



COMMUNE D'ARSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



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, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemelaphore.fr



Affaire n°09-45e

SOMMAIRE

I DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN 3

I-1 INTRODUCTION 5

- I-1.1 La situation géographique 5
- I-1.2 Le contexte administratif 6
- I-1.3 Les moyennes de référence 6

I-2 EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 7

- I-2.1 La Communauté de Communes Médoc-Estuaire : un territoire caractérisé par une forte dynamique démographique 7
- I-2.2 Une situation de croissance démographique qui s'accélère depuis 1999 8
- I-2.3 La commune d'Arsac : une situation d'accélération démographique depuis 1999 9
- I-2.4 Les composantes de la croissance démographique 10
- I-2.5 La Communauté de Communes Médoc-Estuaire : un territoire confronté à un phénomène de vieillissement de la population 13
- I-2.6 Le cas d'Arsac: une population vieillissante 14
- I-2.7 Une taille des ménages en baisse 14

I-3 TISSU ECONOMIQUE 15

- I-3.1 La Communauté de Communes Médoc-Estuaire: un territoire assez actif mais fortement dépendant 15
- I-3.2 Arsac : une commune qui ne parvient pas à maintenir ses actifs 17
- I-3.3 Une tendance à la tertiarisation de la population active dont n'échappe pas Arsac 17
- I-3.4 Un secteur agricole en mutation 18
- I-3.5 Un tissu d'activités commerciales et artisanales à pérenniser 19

I-4 RESEAUX ET EQUIPEMENTS 20

- I-4.1 Le réseau d'Adduction en Eau Potable 20
- I-4.2 La collecte et le traitement des eaux usées 20
- I-4.3 Les Eaux Pluviales 20
- I-4.4 La défense incendie 21
- I-4.5 La collecte et le traitement des déchets 21
- I-4.6 Equipements de superstructures 21

I-5 HABITAT 22

- I-5.1 Composition du parc de logements de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire: une situation relativement homogène 22
- I-5.2 Le parc de logement d'Arsac : un profil résidentiel parmi les plus marqués de l'aire d'étude 22
- I-5.3 Des résidences principales de grandes tailles et plutôt récentes 23
- I-5.4 Une majorité de propriétaires 24
- I-5.5 Les enjeux intercommunaux en matière d'habitat et la question du logement social 25

I-6 LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION 26

- I-6.1 Dynamique immobilière observée à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire 26
- I-6.2 Arsac : un rythme de construction à usage d'habitation en hausse 27
- I-6.3 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers préalable à la mise en œuvre de nouveaux objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain 29

I-7 BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE 30

- I-7.1 Un territoire contraint par plusieurs facteurs 30
- I-7.2 Structuration urbaine et dynamique actuelle 30
- I-7.3 Fonctionnement et desserte du territoire 30

I-8 EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU POS ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 34

- I-8.1 Conclusions sur la capacité d'accueil et les capacités de densification envisageables 35

II ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES 37

II-1 PRESENTATION PHYSIQUE GENERALE 39

- II-1.1 Topographie 39
- II-1.2 Climatologie 39
- II-1.3 Nature du sol et du sous-sol 42
- II-1.4 Les différentes occupations du sol 45

II-2 CARACTERISTIQUES DE L'HYDROSYSTEME 47

- II-2.1 Les eaux de surface 47

II-3 LES EAUX SOUTERRAINES 50

- II-3.1 Vulnérabilité des nappes souterraines 50
- II-3.2 Le SAGE Nappes profondes de la Gironde 50

II-4 LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT 50

- II-4.1 Energie 50
- II-4.2 Déchets 51
- II-4.3 Air 51
- II-4.4 Le bruit 51
- II-4.5 Risques naturels et technologiques 51

II-5 LES MILIEUX NATURELS 54

- II-5.1 La forêt de pins maritimes 54
- II-5.2 Les boisements mixtes 54
- II-5.3 Les lagunes 55
- II-5.4 Les boisements ripicoles et les prairies humides 55

II-6 ANALYSE AGRICOLE 57

II-7 ANALYSE MORPHOLOGIQUE : LES DIFFERENTES TRAMES DU TERRITOIRE 59

II-8 ANALYSE PAYSAGERE 62

- II-8.1 les Landes Girondines 64
- II-8.2 la campagne médocaine 65
- II-8.3 le bourg médocain et ses extensions 67

III MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU 71

III.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE 72

- III-1.1 L'organisation du développement urbain 72
- III-1.2 La préservation des espaces viticoles et forestiers 72
- III-1.3 La protection des espaces agricoles, naturels et des paysages sensibles 72
- III-1.4 Justification des principes du PADD 73
- III-1.5 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 74

III.2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES 75

- III-2.1 Analyse des besoins démographiques 75
- III-2.2 Les besoins en logements 76
- III-2.3 Les besoins fonciers à mobiliser 76
- III-2.4 Les objectifs de mixité sociale 77
- III-2.5 La cohérence avec la capacité d'accueil du P.L.U. 77
- III-2.6 La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics 79

III.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES CHANGEMENTS APPORTES 81

- III-3.1 Les zones urbaines (zones U du PLU) 81
- III-3.2 Les zones à urbaniser (zones AU du PLU) 87
- III-3.3 Les zones agricoles (zones A du PLU) 93
- III-3.4 Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU) 95
- III-3.5 Justification des Espaces Boisés Classés à Conserver (EBC) et de la protection des éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 97
- III-3.6 Emplacements réservés 98
- III-3.7 Synthèse des surfaces des zones du PLU 98
- III-3.8 Justification de la prise en compte du risque incendie inondation 99
- III-3.9 Justification de la prise en compte du risque incendie de forêt dans le PLU 99
- III-3.10 Justification de la compatibilité du PLU avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise 99
- III-3.11 Justification de la compatibilité avec le SDAGE « Adour-Garonne » et le SAGE « Nappes profondes » 103

IV EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES .. 105

IV.1. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE 106

IV-1.1 Incidences prévisibles et mesures envisagées concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols 106

IV-1.2 Incidences prévisibles et mesures envisagées concernant l'hydrographie et les zones humides 107

IV.2. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE 108

IV-2.1 Incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées concernant les zones Natura 2000.....108

IV-2.2 Incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées concernant le patrimoine biologique 110

IV.3. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES 112

IV-3.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau potable 112

IV-3.2 Incidences prévisibles sur la ressource « espace agricole » 112

IV-3.3 Incidences prévisibles sur la ressource forestière 113

IV.4. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX 113

IV-4.1 Incidences prévisibles sur la qualité des eaux.....113

IV-4.2 Incidences prévisibles concernant la qualité de l'air et le changement climatique 115

IV-4.3 Incidences prévisibles concernant la qualité des sols.....116

IV-4.4 Incidences prévisibles sur la production et la gestion des déchets.....116

IV-4.5 Incidences prévisibles sur l'ambiance sonore 116

IV.5. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 117

IV-5.1 Incidences prévisibles concernant le risque feu de forêt 117

IV-5.2 Incidences prévisibles concernant le risque inondation 117

IV.6. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE 118

IV-6.1 Incidences prévisibles concernant le paysage 118

IV-6.2 Incidences prévisibles concernant le patrimoine..... 118

PREAMBULE

ARTICLE R. 151-1 :

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

ARTICLE R. 151-2 :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

(L.121-1) Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Outre le rapport de présentation, le PLU comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

I DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN

I-1 INTRODUCTION

La première étape de la démarche de révision du POS en PLU de la commune d'Arsac consiste à effectuer un diagnostic de la situation socio-démographique et urbaine de la commune.

En effet, en application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit exposer un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Afin de mener une politique de développement fondée sur un véritable projet commun, la commune d'Arsac a donc décidé d'engager, à travers une délibération du Conseil Municipal de 2009, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de manière à :

- Maîtriser la démographie de façon à ce qu'elle ne dépasse pas 4000 habitants ;
- Densifier le centre bourg qui sera renforcé et revitalisé à l'issue de son aménagement ;
- Rationaliser le bâti nouveau à partir des V.R.D (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.

Cette procédure de révision de POS en PLU intervient parallèlement à d'autres démarches engagées à l'échelle intercommunale tels que le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), Il conviendra de tenir compte des orientations de ce document dans le cadre du projet de développement de la commune.

Par ailleurs, le P.L.U. d'Arsac devra également prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale 2030 de l'aire métropolitaine bordelaise (SCOT) approuvé le 13 février 2014.

I-1.1 La situation géographique

(cf. CARTE DE SITUATION, ci-joint)

Située aux portes de l'agglomération bordelaise et à une vingtaine de kilomètres du centre de Bordeaux, la commune d'Arsac s'inscrit au cœur du paysage viticole médocain compris entre l'estuaire de la Gironde et le massif forestier des landes girondines.

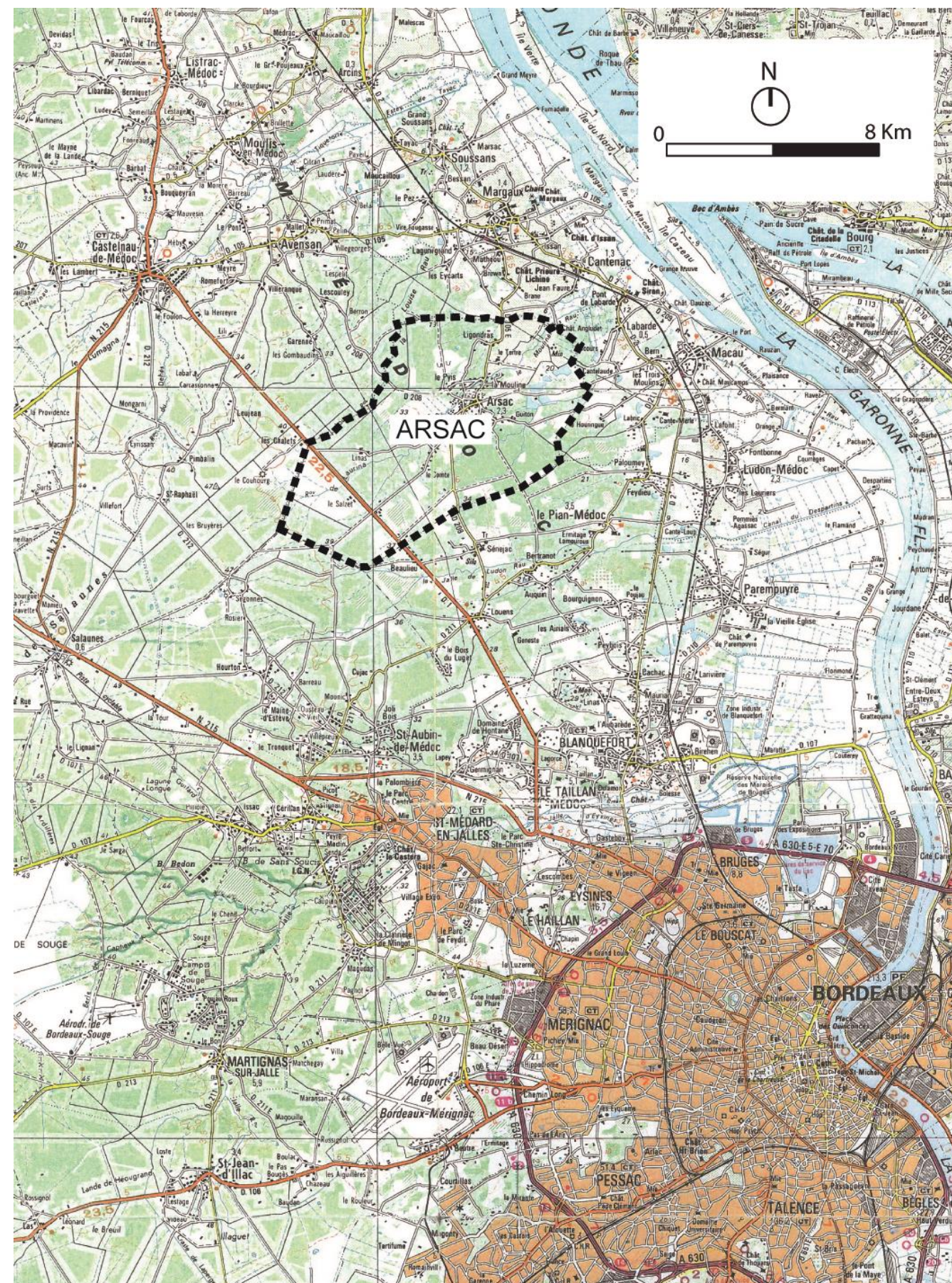
Traversée par un axe routier important (la RD 1), la commune n'en subit pas pour autant les inconvénients car son centre-bourg se situe à l'écart de cet axe. La RD 1 et la RD 208 permettent des liaisons rapides vers l'agglomération bordelaise mais aussi vers Castelnau de Médoc, chef-lieu du canton.

Les gares TER les plus proches se situent à Macau et à Margaux et desservent la ligne Bordeaux- Le Verdon.

Commune réputée pour son vignoble (A.O.C. Margaux et Haut-Médoc), Arsac offre des paysages de qualité.

La révision du POS en P.L.U. d'Arsac doit donc permettre de poser les bases d'un projet de territoire visant à offrir de nouvelles perspectives de développement pour la commune tout en assurant la protection du terroir viticole et de la qualité des paysages et de l'environnement.

CARTE DE SITUATION



Source: carte routière Michelin

I-1.2 Le contexte administratif

(cf. CARTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC-ESTUAIRE, ci-joint)

La commune d'Arsac fait partie du canton de Castelnau de Médoc. Elle est par ailleurs membre de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire qui regroupe 11 communes.

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale dispose de compétences en matière de :

► DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

En matière de développement économique, la Communauté de communes est compétente pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques d'intérêt communautaire existantes ou nouvelles.

► PETITE ENFANCE ET JEUNESSE

La Communauté de communes est compétente :
pour l'aide au développement de la garde à domicile : création de Relais d'Assistance Maternelle (RAM),

- pour les six Centres de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) situés à Arsac, Cussac Fort-Médoc, Ludon-Médoc, Macau, Le Pian Médoc et Soussans,
- pour l'élaboration d'un schéma de cohérence sur les modes et les structures d'accueil et sur toutes actions en matière de petite enfance et jeunesse.

► LES DECHETS

La Communauté de communes Médoc-Estuaire est compétente en ce qui concerne l'élimination et la valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés (tri sélectif, ramassage des ordures, déchetterie).

► LA VOIRIE

En matière de voirie, la Communauté de communes est compétente pour la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

La voirie communautaire est constituée par :

- la voirie revêtue reliant les communes de la Communauté entre elles,
- la voirie revêtue d'accès aux équipements communautaires.

► LA POLITIQUE DE SECURITE

La Communauté de communes exerce des compétences dans ce domaine à travers la participation à la mise en œuvre et à la coordination des moyens d'actions en matière de sécurité publique.

► PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La Communauté de communes est compétente pour l'acquisition de tout espace foncier bâti ou non bâti présentant un intérêt particulier en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement.

► ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La Communauté de communes est compétente pour la réalisation et la gestion d'aires d'accueil des gens du voyage.

► POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

La Communauté de communes exerce des compétences en matière de politique du logement social par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées et par toutes autres actions en faveur du cadre de vie.

La Communauté de communes est également compétente pour l'élaboration du programme local de l'habitat, mais les communes restent compétentes pour la réhabilitation de bâtiments donnant lieu à la création de cinq logements maximum.

► EQUIPEMENTS DIVERS

Il s'agit de la construction, l'équipement, l'entretien et le fonctionnement de tout équipement à vocation sportive ou culturelle qui présentera un intérêt stratégique pour l'ensemble du territoire communautaire.

► POLITIQUES CONTRACTUELLES

La Communauté de communes participe aux politiques contractuelles en matière d'aménagement, d'information et de signalétique :

- de circuits touristiques,
- de chemins forestiers,
- de circuits pédestres,
- de pistes cyclables,
- des bords du fleuve.

Notons également que le Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Artigue et de la Maqueline est compétent pour la gestion des milieux aquatiques.

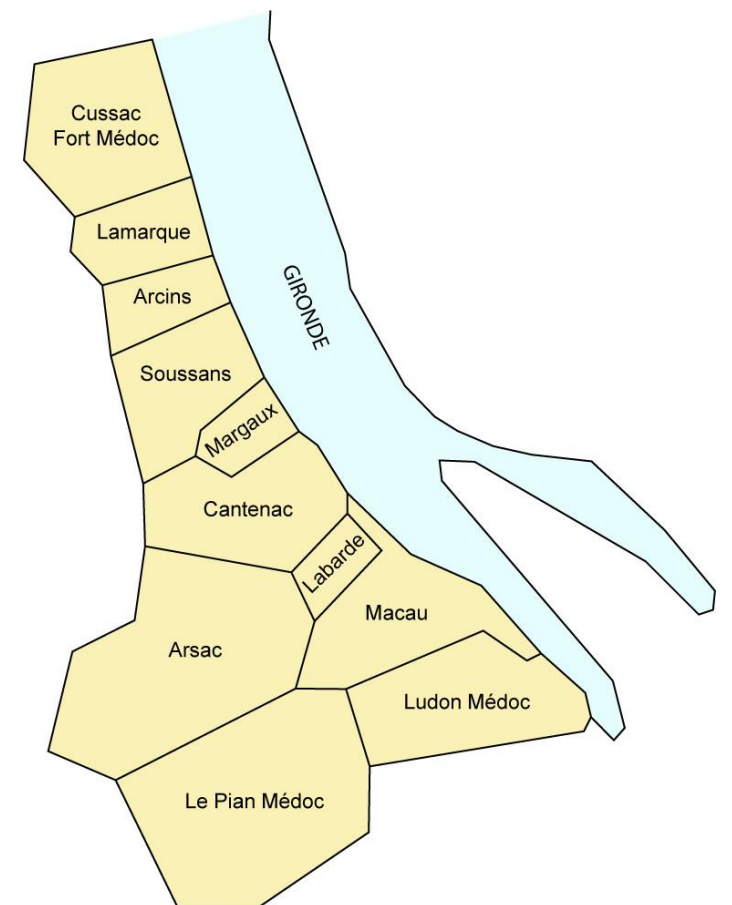
I-1.3 Les moyennes de référence

Afin de mieux appréhender la problématique d'Arsac, une réflexion est menée au-delà d'une simple analyse monographique. Il s'agit en effet d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement de la commune.

