce quadrant, les limites de l'enveloppe urbaine sont définies par les vignes classées en AOC et définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale comme des terroirs viticoles à protéger.

► Permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour répondre aux besoins définis dans le cadre de la politique de développement économique de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire

La question du développement économique nécessite de mener une réflexion à l'échelle intercommunale.

A ce titre, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire dispose actuellement de 3 sites d'accueil pour les activités économiques dont la ZA de Chagneau.

Or, compte tenu du fait que l'ensemble de la zone est aujourd'hui occupé et que l'atout principal de cette zone est son positionnement géographique, au regard de la future déviation entre Arsac et Eysines, il convient de prévoir son extension. Cette extension, de part et d'autre de la future déviation, est l'occasion de réaliser des aménagements qui amélioreront l'intégration paysagère de l'ensemble de la zone, et par conséquent valoriseront l'image de vitrine commerciale de ce site.

► Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire

La politique de confortement du centre-bourg ne portera ses fruits que si elle s'accompagne de plusieurs actions:

- un développement urbain limité des quartiers excentrés de Ligondras, Boutuge, Moles et le Comte ; dans ces quartiers, il conviendra de proscrire tout développement linéaire et de ne permettre qu'un développement modéré sous la forme de comblement de dents creuses ;
- contenir l'urbanisation de ces quartiers dans la limite des équipements existants (présence de réseaux suffisamment dimensionnés ou en projet) afin d'éviter l'émiettement spatial et les extensions linéaires qui vont à l'encontre de la rationalisation des équipements publics ;
- conserver la configuration actuelle du quartier de Linas dont le positionnement géographique à l'égard du bourg et le nombre peu élevé de constructions existantes ne justifient pas un confortement même limité.

► Permettre le développement des énergies renouvelables

La collectivité souhaite favoriser la production d'énergies renouvelables sur le secteur du Salzet en permettant la mise en oeuvre d'un projet de développement durable.

Il s'agit de transformer une exploitation de maïs en site de production d'énergie photovoltaïque et de l'associer à la création d'une ferme agricole.

► Permettre le développement du site de la WINERY

Le site d'oenotourisme de la WINERY accueille aujourd'hui un complexe destiné à la promotion du vignoble médocain.

Il convient de permettre son développement afin de renforcer l'attractivité touristique de l'ensemble du secteur.

2-3. LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec des principes de prévention des risques naturels, de protection des milieux naturels, de préservation de la valeur agronomique des terres agricoles et de mise en valeur paysagère et du cadre bâti.

➤ Protéger les milieux naturels remarquables et leur diversité

au titre de leur richesse écologique, leur qualité paysagère, leur caractère pittoresque et leur rôle de limite d'urbanisation. Il s'agit :

- des boisements ripicoles le long des cours d'eau, notamment la Laurina ;
- des ensembles boisés jouant un rôle d'espaces tampons entre l'enveloppe urbaine du bourg et la campagne environnante
- des lagunes ;
- des anciennes gravières du Pyis constituant un ensemble de plans d'eau au contact immédiat de la zone urbaine.

➤ Protéger la forêt de production contre toute forme de mitage de l'urbanisation

A travers la protection de la forêt de production, il s'agit de préserver son rôle d'élément fondateur de l'identité paysagère communale et d'éviter l'exposition au risque de feu de forêt en évitant le développement de l'habitat diffus en milieux forestier.

➤ Préserver la qualité du terroir viticole

La commune d'Arsac est caractérisée par la présence d'un terroir viticole particulièrement prestigieux qu'il convient de protéger. Outre l'intérêt économique pour la commune, le vignoble offre un paysage diversifié où alternent les vignes soignées, des massifs boisés, des bosquets, des arbres isolés ou encore des parcs de propriétés.

Pour ces raisons, il convient de protéger de manière très stricte la valeur agronomique de ce terroir, et notamment les terroirs viticoles à protéger définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise.

➤ Accompagner par des mesures d'intégration paysagère

- Les futures extensions urbaines à vocation d'habitat :
 - en s'appuyant sur les structures végétales existantes qui seront protégées dans le zonage et le règlement pour leur intérêt paysager au même titre que les alignements ou arbres isolés;
 - par la réalisation de plantations afin de limiter les impacts visuels et gérer les limites bâties avec la campagne notamment.
- Le tissu urbain existant en protégeant certains boisements existants situés à l'intérieur de celui-ci comme des espaces de respiration.

➤ Prendre en compte la qualité architecturale du patrimoine bâti

En encadrant l'évolution du bâti dans le règlement dans un souci de traitement de l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la banalisation des paysages.

Une attention particulière sera également accordée au traitement des clôtures.

➤ Protéger et mettre en valeur les éléments bâtis de caractère

Qui accompagnent les parcours et marquent l'identité architecturale arsacaise (châteaux viticoles, petit patrimoine rural) au titre de la Loi paysage.

➤ Maintenir les points de vue remarquables sur les vignobles

Du Château d'Arsac depuis l'allée du Comte et ceux du Château du Tertre, depuis l'avenue de Ligondras en préservant des espaces ouverts non-constructibles de part et d'autre de ces voies.

