



COMMUNE D'ARSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, qual de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°09-45e

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

LOCALISATION DU SECTEUR DU PRINCE NORD4

SCHEMA D’AMENAGEMENT DU PRINCE NORD6

LOCALISATION DU SECTEUR DE PENIDE 9

SCHEMA D’AMENAGEMENT DE PENIDE11

LOCALISATION DU SECTEUR DE LA ZAE DE CHAGNEAU15

SCHEMA D’AMENAGEMENT DE LA ZAE DE CHAGNEAU17

PREAMBULE

Ce document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions soumises à compatibilité** tel que l'indique l'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.



SCHEMA D'AMENAGEMENT DU « PRINCE NORD »

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Assurer le développement urbain cohérent d'un secteur situé en continuité des opérations d'aménagement récentes et s'inscrivant à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine constituée par la voie nouvelle à l'Ouest et l'Avenue du lac au Sud

L'urbanisation de ce secteur constitue une réelle opportunité pour développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs, logements locatifs sociaux...) et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité forestière de la commune.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

9 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat, soit entre 90 et 135 logements intégrant :

- ✓ De l'habitat pavillonnaire implanté en ordre discontinu
- ✓ De l'habitat individuel dense implanté en ordre continu ou semi-continu
- ✓ 15% du programmation de l'opération destinés à des logements locatifs conventionnés

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à favoriser les relations avec le centre-bourg.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- Assurer une organisation urbaine cohérente du secteur à partir d'un réseau de voies nouvelles hiérarchisé
- Éviter la desserte du parcellaire constructible depuis l'avenue du Lac et la voie nouvelle à l'Ouest afin de maintenir ces voies comme des limites de l'enveloppe urbaine et non comme un support à l'urbanisation

■ STRUCTURES VEGETALES

- Qualifier les limites de l'enveloppe urbaine et assurer l'intégration paysagère des futures constructions grâce au maintien de bandes boisées composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales à port naturel le long de l'avenue du Lac, la voie nouvelle à l'Ouest et la rue du Prince.
- Maintenir les boisements mixtes le long du fossé de Parise afin de conforter le rôle de corridor écologique constitué par ces boisements
- Intégrer dans l'emprise des voies nouvelles des plantations d'arbres à port naturel

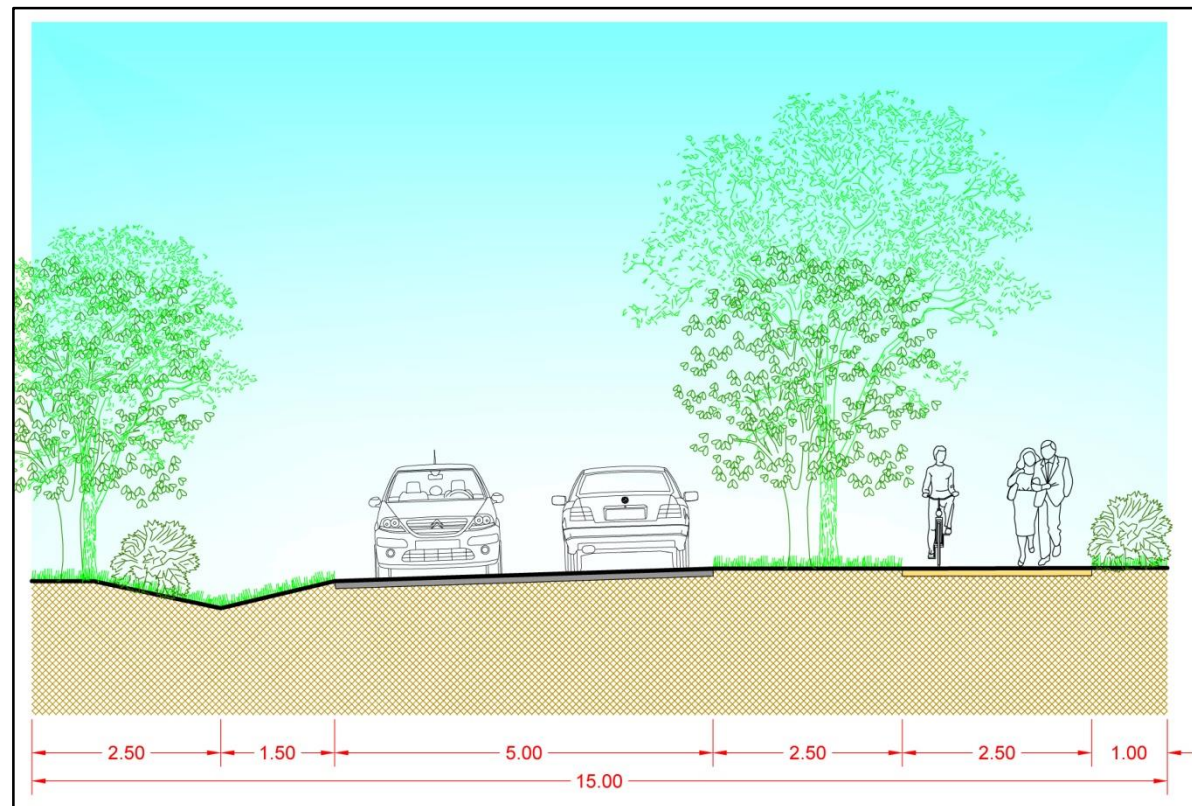
■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où l'implantation du bâti sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).
- De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