Pour cela, la prise en compte d'une aire d'étude élargie correspondant au territoire de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire permettra d'obtenir des éléments de comparaison avec les communes voisines pour les questions liées à la démographie, l'habitat ou encore l'économie locale.

La Communauté de Communes Médoc-Estuaire comprend les communes de :

- Arcins
- Arsac
- Cantenac
- Cussac Fort-Médoc
- Labarde
- Lamarque
- Ludon-Médoc
- Macau
- Margaux
- Le Pian-Médoc
- Soussans



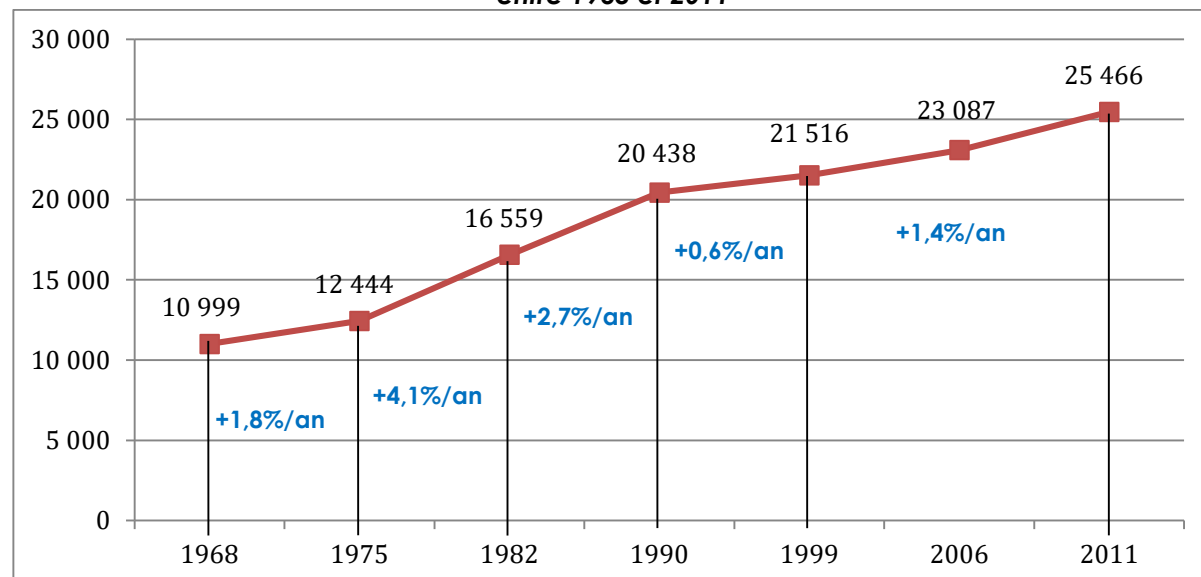
Communauté de commune Médoc-Estuaire`

I-2 EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

I-2.1 La Communauté de Communes Médoc-Estuaire : un territoire caractérisé par une forte dynamique démographique

Depuis la fin des années 1960, le territoire de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire est marqué par une dynamique de croissance démographique particulièrement soutenue. En effet, avec plus de 14 000 habitants supplémentaires entre 1968 et 2011, la population du territoire communautaire a plus que doublé ces quarante dernières années.

Evolution de la population de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire entre 1968 et 2011



Source : INSEE, RGP 2011

Le graphique ci-dessus montre que la croissance démographique observée sur la Communauté de Communes Médoc-Estuaire peut être analysée en 4 périodes :

- entre 1968 et 1975, la croissance de population (+1,8%/an) concerne l'ensemble des communes du territoire communautaire hormis la commune de Margaux qui, du fait de la richesse de son terroir viticole, n'a pas pu offrir les mêmes possibilités de développement que certaines de ses communes voisines, faute de disponibilités foncières.
- entre 1975 et 1990, la forte croissance démographique (+ 4,1%/an entre 1975 et 1982 et +2,7 %/an entre 1982 et 1990) est due au phénomène d'étalement urbain et de périurbanisation qui s'est opéré vis-à-vis de la métropole bordelaise et qui a profité à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire.
- entre 1990 et 1999, la croissance démographique connaît un net ralentissement (+0,6 %/an). Seules les communes de Macau et de Ludon-médoc connaissent encore des taux de croissance annuel moyen supérieur à 1%/an. A l'inverse, le cœur géographique du territoire communautaire composé des communes de Labarde, Cantenac, Margaux et Soussans connaît une période de légère baisse démographique.
- depuis 1999, on constate à nouveau un regain démographique caractérisé par un retour à un taux de croissance de 1,41 %/an.

Spatialement, on constate que l'ensemble des communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire connaissent en effet une augmentation de population sauf Labarde dont la population connaît une baisse constante depuis 1990. A l'inverse, avec un gain de 550 habitants, la commune du Pian-Médoc est celle dont la population a le plus progressé ces dernières années. Suivent les communes de Ludon-Médoc (+395 habitants), Cussac Fort-Médoc (+344 habitants) et Macau (+334 habitants). Avec + 262 habitants supplémentaires, Arsac se situe légèrement au-dessus de la moyenne communautaire (+216 habitants).

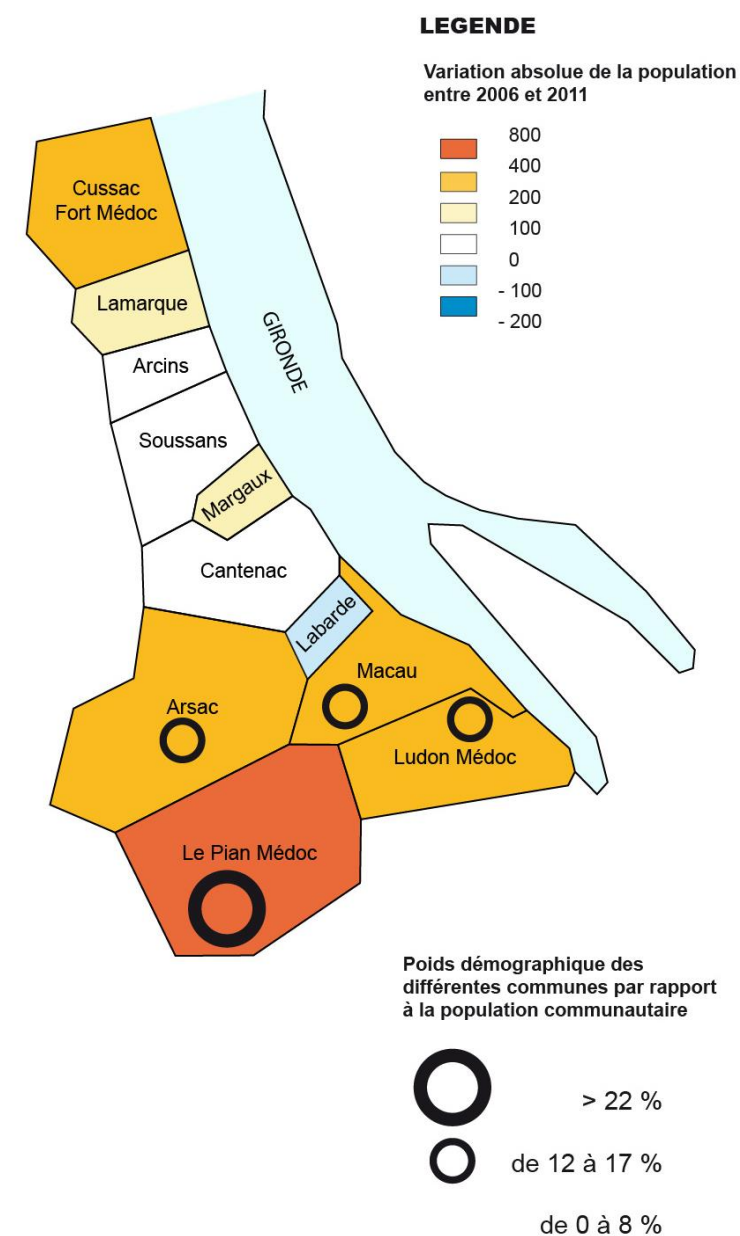
Cette hausse générale de population depuis 30 ans peut en partie s'expliquer par plusieurs facteurs :

- une bonne accessibilité des communes en direction de Bordeaux via la RD1, la RD2 mais également la RD 209 dite chemin de Labarde.
- des disponibilités foncières importantes dans les documents d'urbanisme opposables
- des charges foncières moins élevées que dans les communes de la CUB

En ce qui concerne la répartition de la population sur l'ensemble du territoire communautaire, on remarque que la population est inégalement répartie. En effet, on peut considérer que la Communauté de Communes Médoc-Estuaire est structurée autour :

- d'une ville-centre, le Pian-Médoc, qui constitue avec plus de 22 % de la population totale communautaire, la principale polarité du territoire ;
- de 3 polarités secondaires (Arsac, Macau et Ludon-Médoc) qui rassemblent chacune 12 à 17 % de la population totale ;
- d'un réseau de communes périphériques, essentiellement rurales et qui regroupent chacune moins de 8 % de la population totale.

Carte variation absolue de la population entre 2006 et 2011 et poids démographique des différentes communes



I-2.2 Une situation de croissance démographique qui s'accélère depuis 1999
(Cf. cartes page suivante)

La situation de ralentissement démographique qui caractérisait le territoire de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire pendant la décennie 1990 est aujourd'hui terminée.

En effet, alors qu'entre 1990 et 1999, 4 communes (Labarde, Soussans, Margaux et Cantenac) connaissaient une situation de décroissance démographique et qu'aucune des autres communes n'était caractérisée par un taux de croissance supérieur à 2%/an, les derniers recensements effectués en 2011 montrent que 10 des 11 communes ont connu un regain de population. Comme nous l'avons vu précédemment, sur les 11 communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, seule la commune de Labarde a connu une perte de population entre 1999 et 2011.

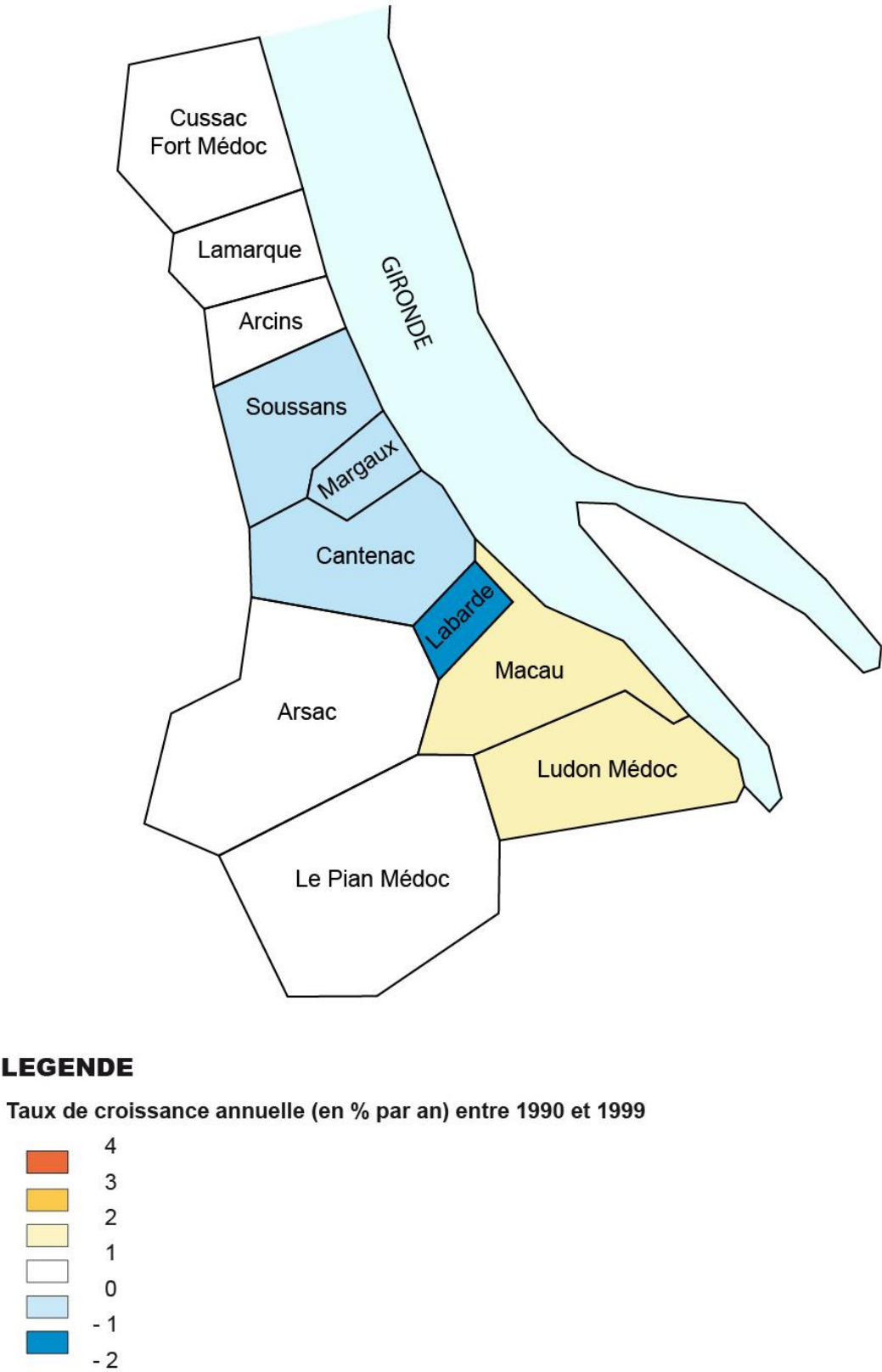
Les cartes réalisées, ci-après, (CARTES CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION) montrent bien l'évolution positive de population de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire depuis 21 ans. Depuis 1999, parmi les situations de croissance les plus soutenues de l'aire d'étude, on retrouve les communes de Cussac Fort-Médoc (+3,47 %/an), de Lamarque (+2,03%/an) et de Ludon-Médoc (+1,99 %/an).