➤ Mettre en valeur l'ancienne gravière du Pyis

Il s'agit de prévoir la reconversion du site de l'ancienne gravière du Pyis à partir d'un projet d'aménagement intégrant un itinéraire de découverte des milieux naturels (sentiers piétons, observatoire pour les oiseaux, ...) et une base de loisirs (zone de baignade, base nautique, ...).

- Voie primaire de transit intercommunal
- - - Future déviation entre Arsac et Eysines
- Voie secondaire de distribution ou de liaison inter-quartier
- Séquence urbaine et/ou entrées de bourg à requalifier
- - - Liaison douce à créer

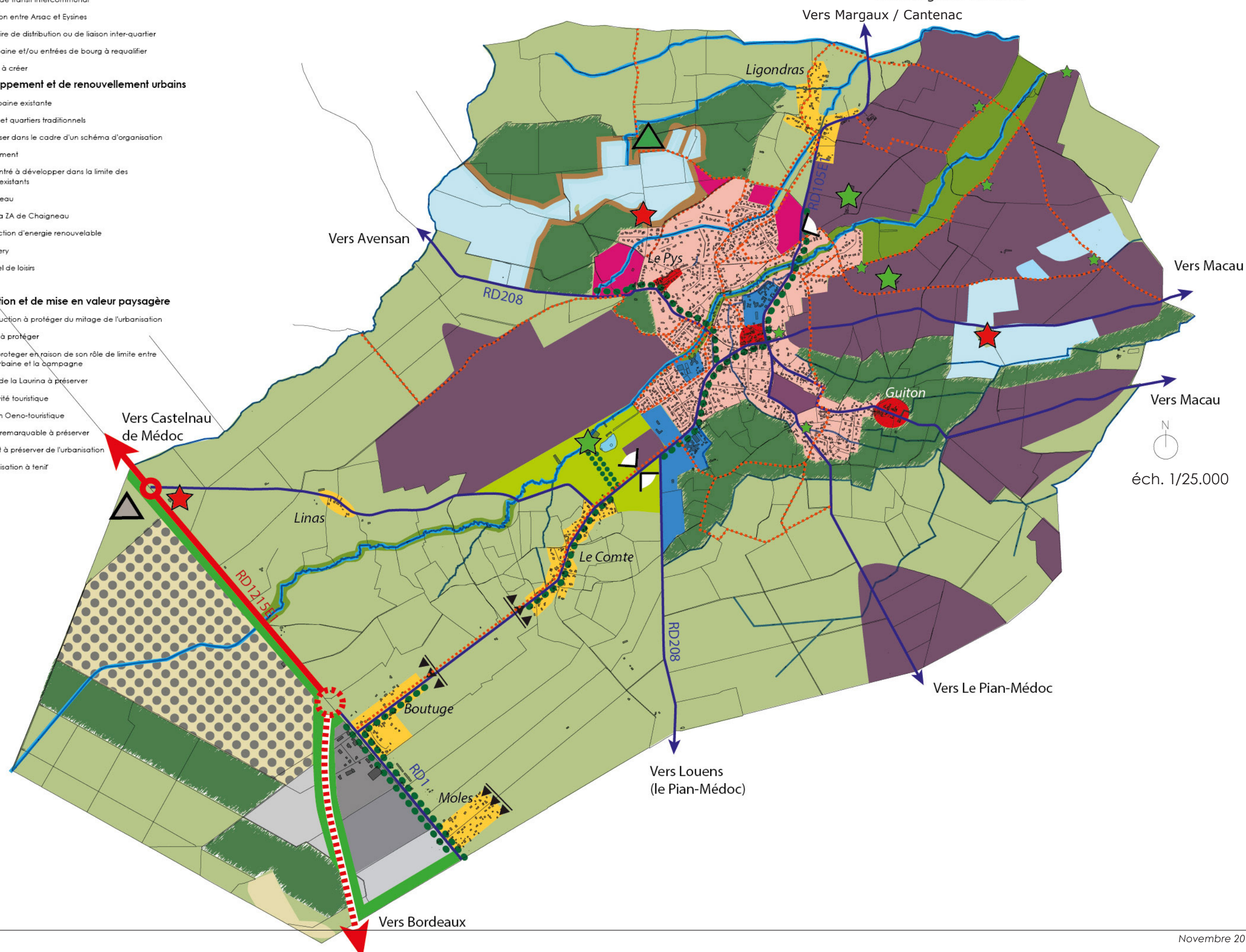
Principes de développement et de renouvellement urbains

- Enveloppe urbaine existante
- Centre bourg et quartiers traditionnels
- Zone à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'organisation
- Pôle d'équipement
- Quartier excentré à développer dans la limite des équipements existants
- ZA de Chaigneau
- Extension de la ZA de Chaigneau
- Site de production d'énergie renouvelable
- ▲ Site de la Winery
- ▲ Parc résidentiel de loisirs

Principes de protection et de mise en valeur paysagère

- Forêt de production à protéger du mitage de l'urbanisation
- Terroir viticole à protéger
- Boisement à protéger en raison de son rôle de limite entre l'enveloppe urbaine et la campagne
- Coulée verte de la Laurina à préserver
- ★ Site d'attractivité touristique
- ★ Site à vocation Oeno-touristique
- ▽ Points de vue remarquable à préserver
- Espace ouvert à préserver de l'urbanisation
- ▲▲▲ Limite d'urbanisation à tenir

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



4. SCHÉMA D'ORGANISATION DU BOURG