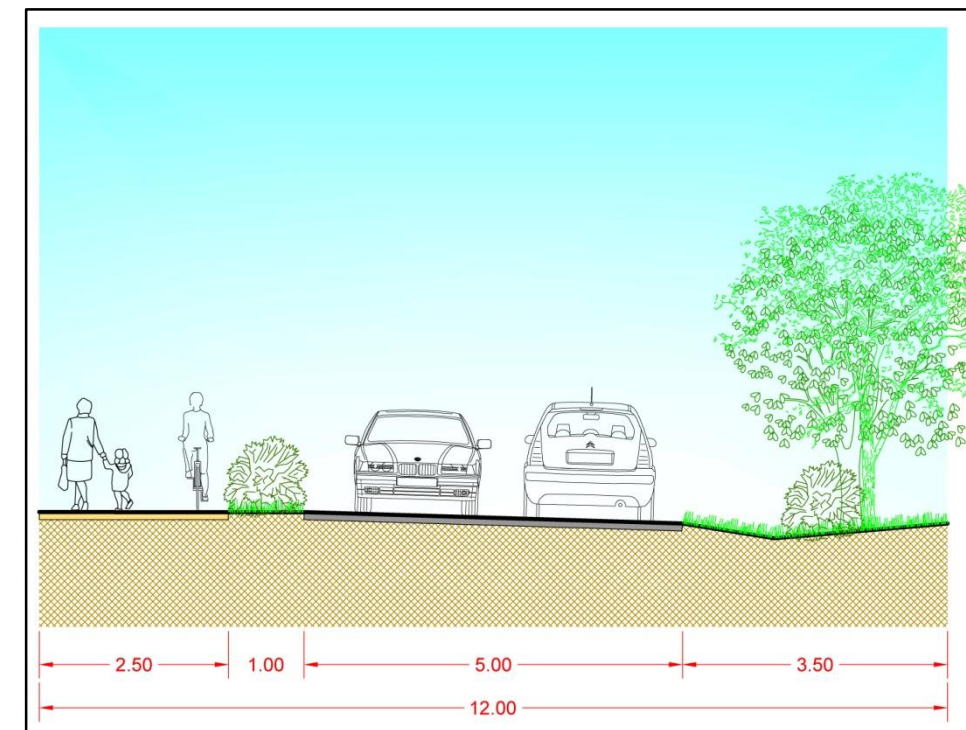


PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS			
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	- Création d'une voie primaire de bouclage entre la rue du Prince et le carrefour avec l'Avenue du lac d'une emprise minimum de 15 m et respectant les points de passage A et B - Création d'un réseau de voies secondaires d'une emprise minimum de 12 m	- Le traitement de l'emprise des voies primaires respectera les principes définis au profil n°1 - Le traitement de l'emprise des voies secondaires respectera les principes définis au profil n°2	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	- Conservation du fossé existant afin de préserver sa fonctionnalité hydraulique. - Intégration d'une noue dans l'emprise des voies nouvelles primaires et secondaires. - Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle.		
Forme urbaine :	L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires	L'aménagement du secteur assurera une mixité des formes urbaines grâce à une implantation des constructions en ordre continu, semi-continu et discontinu	Le découpage parcellaire est facultatif
Protection / Valorisation paysagère :	- Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils 1 et 2. - Maintenir des boisements mixtes le long du fossé de la Parise - Création d'une bande boisée correspondant à une emprise publique minimum de 15 m le long de l'avenue du Lac et de la voie nouvelle à l'Ouest	- Arbres-tiges à port naturel d'essences locales - Arbres-tiges à port naturel d'essences locales	- Palette végétale : Chêne, tilleul, érable, ... - Palette végétale : Chêne, érable, noisetier, aubépine, charme, chèvrefeuille, ...