On peut aujourd'hui considérer que le territoire communautaire comprend 3 grands secteurs :

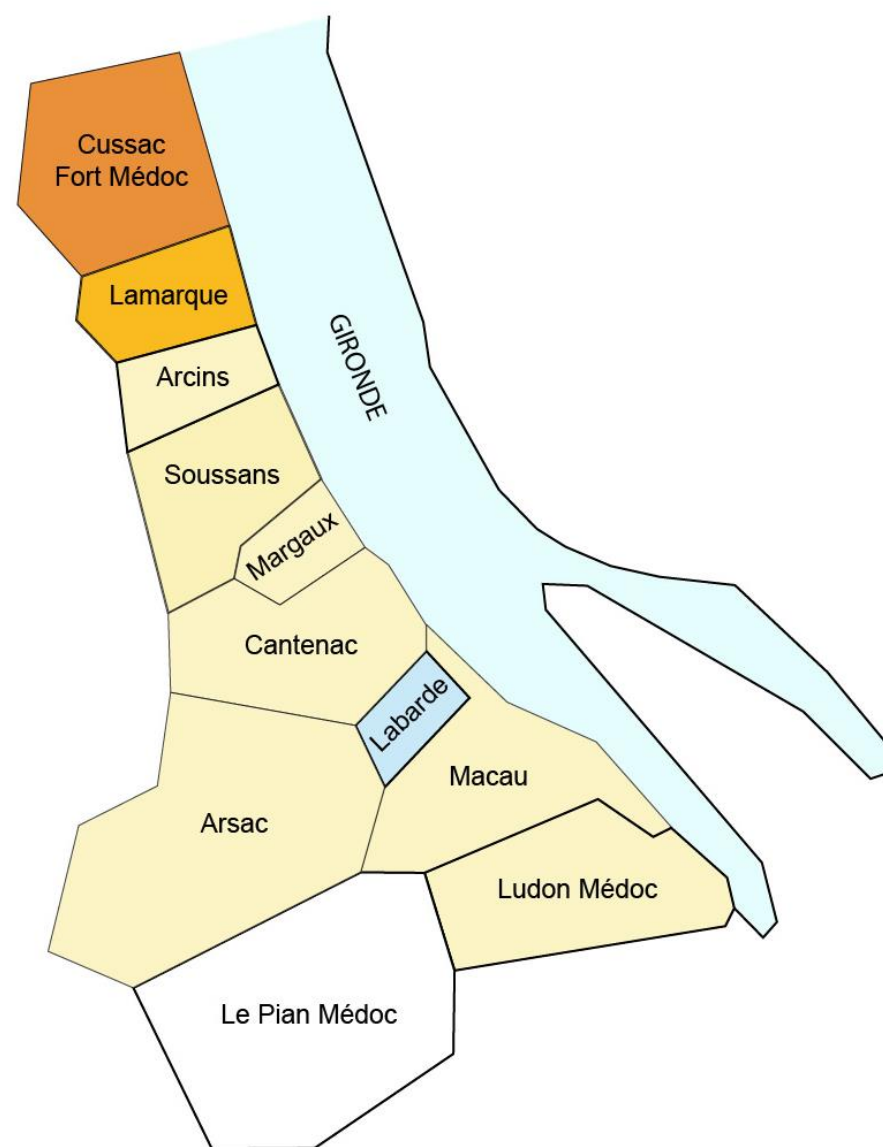
- un secteur sous pression du fait de sa proximité du cœur d'agglomération (Arsac, Le Pian-Médoc, Ludon-Médoc, Macau), et ses conséquences : pression foncière et augmentation du coût de l'accession à la propriété. Ce secteur connaît une croissance moyenne de 1,3 %/an.
- un secteur de développement contraint et qui doit composer avec sa richesse viticole qui limite les possibilités d'extension (Labarde, Margaux, Soussans et Cantenac). Ce secteur connaît une croissance moyenne de 0,9 %/an.
- un secteur intégrant les communes nouvellement intégrées au SCOT et qui constituent un secteur de développement émergent (Arcins, Lamarque, Cussac Fort-Médoc). Ce secteur connaît une croissance moyenne de 2,9%/an.

	population 1999	population 2011	taux de croissance annuel moyen (%/an)
Arsac	2 820	3 215	1,10%
Ludon-Médoc	3 326	4 213	1,99%
Macau	2 884	3 530	1,70%
Le Pian-Médoc	5 375	5 818	0,66%
Total secteur sous pression	14 405	16 776	1,28%
Cantenac	1 177	1 326	1,00%
Labarde	634	620	-0,19%
Margaux	1 344	1 519	1,03%
Soussans	1 340	1 539	1,16%
Total secteur contraint	4 495	5 004	0,90%
Arcins	309	434	2,87%
Cussac Fort-Médoc	1 352	2 036	3,47%
Lamarque	955	1 216	2,03%
Total secteur émergent	2 616	3 686	2,90%

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999

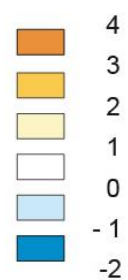


CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2011



LEGENDE

Taux de croissance annuelle (en % par an) entre 1999 et 2011

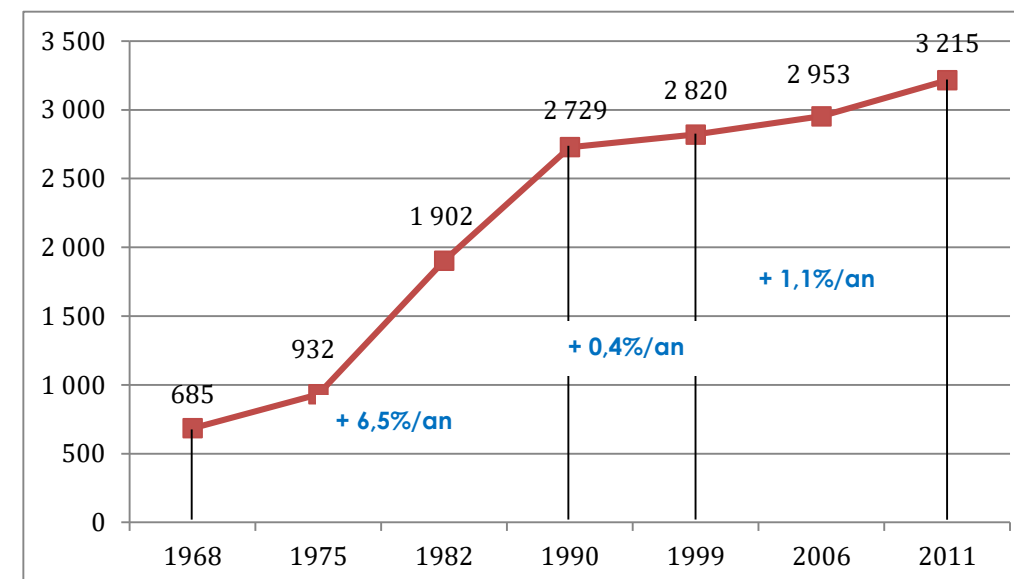


I-2.3 La commune d'Arzac : une situation d'accélération démographique depuis 1999

La situation démographique d'Arzac suit la même tendance que celle observée à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire. Après une longue période de croissance démographique soutenue (entre 1975 et 1990), on note un ralentissement entre 1990 et 1999 puis une situation de regain démographique depuis 1999.

En effet, sur les décennies 1970 et 1980, la population communale a fortement augmenté passant de 685 habitants en 1968 à 2 729 habitants en 1990 (+6,5 %/an sur cette période). Cette hausse spectaculaire de 2 044 habitants correspond à une augmentation de près de 4 fois la population en à peine plus de 20 ans.

Evolution de la population d'Arzac entre 1975 et 2011



Source : INSEE, RGP 2011

Cependant, à partir des années 1990, la situation de croissance démographique exceptionnelle qui caractérisait la commune s'est ralentie. Le graphique ci-dessus montre qu'entre 1990 et 1999 le taux de croissance annuel moyen était de +0,4 %/an. Néanmoins, à l'instar de ce que l'on peut observer à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire la croissance de population sur Arzac s'est de nouveau renforcée (+1,1 %/an) depuis 1999 passant au-dessus du seuil de 1 %/an.

I-2.4 Les composantes de la croissance démographique

L'analyse des composantes de la croissance démographique qui concerne l'aire d'étude, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires, permet d'affirmer les tendances observées précédemment. Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Le solde migratoire correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

Ainsi, cette analyse permet de voir si la croissance démographique observée entre 1975 et 2011 est due à un phénomène d'attractivité du territoire ou au contraire à un phénomène endogène naturel.

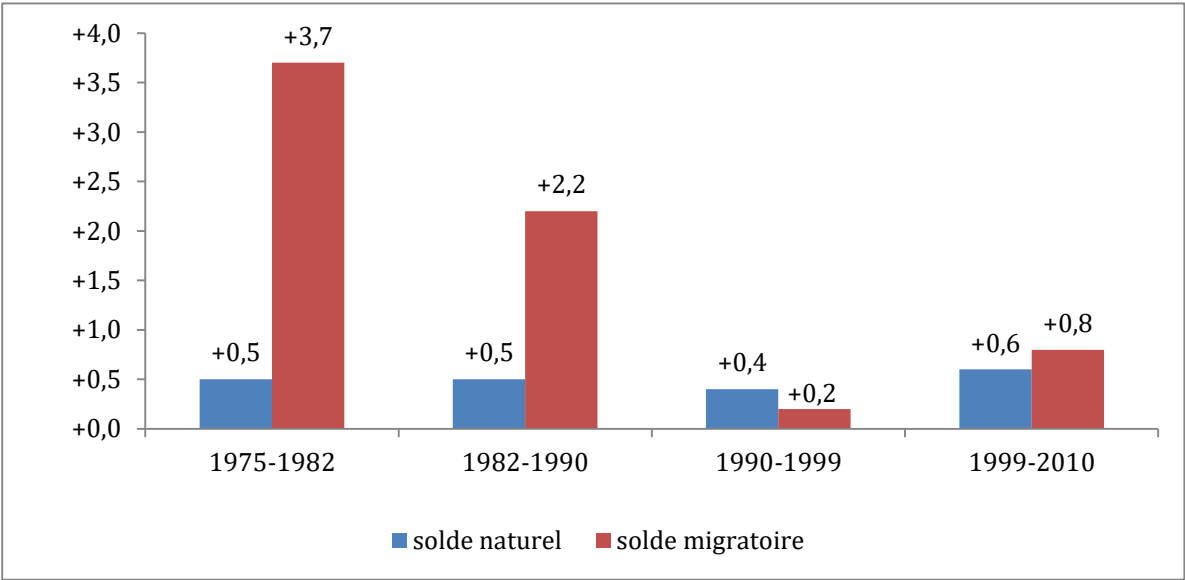
► ANALYSE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC-ESTUAIRE

A l'échelle du territoire de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, il ressort que la forte croissance démographique observée depuis 30 ans se caractérise par la conjonction d'un phénomène naturel et migratoire.

On note toutefois au fil du temps, une évolution sur les origines de cette croissance démographique. Le graphique ci-dessous fait clairement apparaître le phénomène de resserrement des courbes des soldes naturels et migratoires. En effet, alors que le solde naturel a connu une augmentation régulière, le solde migratoire a été quant à lui en constante diminution jusqu'en 1999 et, ce n'est que sur la période du dernier recensement qu'il a retrouvé un niveau comparable au solde naturel.

- sur la période 1975-1990, même si le solde naturel est positif, le solde migratoire apparaît largement supérieur au solde naturel. Cela témoigne de la forte attractivité du territoire durant cette période.
- à partir de 1990, on remarque une évolution des composantes de la croissance puisque durant cette décennie, le solde migratoire baisse fortement et que le solde naturel apparaît supérieur au solde migratoire. La croissance est donc davantage liée à un phénomène endogène du fait d'une certaine vitalité démographique.
- Depuis la fin des années 1990, on observe à nouveau un renforcement de l'attractivité du territoire communautaire permettant ainsi de retrouver un équilibre entre le solde naturel et le solde migratoire. Cela signifie que la croissance démographique observée sur le territoire est désormais autant liée à un phénomène endogène qu'à un phénomène d'attractivité.

Part des soldes naturels et migratoires dans le taux de croissance démographique entre 1975 et 2010

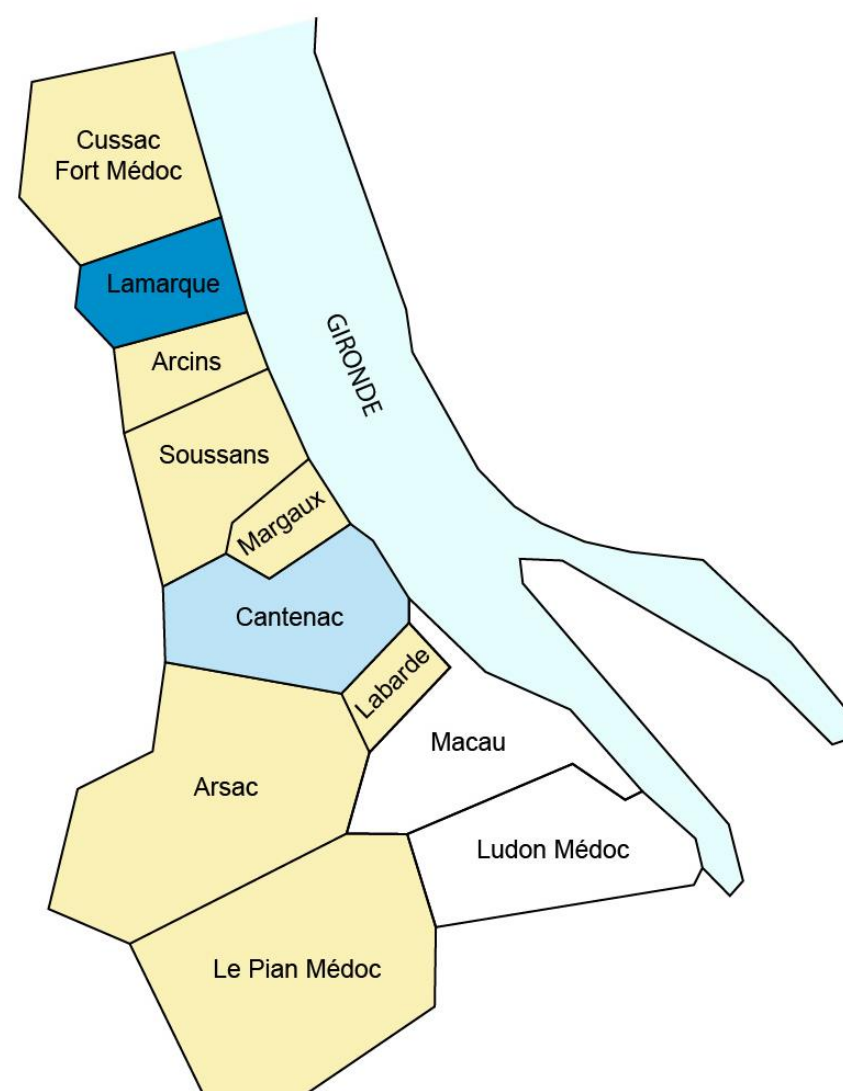


Source : INSEE, RGP 2010

Spatialement, les cartes réalisées pages suivantes (CARTES SOLDES NATURELS DE LA POPULATION & CARTES SOLDES MIGRATOIRES) montrent que :

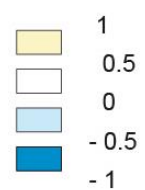
- quelle que soit la période de référence (1990-1999 ou 1999-2010), le solde naturel de l'ensemble des communes est globalement positif, à une exception : la commune de Lamarque et Cantenac pour la période 1990-1999. On note par ailleurs que, hormis Labarde et le Pian Médoc qui ont connu un ralentissement du solde naturel et Arsac qui se caractérise par une situation stable, l'ensemble des communes a connu une amélioration du solde naturel depuis 1999.
- la croissance de population due au solde migratoire est davantage élevée sur les communes du Nord de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire (Cussac Fort-Médoc, Lamarque, Arcins). Ceci explique le rayon d'attractivité de plus en plus éloigné par rapport à l'agglomération bordelaise et donc le développement émergent des communes situées au Nord de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire.
- la plupart des communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire ont vu leur attractivité se renforcer depuis le début des années 2000. Seules les communes de Macau, Ludon-Médoc et le Pian-Médoc ont vu leur attractivité diminuer.

CARTES SOLDE NATUREL DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999

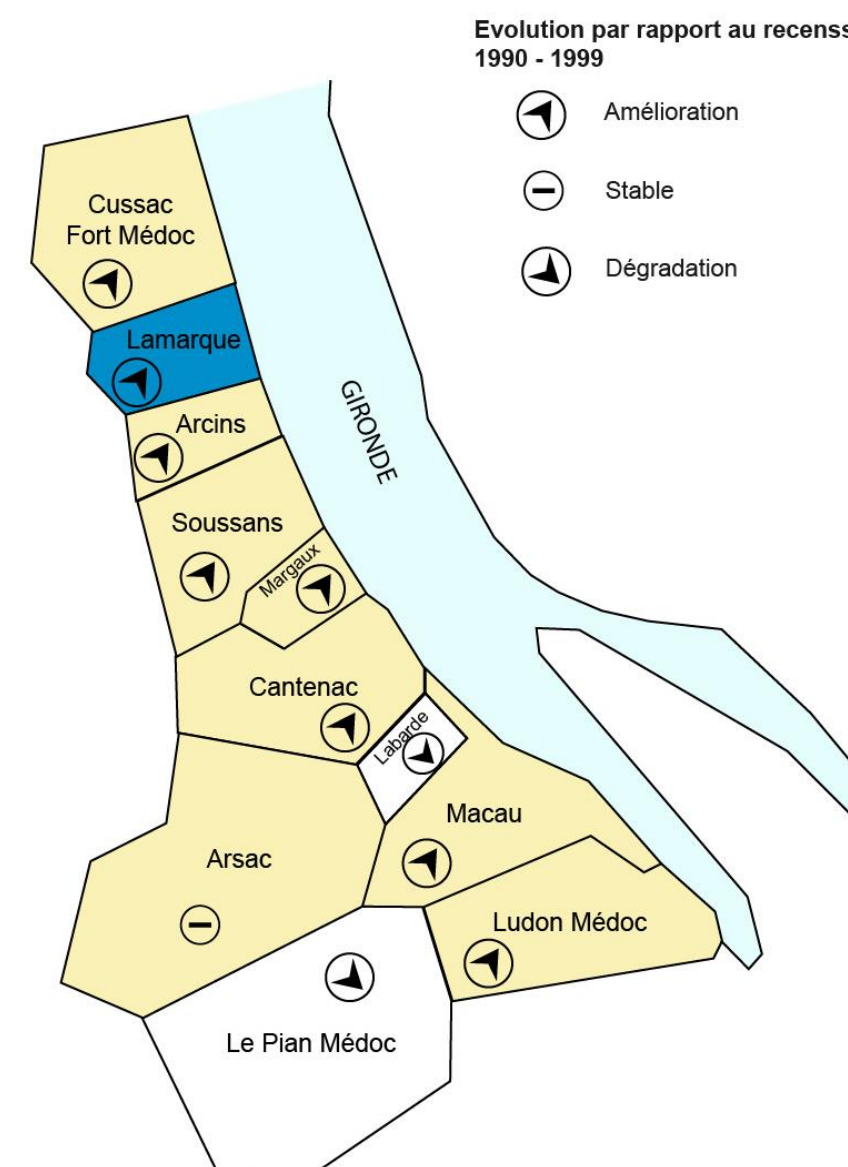


LEGENDE

Variation annuelle moyenne de population due au solde naturel (en % par an) entre 1990 et 1999