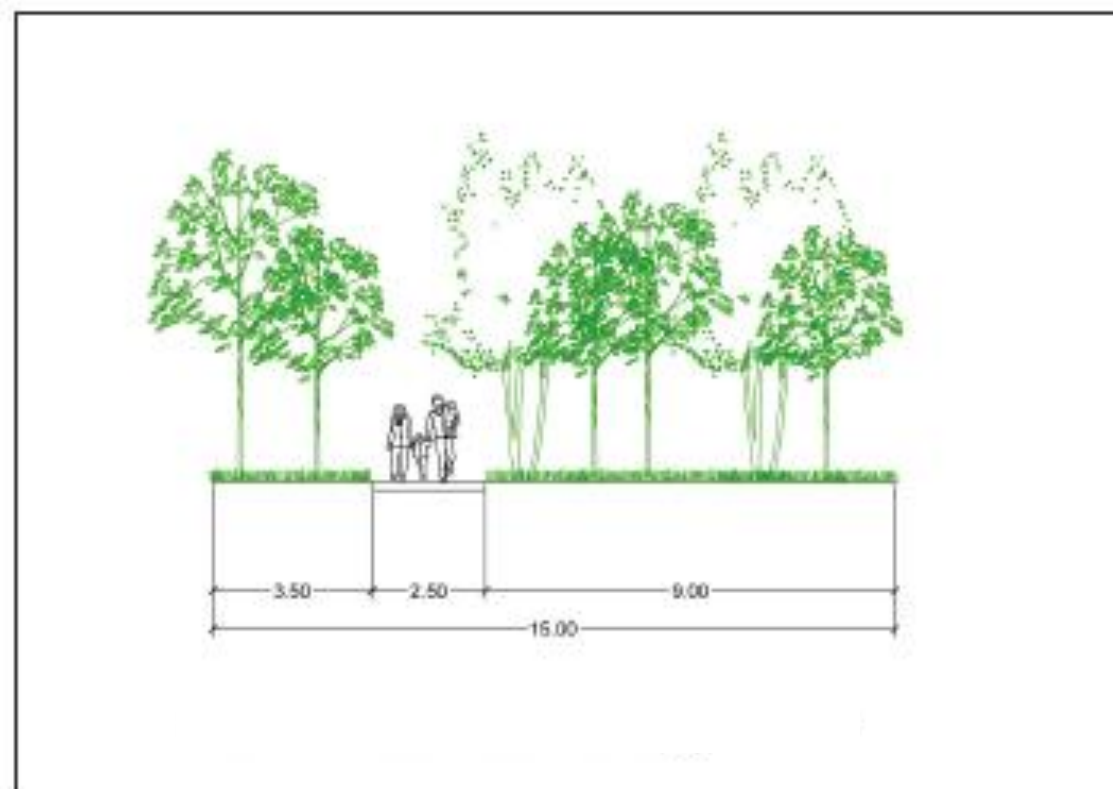
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil N°1 : Voie primaire structurante,

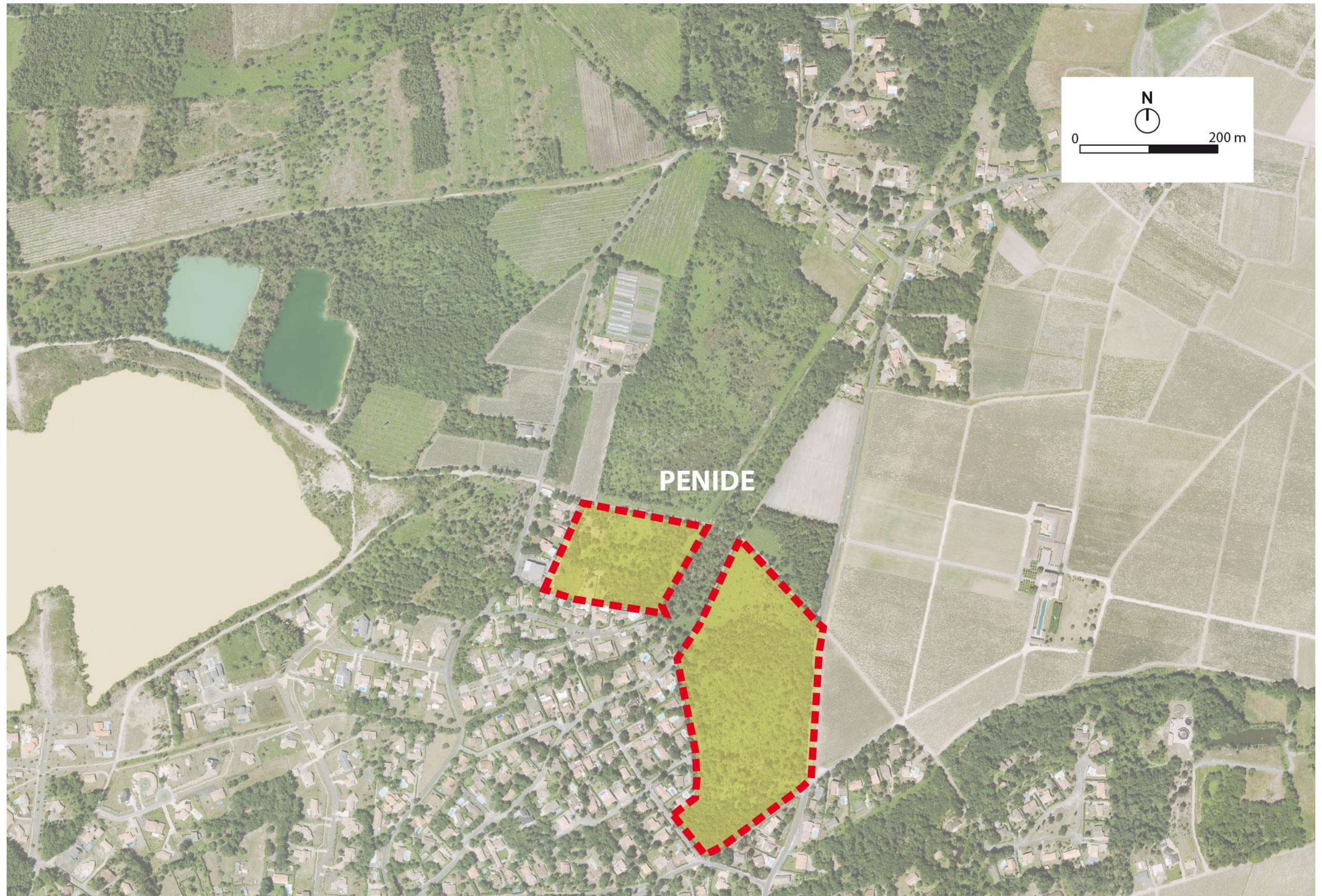


Profil N°2 : Voie secondaire de desserte,



Profil N°3 : Bande paysagère,

LOCALISATION DU SECTEUR DE « PENIDE »