CARTES SOLDE NATUREL DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2010

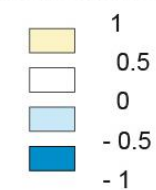


Evolution par rapport au recensement
1990 - 1999

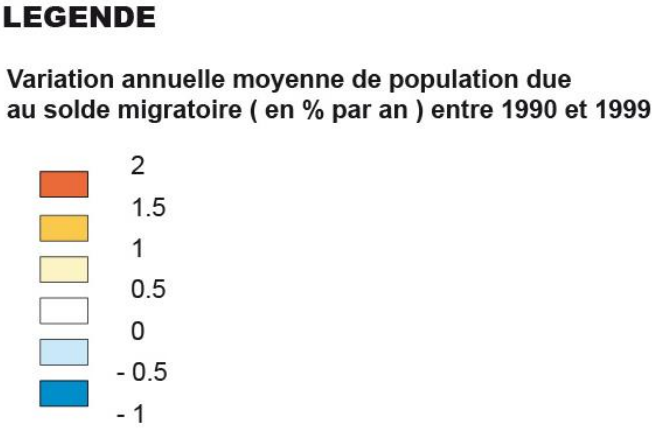
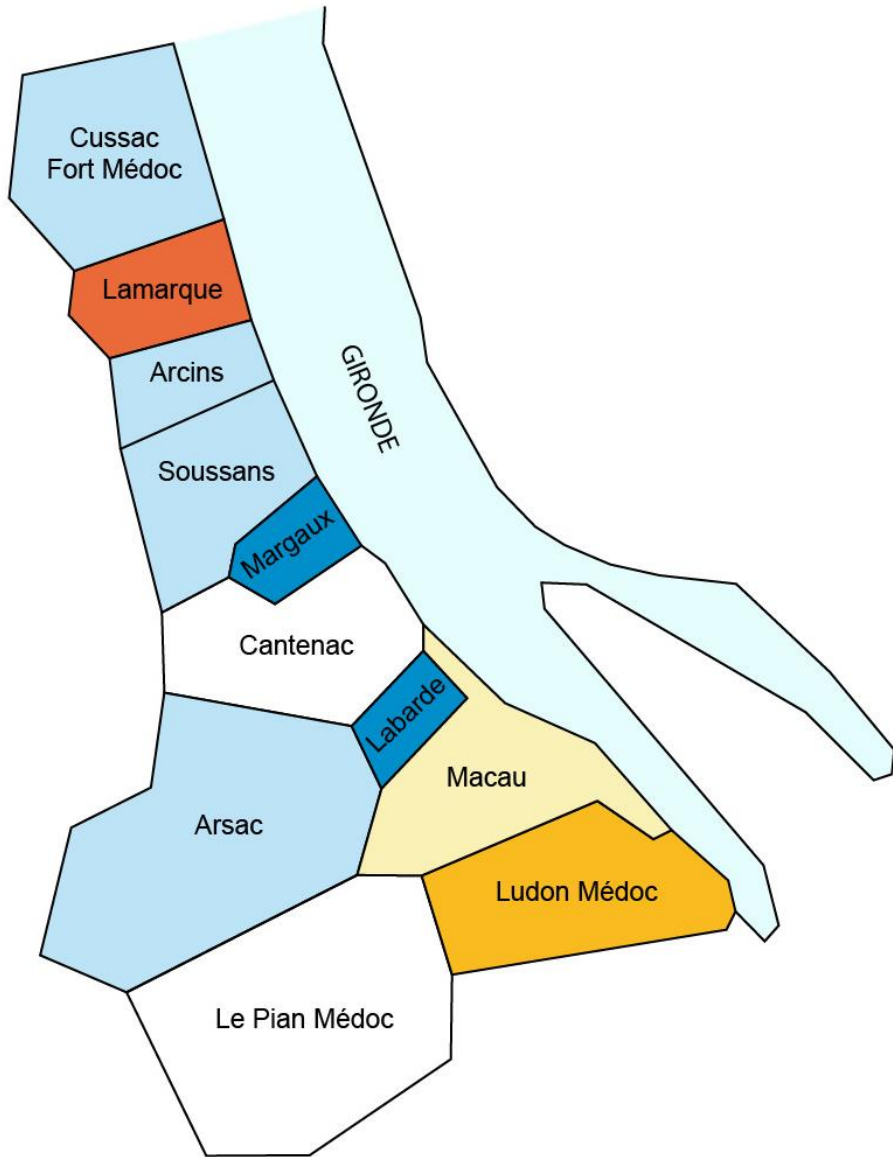


LEGENDE

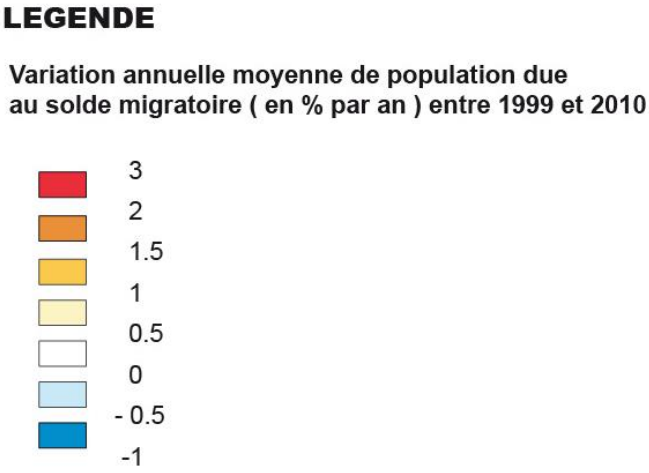
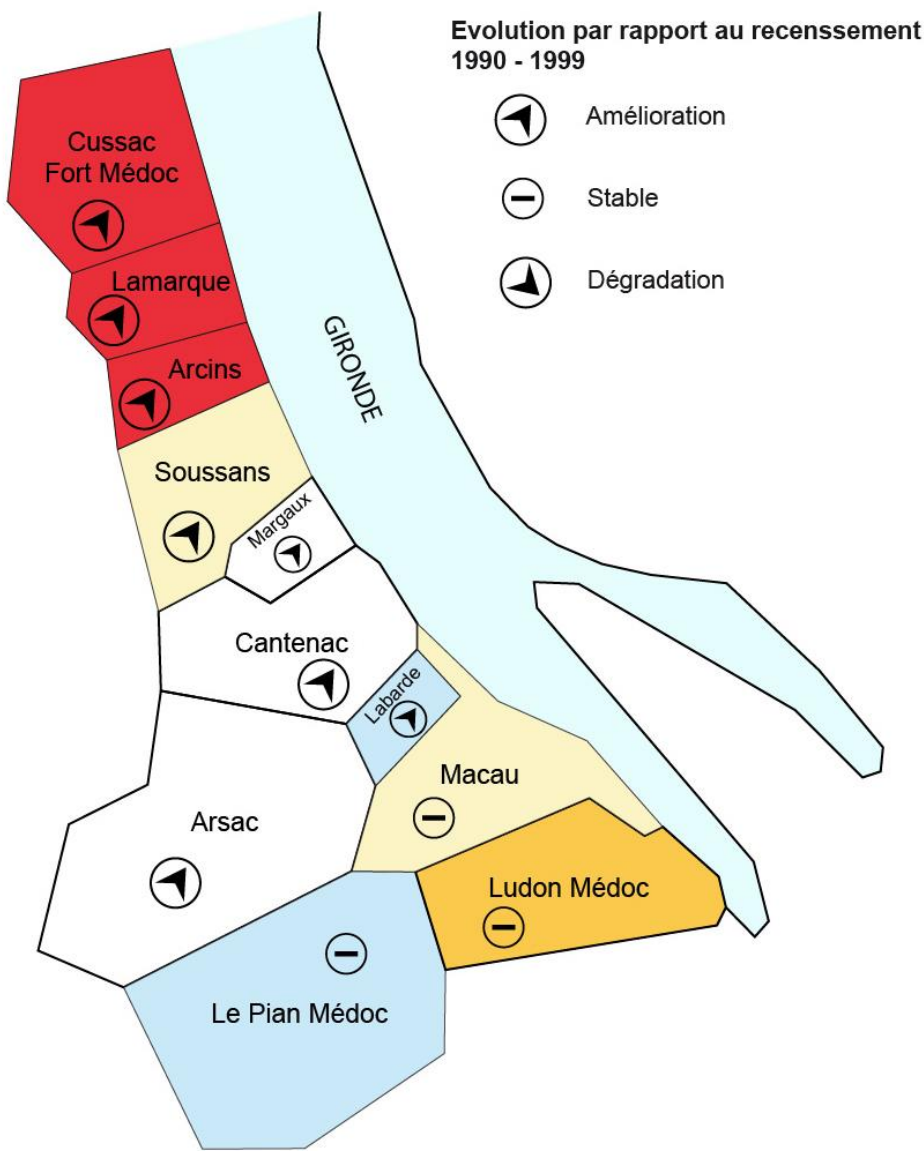
Variation annuelle moyenne de population due au solde naturel (en % par an) entre 1999 et 2010



CARTES SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999



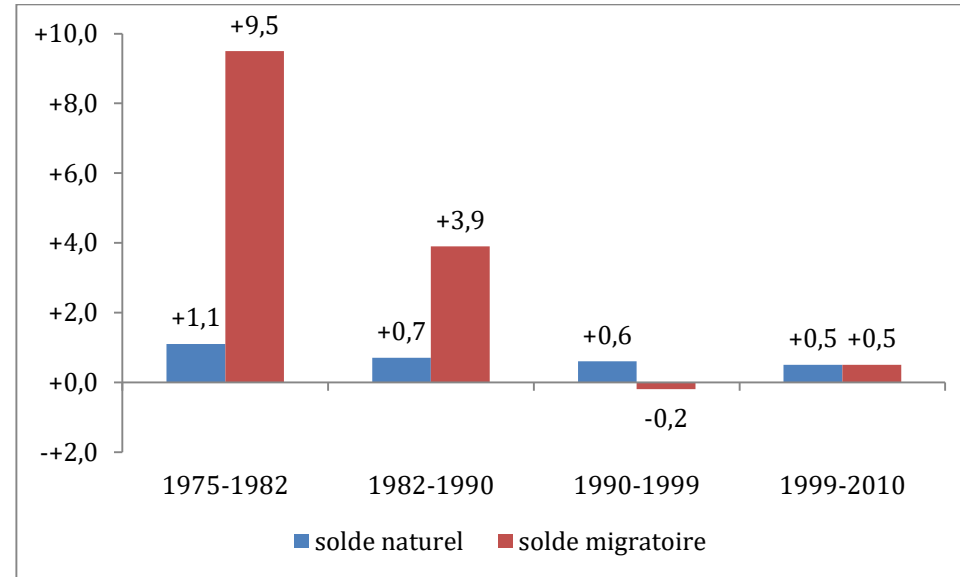
CARTES SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2010



► ANALYSE A L'ECHELLE D'ARSAC

Le cas d'Arsac témoigne d'une situation de croissance démographique qui a évolué au fil du temps. En effet, entre 1975 et 1990, la croissance démographique était, comme pour l'ensemble de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire liée avant tout à un phénomène migratoire. Cependant, depuis 1990, on constate une évolution des composantes de la croissance, puisque désormais, l'augmentation de la population arsaçaise est due autant au solde naturel que migratoire qui sont désormais tous deux légèrement positif (+0,5%/an).

Part des soldes naturels et migratoires dans le taux de croissance démographique entre 1975 et 2010



Source : INSEE, RGP 2010

Le graphique ci-dessus permet de constater qu'après avoir connu une situation de forte attractivité, la commune d'Arsac n'attire plus autant de résidents que sur les décennies 1970 et 1980. Ce phénomène est toutefois compensé par une certaine vitalité démographique qui se caractérise par un excédent du nombre de naissances par rapport au nombre de décès. Cependant, ce phénomène reste fragile dans la mesure où, comme on l'a vu précédemment, les apports de population liés aux nouveaux résidents se reportent désormais davantage sur les communes du Nord de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire et que la tendance au vieillissement de population (cf. paragraphe suivant) risque à terme de ne plus permettre de compenser cette perte d'attractivité.

I-2.5 La Communauté de Communes Médoc-Estuaire : un territoire confronté à un phénomène de vieillissement de la population

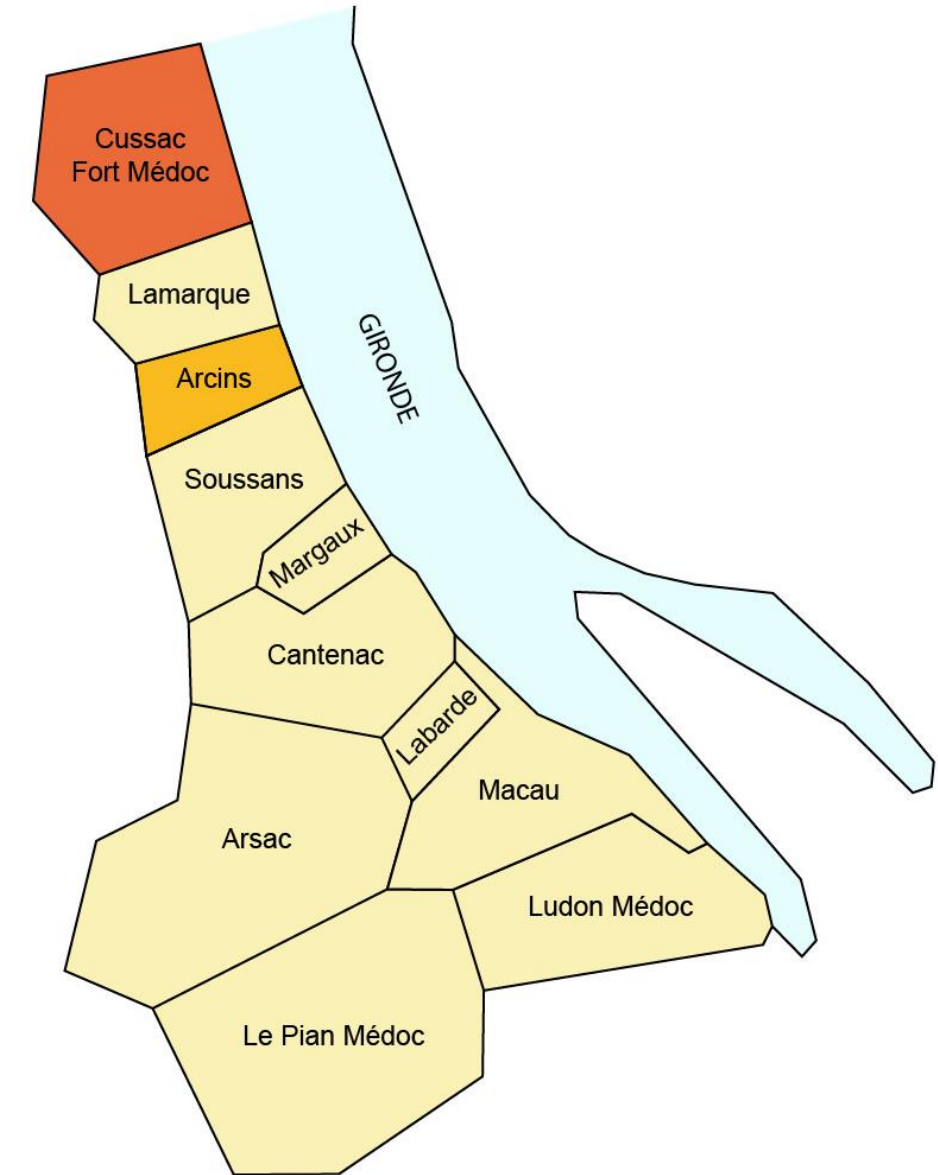
Malgré un solde naturel en légère augmentation, l'indice de jeunesse¹ de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire a tendance à diminuer depuis 2 décennies. En effet, l'indice de jeunesse est passé de 2,2 en 1990 à 1,3 en 2011. Ainsi, même si la part des moins de 20 ans reste supérieure à celle des plus de 60 ans, ces résultats témoignent d'une tendance au vieillissement de la population.

En effet, on constate que la part des plus de 60 ans augmente alors que celle des moins de 20 ans diminue; En 2011, la part des 60 ans et plus représente 19% de la population contre 14,2% en 1990. En revanche, la part des moins de 20 ans représente 26,6% de la population contre 32,3% en 1990.

Spatialement, on note qu'avec un indice de jeunesse supérieur à 1,5, les communes de Cussac Fort-Médoc et Arcins enregistrent les indices de jeunesse les plus élevés de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire. Les autres communes bénéficient toutes d'un indice de jeunesse compris entre 1 et 1,5.

Les indices les moins élevés concernent les communes de Lamarque, de Margaux, du Pian-Médoc et d'Arsac. Ces communes disposent d'un indice de jeunesse inférieur à 1,3. Face à cette tendance au vieillissement, le maintien d'un solde naturel positif dans la plupart des communes risque d'être de plus en plus difficile à préserver.

CARTE INDICE DE JEUNESSE DE LA CDC MEDOC-ESTUAIRE



LEGENDE

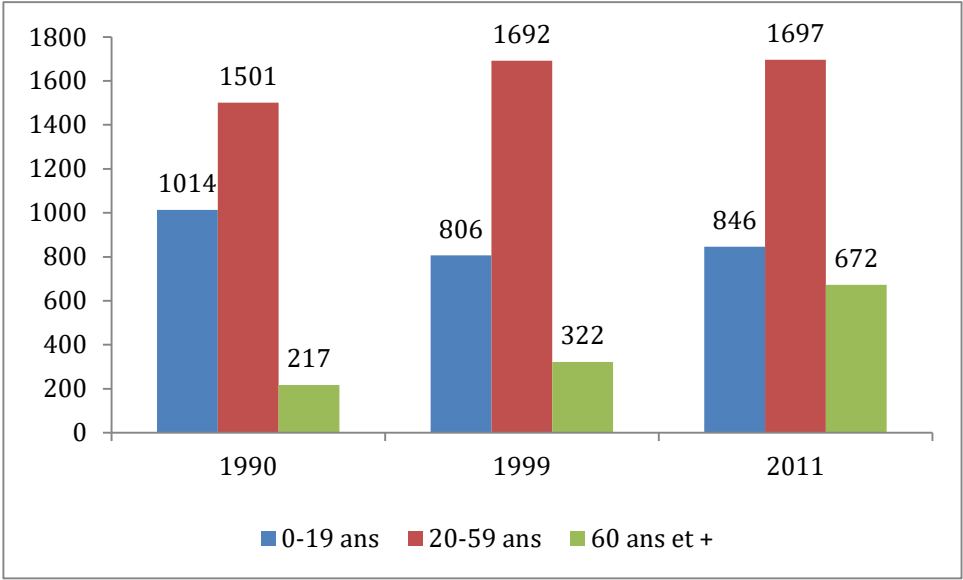
Indice de Jeunesse en 2011



¹ Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles de 60 ans et +. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa.

I-2.6 Le cas d'Arsac: une population vieillissante

Répartition par classe d'âge de la population d'Arsac entre 1990 et 2011



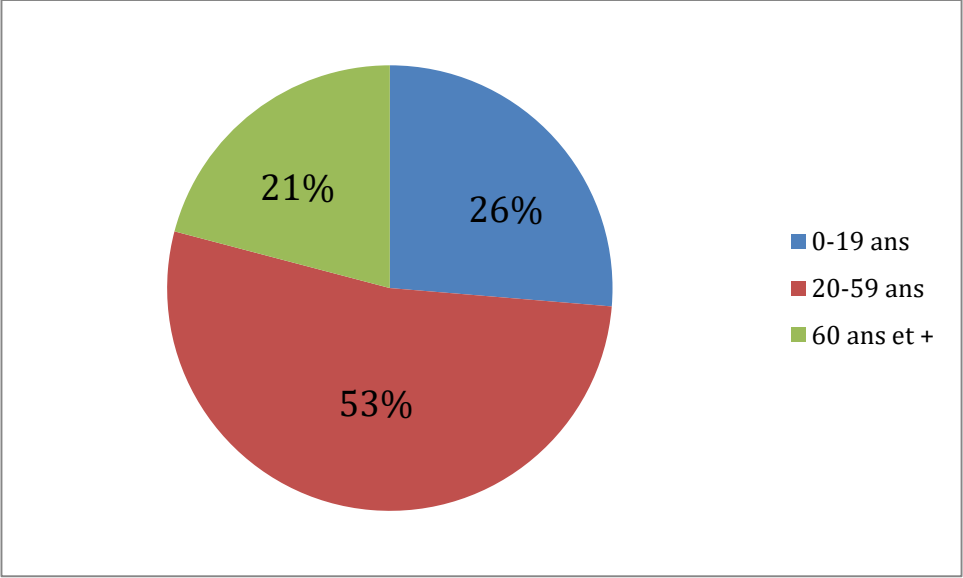
Source : INSEE, RGP 2011

Sur la commune d'Arsac, les résultats du dernier recensement de la population de 2011 montrent que la répartition de la population en faveur des plus jeunes tend à se dégrader. En effet, le graphique ci-dessus montre que, même si le nombre des 0-19 ans a connu une légère augmentation depuis 1999, ces derniers ne parviennent pas à compenser l'augmentation continue de la classe d'âge des 60 ans et plus depuis 1990.

Avec un indice de jeunesse de 1,2 en 2011 (alors que celui-ci était de 2,2 en 1990), la commune d'Arsac voit sa vitalité démographique se dégrader au fil du temps. Aujourd'hui, la part de personnes âgées de 60 ans et plus et celle des moins de 20 ans tend à se resserrer. Ces proportions représentent aujourd'hui respectivement 21% et 26% de la population totale.

Ainsi, compte tenu du fait qu'aujourd'hui, la croissance démographique d'Arsac est autant due à l'excédent de son solde naturel que migratoire (+0,5%/an) et que dans le même temps la part des jeunes tend à baisser, cette croissance est donc menacée.

Répartition de la population d'Arsac par classe d'âge en 2011



I-2.7 Une taille des ménages en baisse

Depuis plusieurs décennies, que ce soit à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire ou à l'échelle d'Arsac, la taille des ménages est en baisse.

Evolution de la taille des ménages

	1990	1999	2011
Communauté de Communes Médoc-estuaire			
Nombre de ménages	6 564	7 552	9 885
Taille des ménages	3,07	2,80	2,56
Arsac			
Nombre de ménages	816	956	1 221
Taille des ménages	3,29	2,97	2,58

Source : INSEE R.G.P. 2011

L'analyse de la répartition des ménages par taille montre qu'en 2011, les ménages composés d'1 ou 2 personnes représentent proportionnellement la première structure familiale. A Arsac, en 2011, les ménages d'une seule personne représentent 17% de l'ensemble des ménages. Ils n'étaient que 13 % en 1999.

A l'inverse, le pourcentage des familles de 3 enfants et plus ne cesse de diminuer, passant de 13,5 % en 1999 à 8 % en 2011.

Ce constat n'a rien de surprenant à l'instar du territoire français, outre la dénatalité et le vieillissement de la population, la décohabitation se combine pour influencer la densité d'occupation des logements. La décohabitation se traduit par la diminution constante du nombre moyen d'occupants par logement provenant du départ de jeunes et de l'évolution des familles qui ne souhaitent plus la cohabitation entre plusieurs générations.

Depuis 1968, toutes les communes ont enregistré ce phénomène de baisse de la densité d'occupation des logements.

I-3 TISSU ECONOMIQUE

I-3.1 La Communauté de Communes Médoc-Estuaire: un territoire assez actif mais fortement dépendant

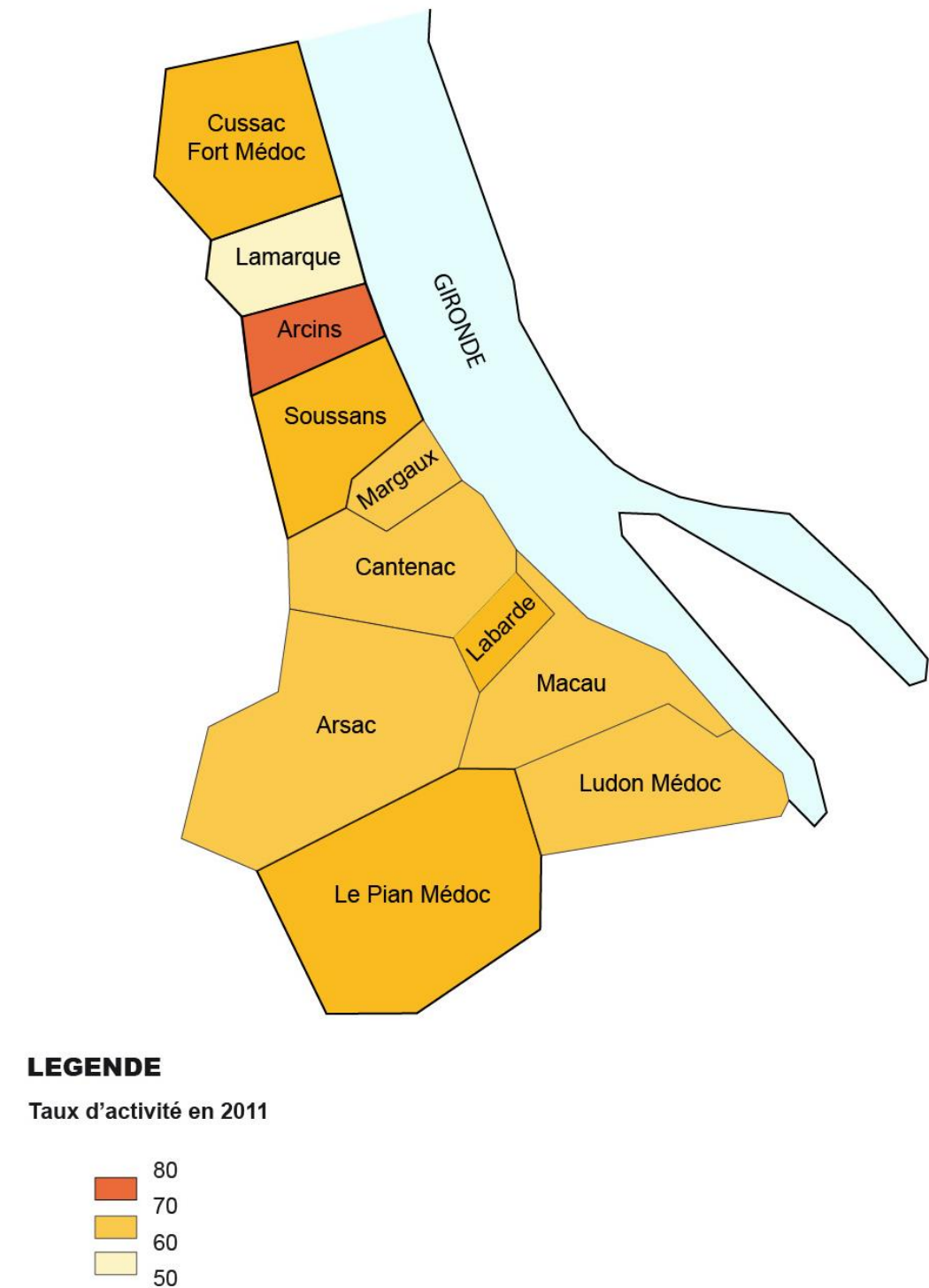
En 2011, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire accueillait une population active de 13 297 personnes. La répartition géographique de cette population est bien sûr conforme au poids démographique des communes qui composent ce territoire.

Avec un taux d'activité² de 65 %, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire se situe au-dessus de la moyenne nationale (57 %). Il s'agit par conséquent d'un territoire assez actif au regard d'autres secteurs. Ceci s'explique en partie par l'offre importante d'emplois offert par l'agglomération bordelaise et par le poids encore important de l'activité agricole et notamment viticole.

La commune d'Arsac a également connu une augmentation de sa population active. Celle-ci est passée de 1 481 actifs en 1999 à 1 592 actifs en 2011. Paradoxalement, le taux d'activité a baissé dans la mesure où l'augmentation des actifs a été moins importante que l'augmentation générale de la population communale. En effet, le taux d'activité d'Arsac est passé de 66 % en 1999 à 62 % en 2011.

Comme pour la plupart des communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, l'augmentation de la population s'est effectuée davantage en faveur des inactifs (en particulier des retraités) qu'en faveur des actifs.

TAUX D'ACTIVITE EN 2011



² Le taux d'activité correspond à la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active, toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées chômeurs.

Même si la Communauté de Communes Médoc-Estuaire bénéficie d'un taux d'activité élevé, la proximité géographique de l'agglomération bordelaise et les bonnes conditions d'accessibilité à celle-ci lui confère une très forte dépendance économique. En effet, l'ensemble des communes souffre d'une évacuation quotidienne de la population principalement vers les communes de la CUB.

— Les flux sortants (hors emploi agricole)

- 63% des salariés résidant sur la CC «Médoc-Estuaire », travaillent sur la CUB.
- le reste du Médoc capte 7% des salariés résidant sur la communauté de communes.

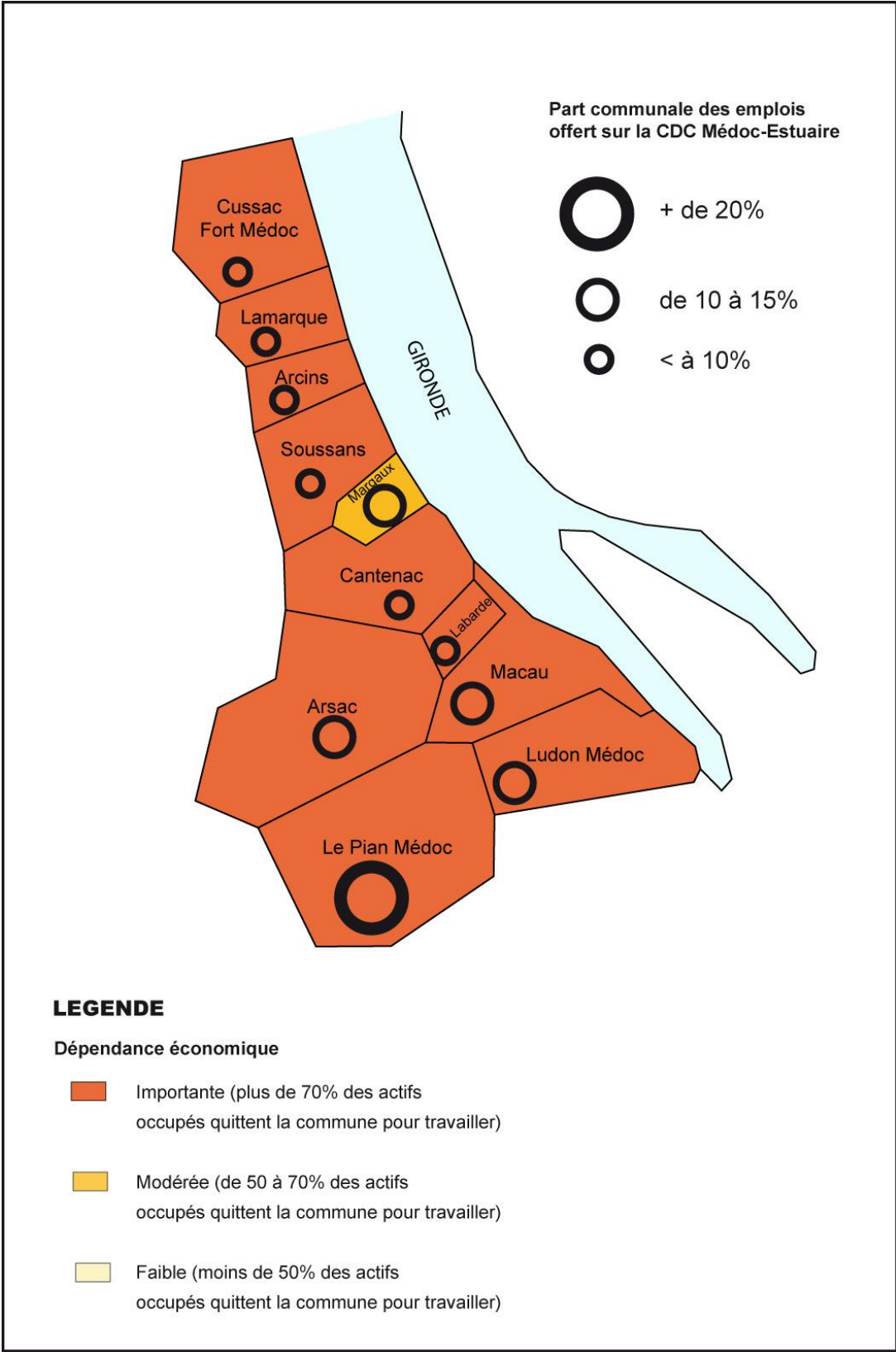
On note un fonctionnement différent entre le Nord et le Sud de la Communauté de Communes :

- Le Sud (Arsac, Le Pian, Ludon et Macau) est très intégré au bassin d'emplois de l'agglomération (75% des actifs y travaillent)
- Le Nord (Arcins, Cantenac, Cussac, Labarde, Lamarque, Margaux & Soussans) fonctionne plus en interne et avec les autres CC du Médoc (45% des actifs travaillent sur la CDC Médoc Estuaire ou sur une CDC limitrophe, alors que 47% seulement travaillent sur la CUB)

— Les flux entrants (hors emploi agricole)

- Près d'un poste sur deux est occupé par un actif habitant sur la CDC. Médoc-Estuaire
- 28% viennent de la CUB (en majorité des communes limitrophes) et travaillent essentiellement sur Le Pian-Médoc
- 16% viennent des autres Communautés de Communes du Médoc
- Même si plus de 70% des actifs du territoire quittent leur commune pour aller travailler et que par conséquent, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire ne dispose pas de véritable polarité économique on peut considérer que cette dernière se structure autour :
- d'une seule centralité économique à l'échelle communautaire, Le Pian-Médoc qui offre à elle seule 22 % des emplois du territoire ;
- quatre polarités secondaires, Arsac, Ludon-Médoc, Macau et Margaux qui offrent chacune entre 10 et 15 % des emplois du territoire ;
- des autres communes qui offrent chacune moins de 10 % des emplois existants sur le territoire.