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE « PENIDE »

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

- Organiser le développement urbain des secteurs situés au Nord de l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur les structures paysagères existantes constitués par les boisements mixtes.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

- 6 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat, soit entre 60 et 90 logements

Le programme d'habitat intégrera de l'habitat pavillonnaire en ordre discontinu et de l'habitat individuel dense en ordre semi-continu et/ ou continu.

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à favoriser les relations avec le centre-bourg.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

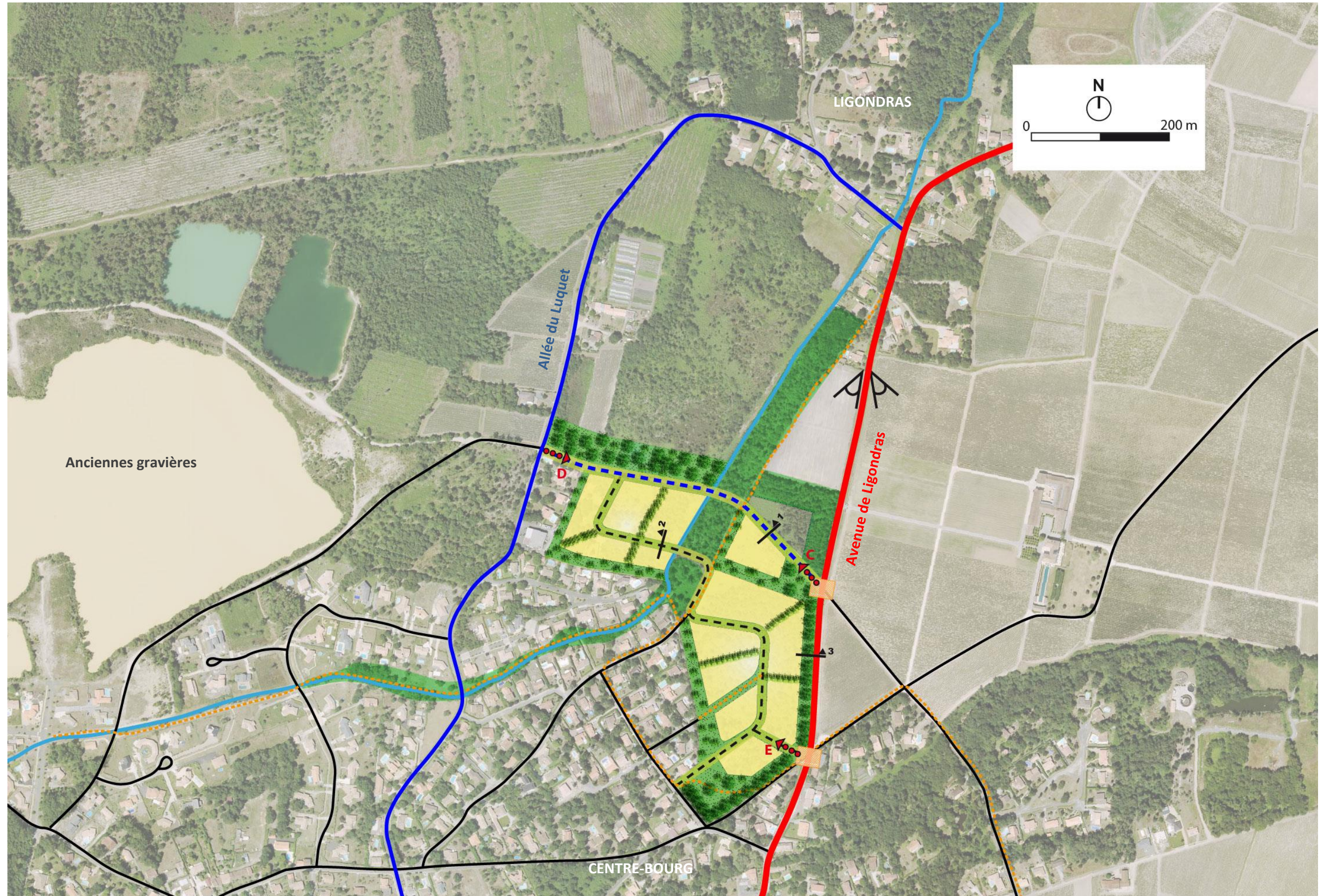
- Assurer une organisation urbaine cohérente des secteurs à court et long terme en définissant un schéma de voirie qui favorise la mise en relation des différents quartiers.
- Éviter la desserte du parcellaire constructible depuis les voies primaires et secondaire existantes (Avenue de Ligondras, allée de Luquet) grâce à un réseau de voies nouvelles hiérarchisé.
- Assurer une bonne hiérarchisation des voies nouvelles grâce à un traitement différencié de celles-ci (voies primaires, voies secondaires).
- Intégrer dans l'emprise des voies nouvelles des cheminements doux et des plantations d'alignement d'arbres d'essences locales.
- Privilégier les solutions douces pour le traitement des eaux pluviales en intégrant des noues dans l'emprise des voies primaires et secondaires.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Reconstituer un corridor écologique le long du fossé de Parise grâce au maintien et au confortement des boisements situés entre le secteur de Ligondras Sud et le secteur de Pénide.
- Maintenir la lisière de chêne autour du chemin rural reliant l'Avenue de Ligondras et l'allée de Luquet et les boisements situés au Nord de Pénide de manière de créer une limite urbaine qualitative entre l'urbanisation à court et moyen terme et l'urbanisation à plus long terme.
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions grâce à la réalisation de bandes boisées le long de l'Avenue de Ligondras et l'allée de Luquet.
- Intégrer dans l'emprise des voies nouvelles des plantations d'arbres à port naturel.