EMPLOI ET DEPENDANCE
Part communale des emplois offerts sur la CDC Médoc-Estuaire

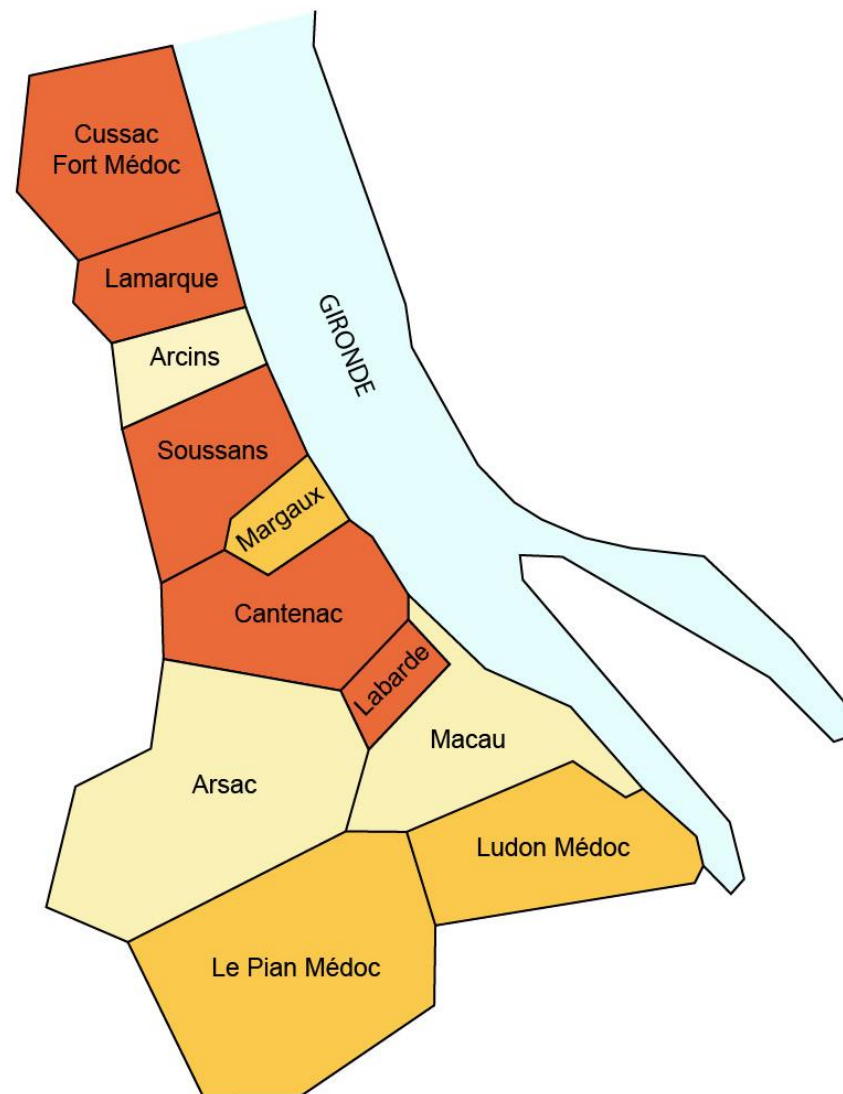


Par ailleurs, depuis 1999, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire se situe dans une dynamique de croissance économique puisque le nombre d'emplois offerts sur le territoire est passé de 4 373 en 1999 à 5 642 en 2011 soit une augmentation moyenne de 2,15 %/an.

En 2011, le taux de chômage du territoire s'élevait à 8,9 % avec toutefois des disparités spatiales.

Lamarque, Cussac Fort Médoc, Labarde présentaient le taux le plus élevé (environ 12 %) alors que Arsac n'affichait qu'un taux de 6,7%. On constate ainsi que les communes les plus touchées par un chômage élevé correspondent aux communes les plus éloignées de l'agglomération bordelaise.

TAUX DE CHOMAGE EN 2011



LEGENDE

Taux de chômage



I-3.2 Arsac : une commune qui ne parvient pas à maintenir ses actifs

On a vu précédemment que la Communauté de Communes Médoc-Estuaire ne disposait pas de véritable polarité économique et que seul, Le Pian-Médoc, constituait une centralité économique à l'échelle du territoire communautaire. En effet, avec 22 % des emplois offerts du territoire, Le Pian-Médoc attire quotidiennement le plus grand nombre d'actifs résidant sur les communes périphériques.

Avec 13% des emplois offerts sur la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, Arsac subit au même titre que ses communes voisines une forte dépendance économique vers l'agglomération bordelaise.

Son indice de dépendance est en effet de 85 %. Cela signifie qu'une part importante de la population (1 277 personnes sur 1 492 actifs au total) travaille à l'extérieur de la commune.

I-3.3 Une tendance à la tertiarisation de la population active dont n'échappe pas Arsac

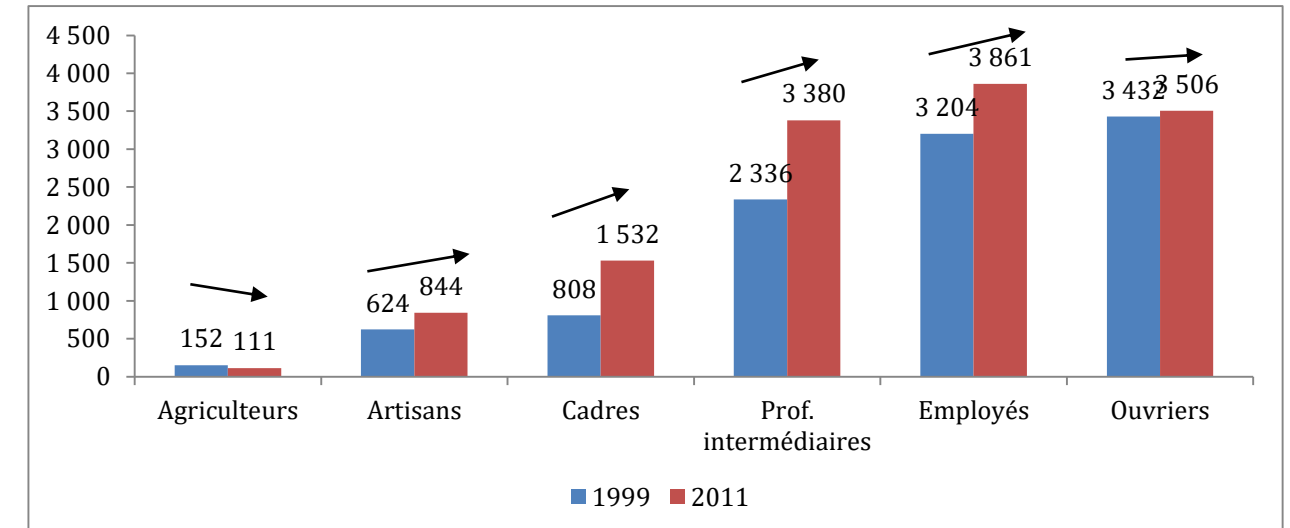
Comme on l'a vu précédemment, la population active de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire a augmenté depuis la fin des années 1990 passant de 10 836 en 1999 à 13 297 en 2011.

Hormis les agriculteurs dont le nombre a légèrement baissé, l'ensemble des catégories socio-professionnelles ont vu croître leurs effectifs.

Cette augmentation a essentiellement profité aux cadres, professions intermédiaires et employés qui représentent aujourd'hui 63% des actifs.

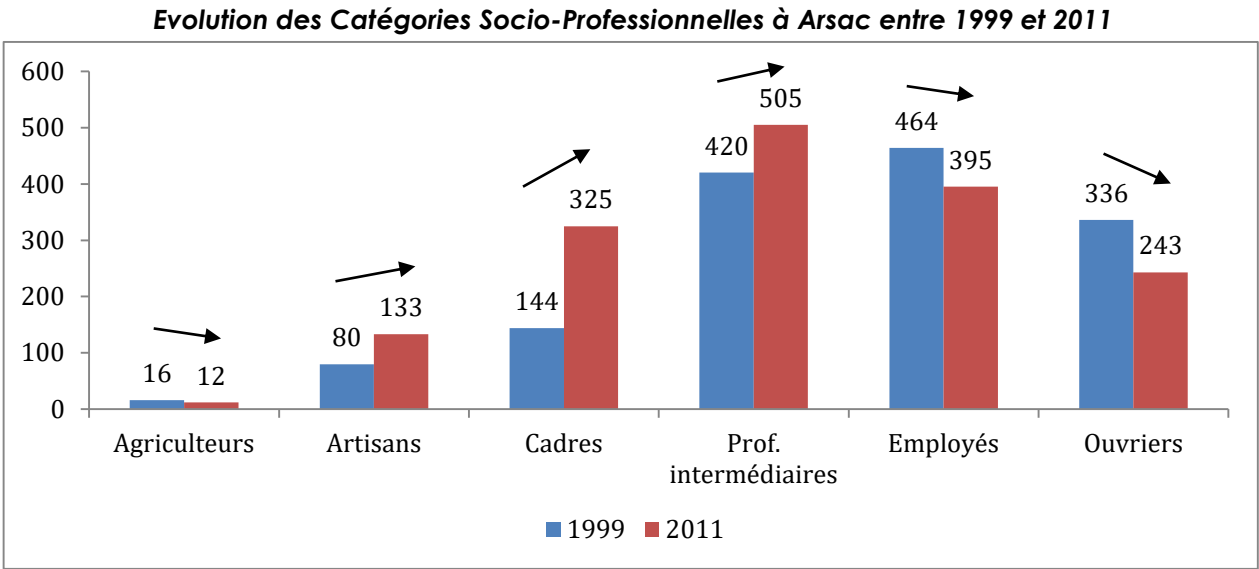
Les artisans et les ouvriers ont également connu une augmentation d'effectifs mais dans une moindre mesure que celle des professions tertiaires. Ils représentent aujourd'hui 33% de la population active. En légère baisse, la part des agriculteurs représente aujourd'hui moins de 1% des actifs.

Evolution des Catégories Socio-Professionnelles de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire entre 1999 et 2011



Source : INSEE, RGP 2011

On notera que l'évolution constatée à Arsac n'échappe pas à la tendance générale.



Source : INSEE, RGP 2011

En ce qui concerne Arsac, l'augmentation des effectifs des artisans, cadres et professions intermédiaires a largement compensé la baisse des effectifs des agriculteurs, employés et ouvriers.

En effet, même si, comme on l'a vu précédemment, le taux d'activité sur la commune a baissé du fait d'une proportion de plus en plus importante de retraités, le nombre d'actifs de la commune a tout de même progressé passant de 1 481 en 1999 à 1 592 en 2011.

A Arsac, la part du secteur tertiaire représente désormais 76 % de la population active contre 70% en 1999. A titre de comparaison et pour rappel, à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, le secteur tertiaire représente 66 % des actifs.

I-3.4 Un secteur agricole en mutation

Malgré une population agricole en baisse, l'agriculture constitue une activité économique indissociable de l'identité communale.

La vigne représente encore aujourd'hui un secteur économique important pour la commune, malgré les phénomènes de mécanisation qui tendent à réduire la main d'œuvre ouvrière pour faire appel à des sous-traitants temporaires.

Pour autant, depuis plusieurs décennies, le secteur économique de la viticulture est en profonde mutation.

En effet, à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, la part des agriculteurs dans la population active est passée de 1,5 % en 1999 à 0,8 % en 2011.

Aujourd'hui, la plupart des communes du secteur comptent moins de 5 % d'agriculteurs dans la population active totale.

En ce qui concerne Arsac, la part des agriculteurs a légèrement baissé ces dernières années. Elle représentait en 2011, 0,7% de la population active totale. Elle était de 1 % en 1999.

La commune d'Arsac n'échappe pas à un phénomène général de concentration de l'activité agricole. Aujourd'hui, la commune ne compte plus qu'une quinzaine d'exploitations agricoles. En revanche, la superficie agricole utilisée n'a cessé d'augmenter ces dernières décennies. On assiste, par conséquent, à une mutation de l'activité agricole qui se caractérise par des exploitations de taille plus importante (environ 50 ha au début des années 2010 contre 26 ha en 1988).

En ce qui concerne la nature des surfaces cultivées, elle est quasi exclusivement orientée vers l'exploitation de la vigne.

Sur les 824 ha de superficie agricole utilisée, 350 ha sont consacrés à la vigne soit près de 50%. Les autres cultures sont liées aux céréales (maïs notamment) notamment au Sud de la RD 1 au lieu-dit le Salzet.

La commune d'Arsac comprend deux aires AOC :

- Margaux,
- Haut Médoc

Les principaux cépages exploités sont :

- le cabernet sauvignon
- le merlot

La production de vin récoltée est quasi exclusivement consacrée aux vins d'appellation AOC.

I-3.5 Un tissu d'activités commerciales et artisanales à pérenniser

La commune d'Arsac dispose d'un tissu d'activités artisanales et de commerces/services de proximité assez développé qu'il convient de pérenniser.

Sont en effet implantés sur la Zone Artisanale de Chaigneau, les entreprises suivantes :

- Côte d'Argent Distribution (machines à café)
- Concept Véranda
- Faugedis (distributeurs automatiques, fontaines à eau)
- Jardins de Guyenne (création et entretien de jardins)
- Instronic Service (fabrication de pompes à essence)
- Degas (Charpente métallique, métallerie)
- Zyke (piscines, arrosages intégrés)
- Decons Fers Neufs (Négoce de fers neufs et réemploi)
- SAER (Etude et réalisation de machines-outils)
- CDAM Carambolage (casse auto)
- Privat (plomberie, chauffage)
- SOGICC (charpente et couverture)
- DB-S (étude et réalisation de système automatisés)
- Serrurerie Métallerie Service
- Transport Boyer

En outre, le centre-bourg polarise l'essentiel des commerces et services de proximité notamment le long de l'Avenue Jean-Luc Vanderheyden, Avenue Soubeyran, Avenue de Ligondras et de la Place Camille Godard récemment aménagées.

- 1 poste,
- 1 station-service
- 1 cabinet médical (médecins + kinésithérapeutes)
- 1 pharmacie,
- 1 superette Proxi
- 1 agence immobilière
- 1 pressing
- 2 salons de coiffure
- 1 Auberge/Tabac
- 1 Pizzeria
- 2 boulangeries
- 1 boucher/charcutier
- 1 cabinet vétérinaire
- 1 cabinet dentaire
- 1 cabinet d'esthétique
- 1 papeterie/presse/librairie
- 1 cabinet d'infirmières
- 1 auto-école

Par ailleurs, il existe un garage automobile situé Allée du Luquet.

Un des enjeux du PLU consistera, par conséquent, à pérenniser ce tissu de commerces et services de proximité. Pour cela, il conviendra de privilégier un développement urbain à proximité du bourg, ce qui favorisera les modes de déplacements doux, principaux facteurs pour renforcer l'attractivité du petit commerce de proximité face à la concurrence des grandes enseignes des polarités commerciales voisines (Castelnau de Médoc, Le Pian-Médoc, CUB...).

I-4 RESEAUX ET EQUIPEMENTS

NB : des compléments d'informations relatifs à l'amélioration en eau potable, à l'assainissement, à la défense incendie et à l'élimination des déchets ménagers sont détaillés dans la note technique des annexes sanitaires du dossier de PLU.

I-4.1 Le réseau d'Adduction en Eau Potable

La ressource en eau potable du canton provient exclusivement de ressources souterraines, de réservoirs profonds relativement bien protégés par une couche imperméable (nappes captives) ; la ressource en eau est donc peu exposée aux risques de pollution.

La commune d'Arsac adhère au Syndicat Intercommunal qui regroupe les communes d'Arsac, Cantenac, Margaux et Soussans. Jusqu'en 2016, les ressources en eau potable provenaient de deux forages situés sur les communes d'Arsac (situé au lieu-dit Le Comte-Gourion) et de Margaux et qui captaient la nappe de l'éocène supérieur sur une profondeur de 260m.

Les 2 forages de Margaux et d'Arsac exploitaient la nappe de l'Eocène dans l'unité de gestion Centre classée comme déficitaire. Le Syndicat des eaux d'Arsac Cantenac Margaux Soussans étaient donc tenu de réaliser une étude de diagnostic de réseau pour définir les travaux d'amélioration des rendements, et de promouvoir des pratiques de consommation hydro-économiques.

L'arrêté d'autorisation de prélèvement n°SNER/2010/12/08/94 du 11/01/2011, limite le prélèvement dans cette unité de gestion à un volume de 550 000 m3 par an.

Ces forages présentaient par ailleurs des problèmes liés à la qualité de l'eau distribuée dans la mesure où ils produisaient une eau qui contenait un excès de fluor, Ces captages bénéficiaient d'une dérogation (ARS), dans l'attente de la création d'un autre forage qui permette, par mélange, de réduire la concentration en fluor de l'ensemble de la ressource.

En juillet 2016, ce nouveau forage a été réalisé et s'est accompagné de la création d'une usine de traitement de fluor pour permettre de répondre aux exigences réglementaires.

Compte tenu de la profondeur et du contexte géologique, la ressource en eau sur le secteur ne présente plus de vulnérabilité particulière ; concernant les conditions d'extraction, un arrêté préfectoral dresse des périmètres de protection des captages à même d'assurer la limitation de toute incidence sur la qualité de l'eau captée.

I-4.2 La collecte et le traitement des eaux usées

► A – LE DISPOSITIF EN PLACE

Concernant la collecte et le traitement des eaux usées, la commune d'Arsac fait également partie du Syndicat intercommunal regroupant les communes d'Arsac, Cantenac, Margaux et Soussans. Actuellement, la commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif qui collecte l'ensemble de la zone urbaine du bourg et le quartier du Comte.

Pour le traitement des eaux usées, la commune dispose actuellement d'une station d'épuration située au tertre-Sud d'une capacité de 6 000 équivalents/habitant dont **4 800 EH** pour les eaux usées domestiques et **1 200 EH** pour les eaux usées vinicoles. Plusieurs établissements situés sur la commune étant raccordés via des conventions de rejet signées avec le Syndicat des Eaux et d'Assainissement d'Arsac Cantenac Margaux Soussans.

Le réseau de collecte étant sujet de façon récurrente à des surcharges d'eaux claires parasites, il aurait été utile de contacter le syndicat pour connaître l'ampleur des réhabilitations de réseau réalisées suite à l'étude diagnostic de 2009-2010

Les eaux traitées sont rejetées dans la Laurina.