■ FORME URBAINE

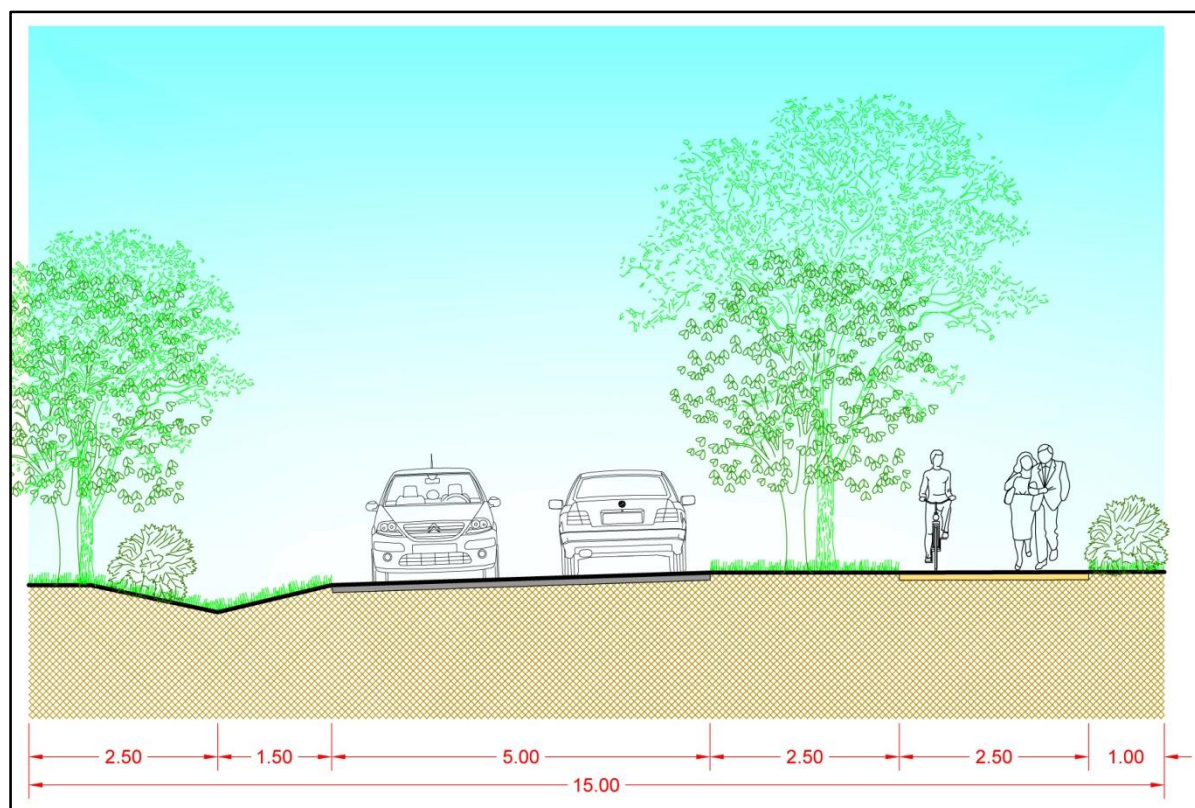
- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où l'implantation du bâti sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).
- De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).