► B – LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

En 2006, la commune d'Arsac a réalisé un schéma directeur d'assainissement afin de définir la politique d'assainissement au regard de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

Suite aux études qui ont été menées, le choix de la commune s'est porté sur la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif pour 4 secteurs :

- l'enveloppe du bourg au sens large sans tenir compte pour autant des dernières opérations réalisées à Pilot –Est (Domaine de la Haille) et au Prince (Port d'Arsac)
- Ligondras
- Boutuge et la ZA de Chaigneau
- Moles

Aujourd'hui, seule la partie située dans le centre-bourg a été réalisée.

Toutefois, à terme, hormis la zone INA du Prince Nord, l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser seront assainies de façon collective et contribueront à la préservation de la qualité de l'environnement.

A l'exclusion de la zone collective d'assainissement, la totalité du territoire communal sera assainie à la parcelle, par la mise en place d'installations autonomes d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, diverses filières de traitement sont préconisées. Ainsi, selon les secteurs, il conviendra de prévoir des systèmes soit sous la forme de tertre, de filtre à sable drainé ou de tranchées drainantes.

I-4.3 Les Eaux Pluviales

Le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier sensiblement le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols diminue les possibilités d'absorption des effluents. Les voiries, parkings, toitures, accroissent les volumes d'eaux ruisselées et favorisent leur restitution rapide vers le milieu récepteur, contribuant ainsi à accentuer la stagnation des eaux de pluies.

La surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée lors de nouvelles réalisations immobilières : résidences, lotissements, groupe d'habitations, implantation d'activités économiques. A cet effet, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement devront être prioritairement envisagées, conduisant, après étude, à la réalisation de bassins d'infiltration, puits filtrants, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.

Par ailleurs, il conviendra de protéger et d'entretenir l'ensemble des ruisseaux et des fossés de la commune qui joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluies.

I-4.4 La défense incendie

L'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par la circulaire interministérielle du 10 Décembre 1951.

Cette circulaire précise que les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 160 kilo-newton. Cependant, la distance peut être portée à 400 m pour la défense incendie du risque.

Les réseaux utilisés pour la défense incendie doivent assurer un débit de :

- 60 m3/h pour les zones à urbaniser ou les zones agricoles,
- 120 m3/h pour les zones artisanales,
- 120 à 240 m3/h pour les zones industrielles.

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

D'ores et déjà, il convient de rappeler que la responsabilité de la commune est directement engagée en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de défense incendie des secteurs qui seront classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (1AU) dans le PLU.

Actuellement, il apparaît, au vu des éléments transmis par le SDIS, que certains secteurs disposent d'une défense incendie insuffisante.

Certains secteurs ne sont pas défendus car les points d'eau sont trop éloignés (plus de 200 m). Il s'agit des lieux-dits :

- Linas
- Blanchard au Nord de Ligondras
- Lambale
- Le Luquet

D'autres secteurs sont mal défendus car les hydrants présentent un débit insuffisant. Il s'agit d'un hydrant situé Allée de Ségur et le long de la RD 1 face au restaurant le Clos d'Arsac.

I-4.5 La collecte et le traitement des déchets

La commune d'Arsac est située en zone 5 « Médoc » du Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des Déchets de l'Assainissement qui a été approuvé le 26 Octobre 2007.

Les déchets doivent donc faire l'objet de collecte sélective (y compris par dotation des ménages en composteurs individuels) en vue de leur valorisation par :

- compostage pour la fraction fermentescible des ordures ménagères et des déchets verts,
- recyclage pour les emballages ménagers, le verre, les journaux et magazines et les déchets encombrants.

Les déchets résiduels non valorisables provenant de la collecte traditionnelle, des refus des centres de tri, de compostage et des déchetteries sont destinés à être incinérés.

I-4.6 Equipements de superstructures

La commune d'Arsac dispose de plusieurs équipements publics ou privés de type superstructures. Malgré sa proximité avec l'agglomération bordelaise, Arsac offre à ses habitants un certain nombre d'équipements scolaires, administratifs, sportifs et de Loisirs.

► LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

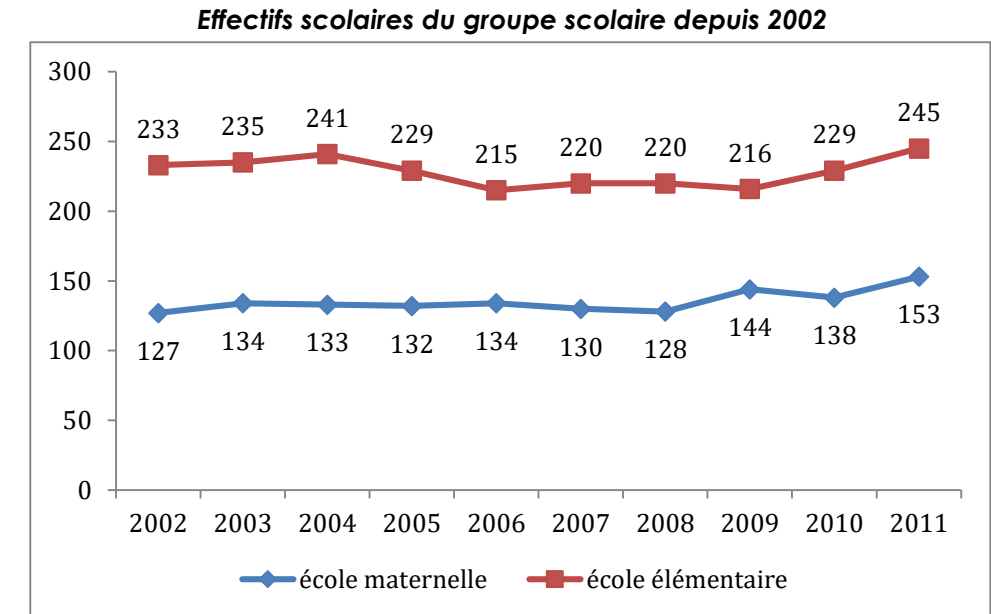
La commune d'Arsac dispose d'une école maternelle et d'une école élémentaire publique.

Celles-ci se situent dans le bourg, à proximité de la Mairie.

A la rentrée scolaire de 2009, le nombre d'enfants inscrits dans cette école publique était de 367 (138 en maternelle et 229 en élémentaire) ; pour la rentrée scolaire de 2010-2011, une augmentation sensible des enfants inscrits a été constatée pour les 2 écoles (école élémentaire : 245, école maternelle : 153).

La commune d'Arsac ne fait pas partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal. Il existe par ailleurs un collège : le collège Panchon qui dispose d'une capacité de 600 élèves dont la plupart est originaire du Pian-Médoc

Depuis le début des années 2000, les effectifs de l'école publique connaissent une certaine stabilité.



Source : Mairie d'Arsac

En complément du groupe scolaire présent sur la commune, il existe un service de restaurant municipal qui assure quotidiennement la préparation de 320 repas.

Le service de restauration assure par ailleurs le service des repas de la Résidences pour Personnes Agées (15 repas) du personnel de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire (10 repas) et des enseignants (13 repas).

Il n'existe pas de ramassage scolaire sur la commune.

En revanche, la commune dispose d'une garderie périscolaire

► LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Hormis les services de la Mairie, la commune d'Arsac dispose :

- du siège de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire
- d'un centre de DFCI
- d'une Poste
- d'une Résidence pour Personnes Agées « Les Sources du Sescas »
- d'une Maison de retraite « Le Home Médocain »

► LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune d'Arsac dispose :

- d'un terrain de football
- de deux courts de tennis + terrains couverts
- d'une bibliothèque
- d'un Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) et d'un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM)
- d'une salle omnisports Panchon
- d'une salle Inter-Associative de Soubeyran
- d'une salle socio-culturelle

I-5 HABITAT

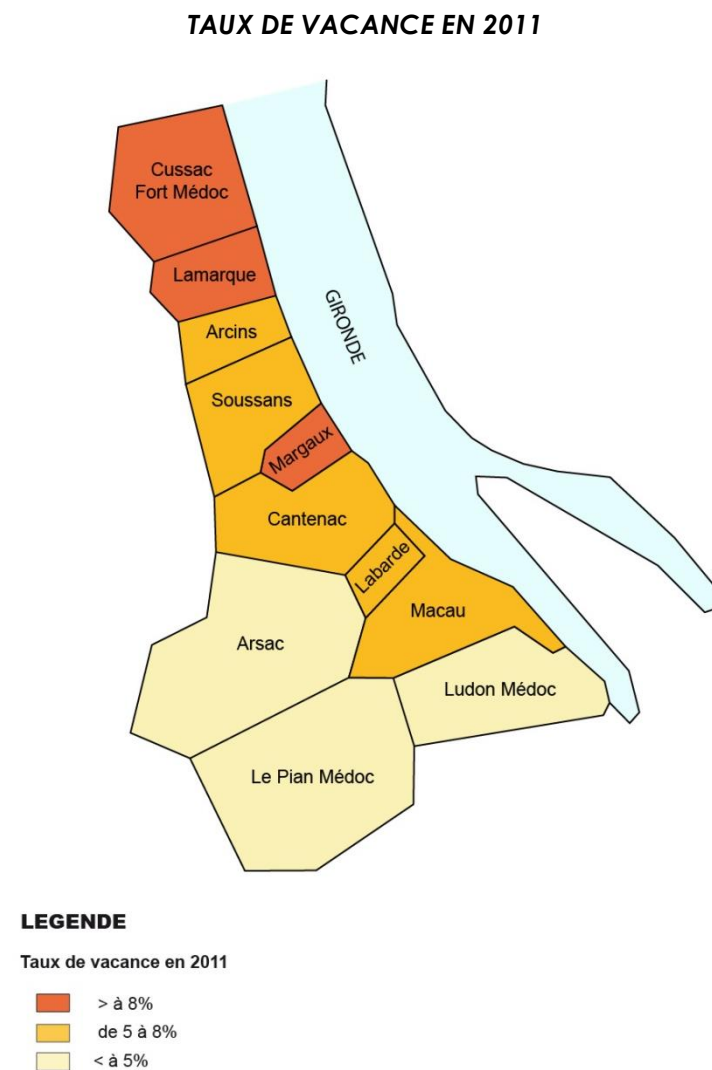
I-5.1 Composition du parc de logements de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire: une situation relativement homogène

Le parc de logements de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire est composé très majoritairement de résidences principales. En effet, en 2011, sur les 10 642 logements recensés, 9 899 étaient des résidences principales, ce qui correspond à 93 % du parc de logements.

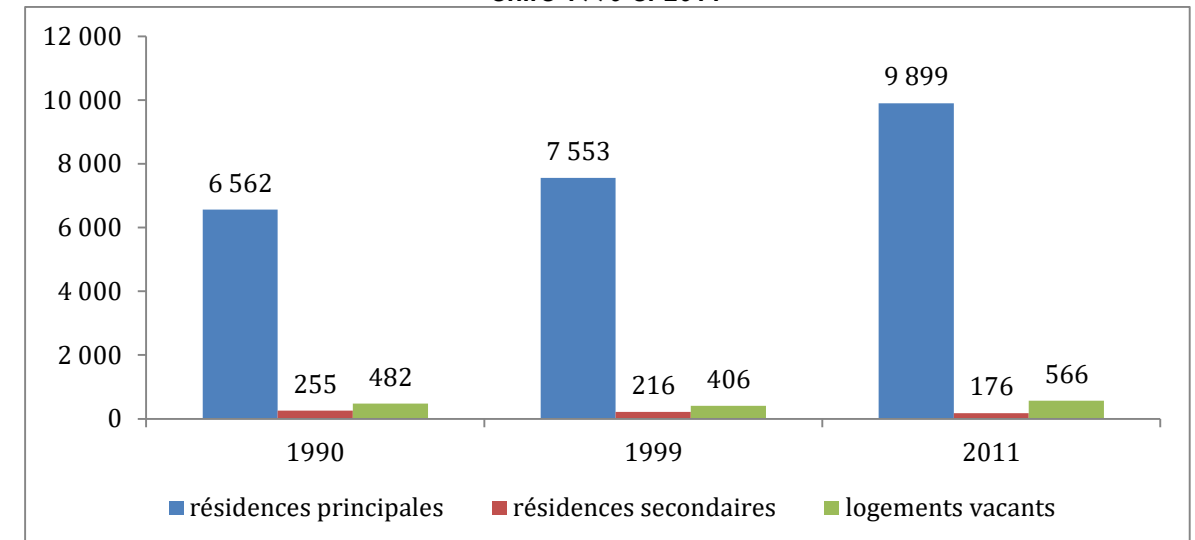
Sur l'ensemble de l'aire d'étude, la situation est assez homogène puisque le taux de résidences principales pour l'ensemble des communes se situe entre 86 % (Margaux, Lamarque) et 96 % (Le Pian-Médoc). Cette tendance à la résidentialisation se confirme depuis 1990 puisque le taux de résidences principales était de 90% en 1990 et de 92% en 1999.

Inversement, on remarque que la part des résidences secondaires sur le secteur de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire tend à diminuer depuis 15 ans. Le taux de résidences secondaires est passé de 3,5% en 1990 à 2,6 % en 1999 puis à 1,7 % en 2011. En effet, en 2011, la majorité des communes du secteur comptait moins de 5 % de résidences secondaires.

En ce qui concerne la vacance dans le parc de logement, elle est stable sur le secteur de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire. En effet, le taux de vacance sur le territoire en 2011 était de 5,3 % alors qu'il était 6,5% en 1990 et de 4,9% en 1999. Spatialement, la plupart des communes sont caractérisées par un taux de vacance qui se situe autour de 5 à 6 %. Seules se distinguent, avec un taux de vacance supérieur à 8% les communes de Lamarque (8,7%), Cussac Fort Médoc (9,1%) et Margaux (12,5%).



Evolution de la composition du parc de logements de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire entre 1990 et 2011



Source : INSEE, RGP 2011

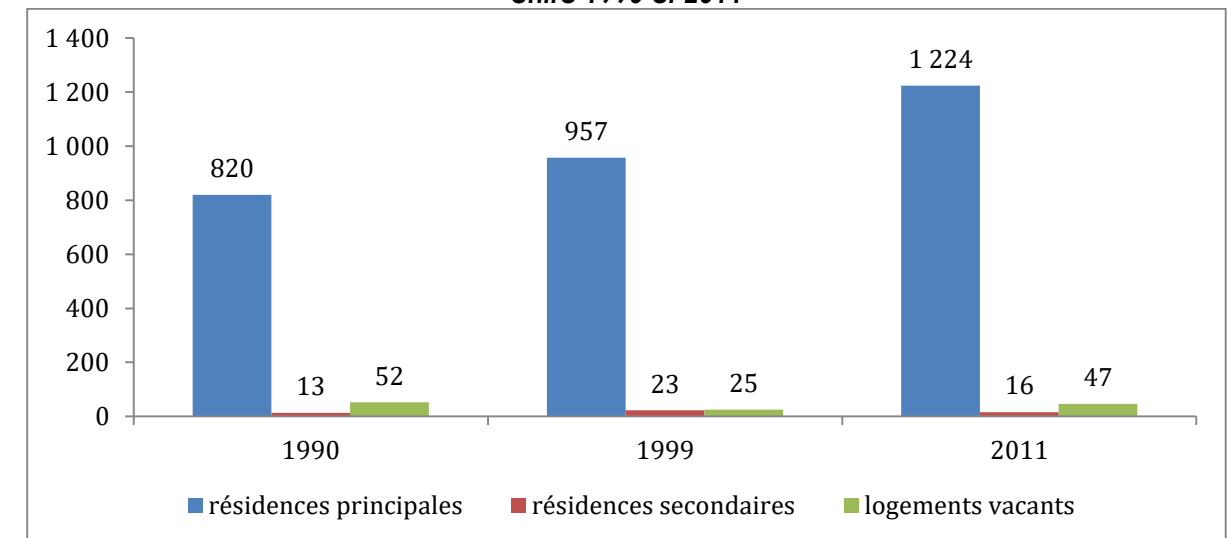
I-5.2 Le parc de logement d'Arsac : un profil résidentiel parmi les plus marqués de l'aire d'étude

Le profil du parc de logements d'Arsac revêt un caractère résidentiel affirmé puisqu'en 2011, 95 % du parc était constitué de résidences principales. En effet, à cette époque 1 224 des 1 287 logements étaient des résidences principales. Ce taux était légèrement supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire (93 %). Avec 96% de résidences principales seule la commune du Pian-Médoc dispose d'un taux plus élevé que celui d'Arsac.

En ce qui concerne les résidences secondaires, leur nombre reste relativement faible (16 en 2011). En effet, après avoir connu une augmentation entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires a légèrement baissé entre 1990 et 2011. Avec 16 résidences secondaires soit 1% du parc de logements, le taux de résidences secondaires de la commune d'Arsac est équivalent à celui de la moyenne communautaire.

Le taux de vacances est quant à lui passé de 2,5 % en 1999 à 4 % en 2011. Même si le nombre de logements vacants a augmenté ces dernières années, la vacance reste très limitée sur la commune. Cette situation s'explique sans doute par la présence d'un parc de logements récent et donc confortable. A cela s'ajoute une forte demande de logements sur la commune.

Evolution du parc de logements d'Arsac entre 1990 et 2011



Source : INSEE, RGP 2011

I-5.3 Des résidences principales de grandes tailles et plutôt récentes

Le territoire de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire est marqué par une forte prédominance de l'habitat individuel. En 2011, l'habitat individuel représentait 93,5 % du total des logements.