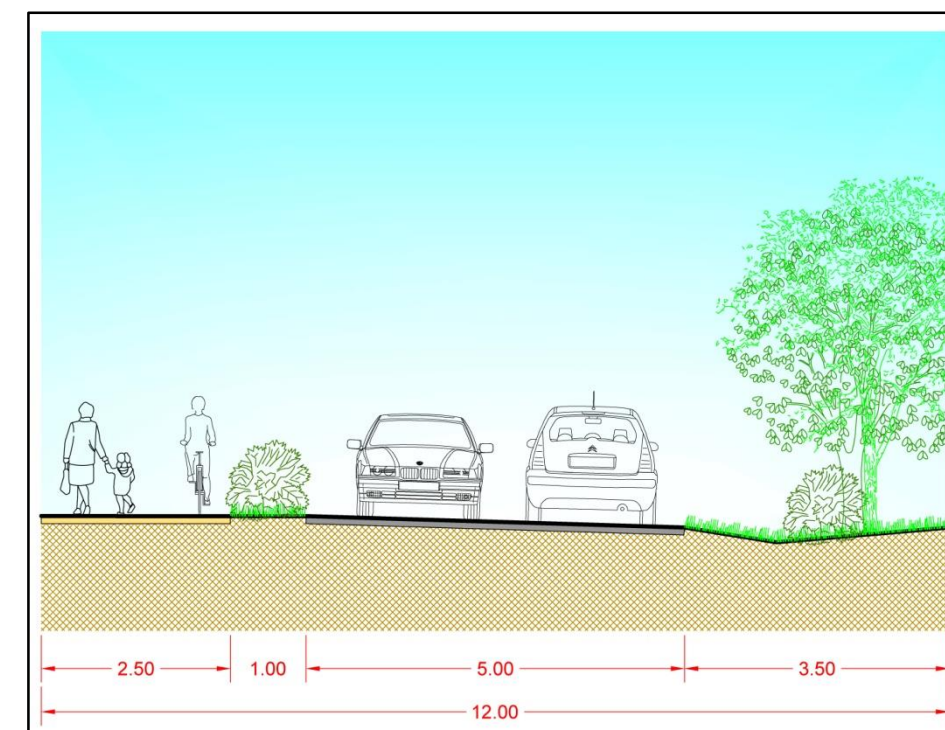
PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	- Création d'une voie primaire de bouclage s'appuyant sur le chemin rural existant entre l'Avenue de Ligondras et l'allée de Luquet d'une emprise minimum de 15 m et respectant les points de passage C et D. - Création d'un réseau de voies secondaires de desserte depuis le carrefour entre l'Avenue de Ligondras et le chemin du tertre, d'une emprise minimum de 12 m et respectant le point de passage E	- Le traitement de l'emprise de la voie primaire respectera les principes définis au profil n°1 - Le traitement de l'emprise des voies secondaires respectera les principes définis au profil n°2	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	- Conservation du fossé existant afin de préserver sa fonctionnalité hydraulique. - Intégration d'une noue dans l'emprise des voies nouvelles primaires et secondaires. - Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle.		
Forme urbaine :	L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires	L'aménagement du secteur assurera une mixité des formes urbaines grâce à une implantation des constructions en ordre continu, semi-continu et discontinu	Le découpage parcellaire est facultatif
Protection / Valorisation paysagère :	- Création d'un espace public paysager grâce au confortement des boisements mixtes situés le long du fossé de la Parise - Confortement de la lisière de chêne située de part et d'autre du chemin rural reliant l'Avenue de Ligondras et l'allée de Luquet et des boisements situés au Nord de Pénide de manière de créer une limite urbaine qualitative entre l'urbanisation à court et moyen terme et l'urbanisation à plus long terme. - Confortement de la lisière de chêne située le long de l'Avenue de Ligondras et l'allée du Tertre. - Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils 1 et 2.	Arbres-tiges à port naturel d'essences locales	Palette végétale : Chêne, tilleul, érable, ...

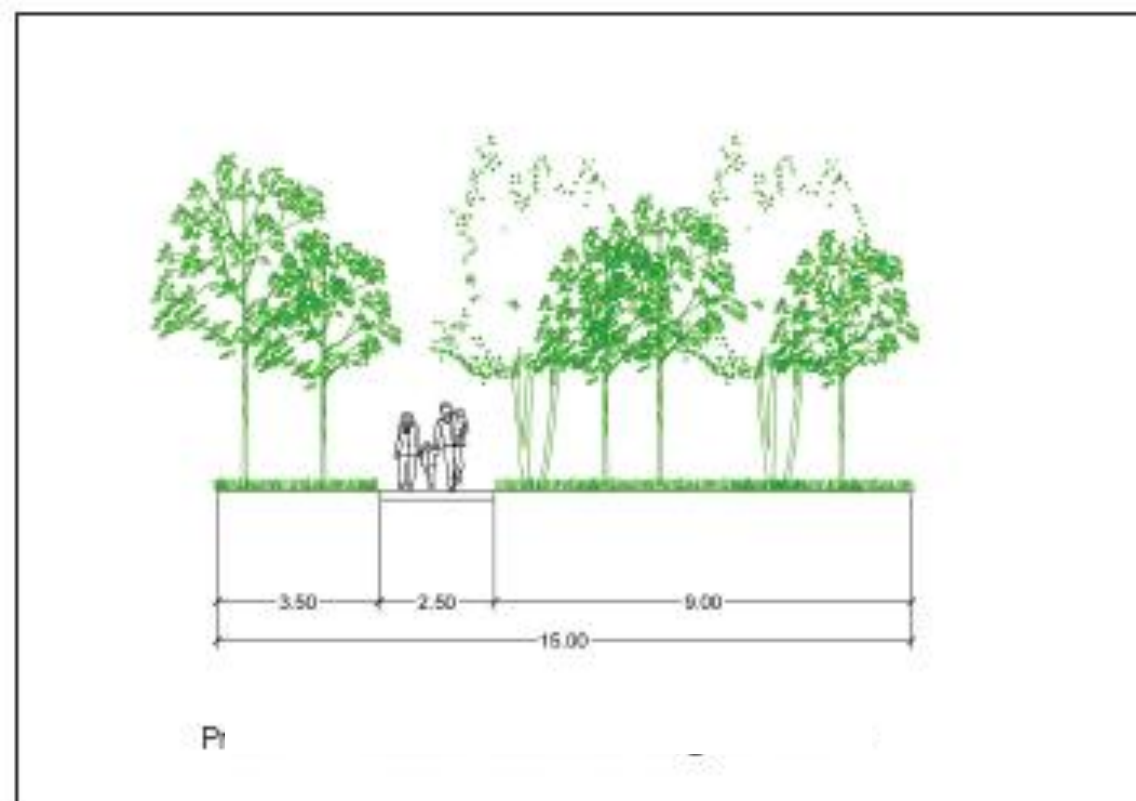
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil N°1 : Voie primaire structurante



Profil N°2 : Voie secondaire de desserte



Profil N°3 : Bande paysagère



➤ OBJECTIFS

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises grâce à une politique communautaire de valorisation des pôles d'activités existants.
- Profiter de la future déviation pour organiser l'extension de la ZAE de Chagneau en assurant une bonne intégration paysagère des futures constructions.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

- 45 ha de terrains à urbaniser à vocation d'activités économiques, dont :
 - ✓ 24 ha à court et moyen terme
 - ✓ 21 ha à long terme

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

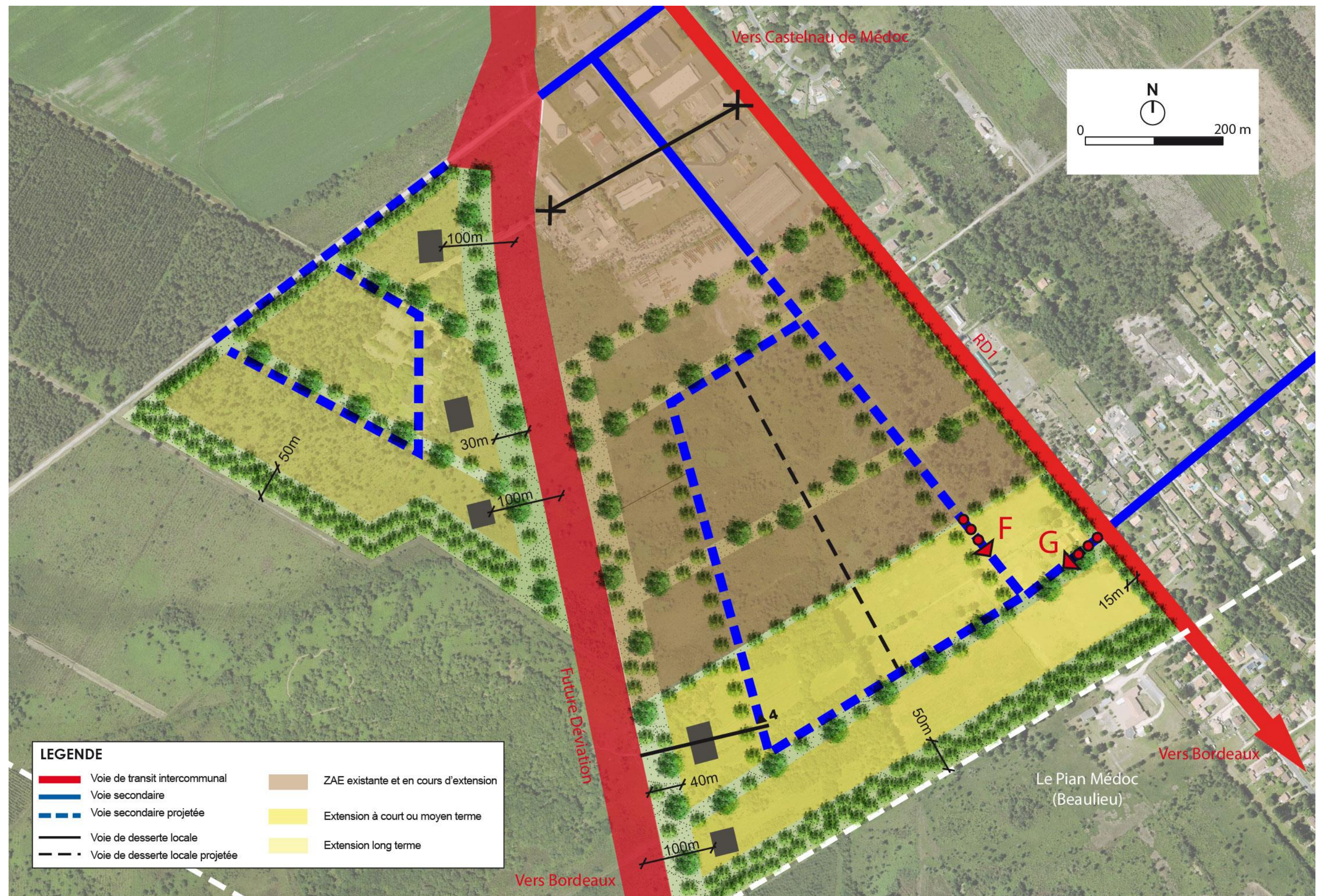
■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- Prolongement de la voie existante de la ZAE de Chagneau pour assurer la desserte du secteur d'extension situé jusqu'à la limite communale avec le Pian-Médoc.
- Proscrire tout nouvel accès individuel depuis la RD 1 et la future déviation
- L'emprise des voies nouvelles devra être suffisante pour intégrer dans les accotements des cheminements doux et des plantations d'alignement d'arbres d'essences locales

■ STRUCTURES VEGETALES

- Tirer profit de l'effet de vitrine qui sera constitué depuis la future déviation par la mise en œuvre d'un filtre boisé entre la voie et les futures constructions
- Le parti d'aménagement retenu privilégiera la valorisation des façades des futures constructions depuis la déviation grâce à des implantations à l'alignement du filtre boisé et évitera ainsi les points de vue dégradés sur les arrières des parcelles
- Création de bandes boisées le long de la limite avec le Pian-Médoc et le long de la RD 1 afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions

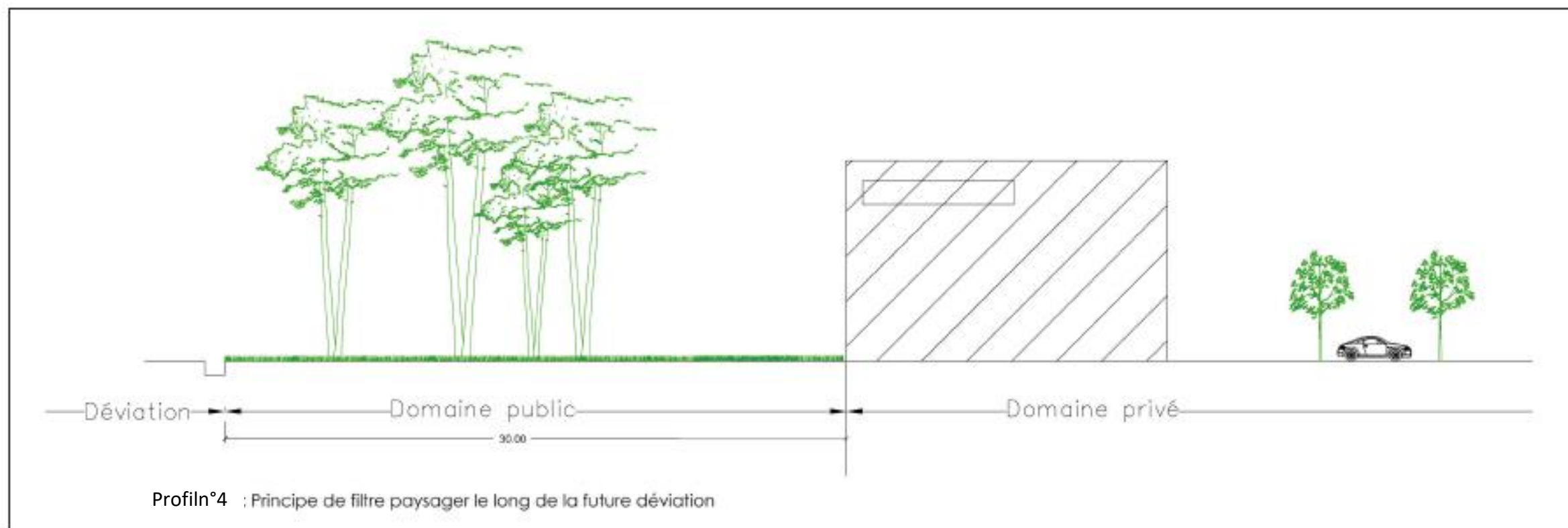
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZAE DE CHAGNEAU



PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	Création d'une voie primaire de bouclage d'une emprise minimum de 14 m et respectant les points de passage F et G.		Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.
Forme urbaine :	Implantation des constructions nouvelles en ordre discontinu et à l'alignement de la limite d'emprise constitué par l'espace paysager le long de la future déviation		
Gestion des eaux pluviales :	- Conservation des fossés existants afin de préserver leur fonctionnalité hydraulique. - Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle.		
Protection / Valorisation paysagère :	- Plantation des voies nouvelles - Création d'une bande paysagère le long de la future déviation correspondant à une emprise publique de 40 m et traitée sur la forme d'un filtre boisé - Création d'une bande boisée le long de la limite communale avec le Pian Médoc correspondant à une emprise publique de 50 m minimum - Création d'une bande boisée le long de la RD 1 correspondant à une emprise publique de 15 m minimum	- Arbres-tiges à port naturel d'essences locales - Le traitement de l'emprise du filtre boisé respectera les principes définis au profil n°9 - Arbres et arbustes à port naturel d'essences locales - Le traitement de l'emprise du filtre boisé respectera les principes définis au profil n°10	- Palette végétale : Chêne, érable, ... - Palette végétale : Pin, chêne, bouleau verruqueux, ... - Palette végétale : Chêne, pins, érable, ... - Palette végétale : Chêne, érable, noisetier, ...

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Échelle 1/200ème