La part des logements collectifs était, par conséquent, réduite à moins de 10 % de l'ensemble du parc.

Cependant, on observe ces dernières années une tendance à l'augmentation de la part du logement collectif et du logement individuel groupé.

	% de logements collectifs et individuels groupés entre 1999 et 2003	% de logements collectifs et individuels groupés entre 2004 et 2008
Le Pian-Médoc	12	78
Arsac	0	15
Ludon-Médoc	33	9
Macau	22	62
Moyenne secteur sous pression	21	52
Labarde	0	33
Cantenac	24	25
Margaux	25	18
Soussans	8	12
Moyenne secteur contraint	17	32
Arcins	0	15
Cussac Fort-Médoc	0	21
Lamarque	13	5
Moyenne secteur émergent	5	15

Avec une production de 78 % de logements collectifs ou individuels groupés entre 2004 et 2008, Le Pian-Médoc apparaît comme la commune qui a le plus réalisé ce type de logements. Elle est suivie par Macau qui a produit 62 % de logements collectifs ou individuels groupés. D'une manière générale, la plupart des communes ont accru la part de logements collectifs dans leur parc

La commune d'Arsac n'échappe pas à cette règle. En effet, en 2011, Arsac comptait 96 % de logements individuels pour 4 % de logements collectifs, soit 49 logements au total.

En ce qui concerne la taille des logements, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles. En effet, en 2011, on dénombrait plus de 80 % de logements de 4 pièces et plus. En revanche, les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient seulement 5% du parc.

	résidences principales	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
CDC Médoc-Estuaire	9 898	123	376	1 361	3 166	4 872
		1,2%	3,8%	13,8%	32,0%	49,2%
Arsac	1224	32	16	87	330	759
		2,6%	1,3%	7,1%	27,0%	62,0%

Source : INSEE, RGP 2011

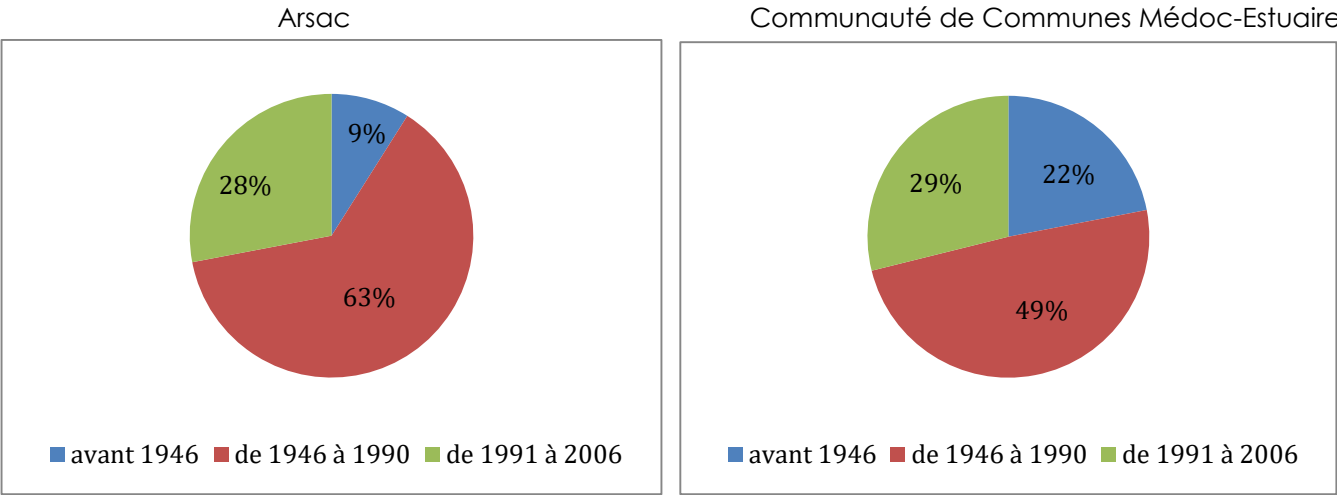
Ces éléments se vérifient également sur Arsac où la sous-représentation des petits logements est également la règle (seulement 3,9 % du parc de logements correspondent à des T1 ou des T2).

Cette disparité de l'offre en logements engendre des problèmes de satisfaction des besoins pour les populations de primo-accédants qui souhaitent se maintenir sur la commune ou encore de personnes âgées.

En ce qui concerne l'âge du parc de logements sur la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, celui-ci est plutôt récent. En effet, les constructions réalisées avant 1946 représentent 22 % du parc. En revanche, celles réalisées depuis 1990 représentent 29 % de l'ensemble des logements existants. On constate cependant des différences notables entre les communes de Lamarque ou de Margaux où la part des logements antérieurs à 1 946 représente plus de 50 % du parc et les communes les plus proches de Bordeaux qui disposent d'un parc beaucoup plus récent. Les conditions d'accessibilité favorable et la proximité de l'agglomération bordelaise ont en effet accentué la pression immobilière depuis 15 ans.

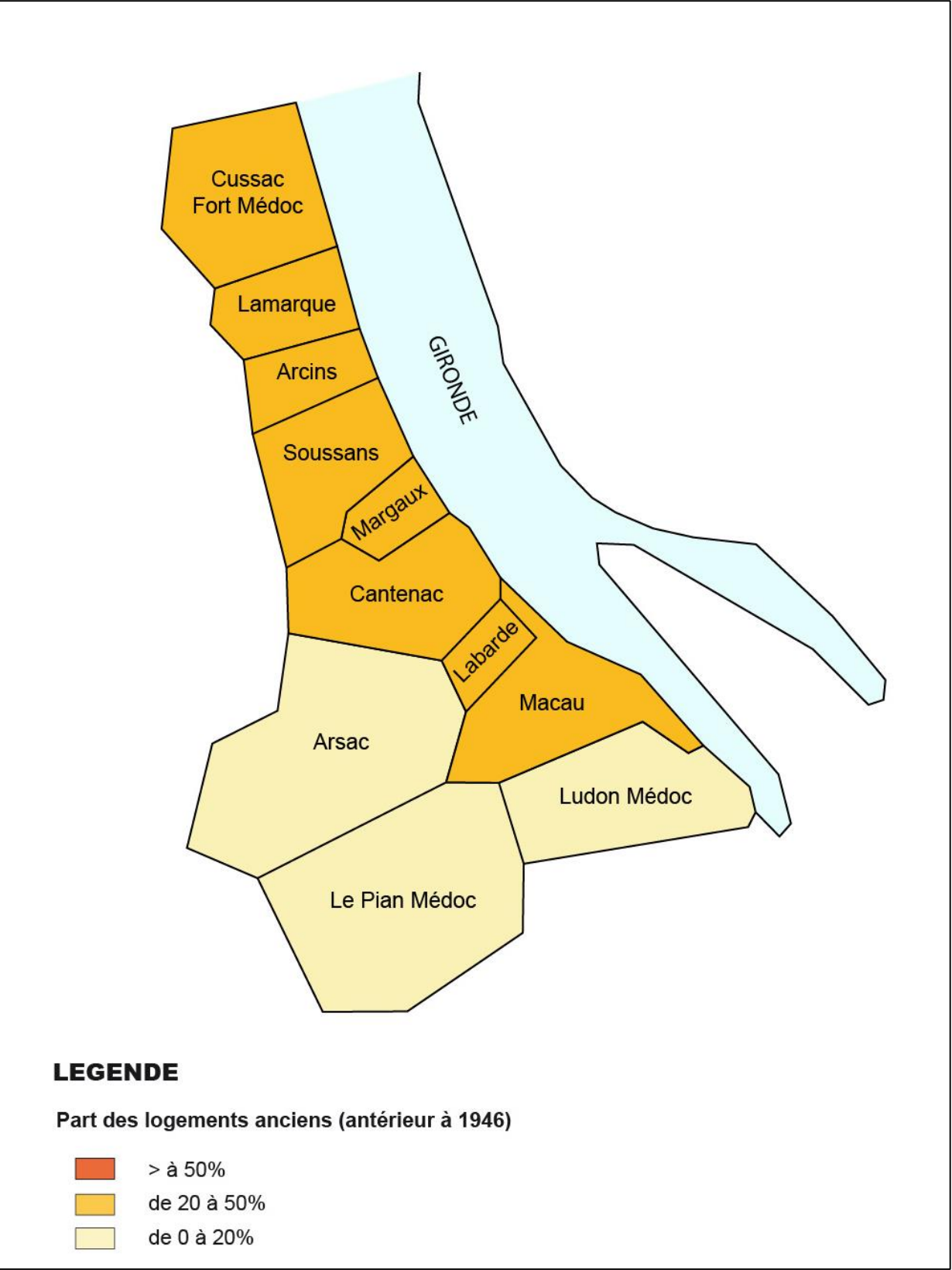
La commune d'Arsac est également caractérisée par un parc de logements récent. 9% seulement des logements ont, en effet, été réalisés avant 1946 alors que 28 % l'ont été depuis 1990.

Age du parc de logement en 2011



Source : INSEE, RGP 2011

PART DES LOGEMENTS ANCIENS



I-5.4 Une majorité de propriétaires

Aussi bien à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire que d'Arsac, on constate une part importante de propriétaires par rapport aux locataires.

	Propriétaires		Locataires		Logés à titre gratuit		TOTAL
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
CDC Médoc-Estuaire	7 562	76,4%	2 063	20,8%	274	2,8%	9 899
Arsac	1 048	85,7%	148	12,1%	27	2,2%	1 223

Source : INSEE, RGP 2011

En 2011, le nombre de logements occupés par des propriétaires représentait 76 % du parc de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire. La commune d'Arsac se situait au-dessus de cette moyenne (85%).

En contrepartie, le taux de locataire est donc inférieur à celui de la moyenne communautaire. En effet, Arsac ne comptait en 2011 que 12 % de locataires alors que celui de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire était de 20%.

La prédominance des propriétaires est évidemment liée au mode d'urbanisation, qui, on l'a vu, est encore très largement tournée vers la maison individuelle.

La forte proportion de propriétaires induit un taux de rotation faible sur la commune et, par conséquent, une stabilité du logement. On constate que depuis 1999, la tendance sur l'occupation des logements n'a que très peu évolué et s'est même accentuée en faveur des propriétaires. En effet, en 1999, la part des propriétaires est de 84,4 % et celle des locataires de 12,7 %.

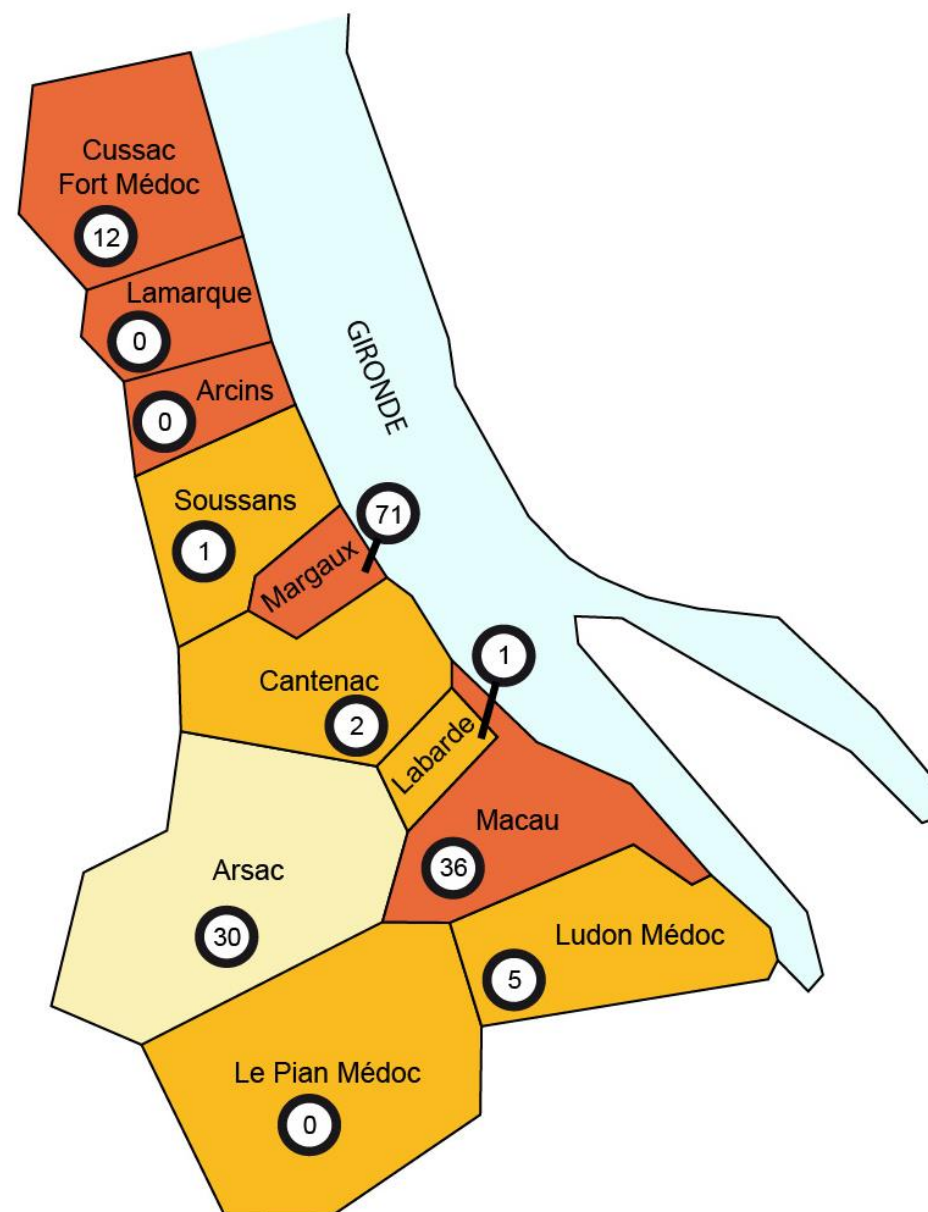
I-5.5 Les enjeux intercommunaux en matière d'habitat et la question du logement social

Le parc locatif social de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire peut être estimé à 158 logements.

Afin de répondre aux enjeux liés à l'habitat et plus particulièrement à l'offre en matière de logements locatifs et sociaux, le Pays Médoc a engagé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH a établi des orientations à l'échelle des Communautés de Communes qui composent le Pays. En ce qui concerne la Communauté de Communes Médoc-Estuaire dont fait partie Arsac, il ressort que le parc locatif social sur ce territoire est limité. La demande se reporte donc vers d'autres territoires. Cette demande émane souvent de jeunes ménages en début de parcours résidentiel et se porte essentiellement sur des T3 et sur de l'habitat individuel.

PART DU LOGEMENT LOCATIF EN 2011



LEGENDE

Part de logement locatif en 2011

- > à 20%
- de 15 à 20%
- de 0 à 15%

- 1 Nombre de logements HLM loués

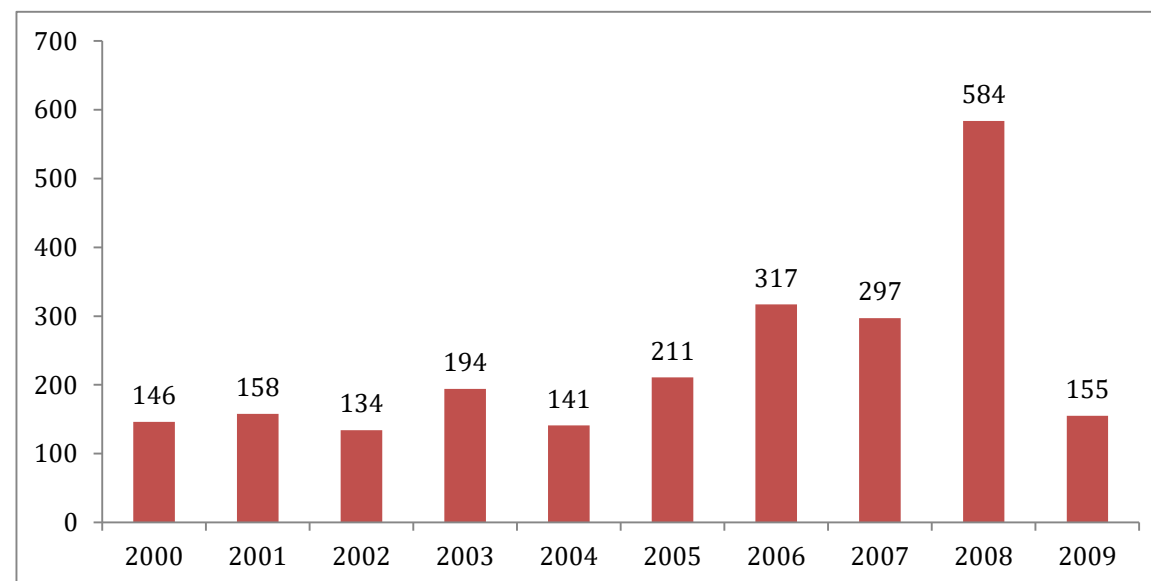
I-6 LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION

I-6.1 Dynamique immobilière observée à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire

Après une période de relative stabilité entre 2000 et 2005, la dynamique immobilière de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire s'est accélérée entre 2006 et 2008 puis a retrouvé, en 2009, un rythme comparable à celui du début des années 2000.

En effet, le graphique ci-dessous montre que la moyenne des logements commencés entre 2000 et 2005 était de 165 logements par an. De 2006 à 2008, cette moyenne est passée à 400 logements par an. On note par ailleurs un phénomène de pic de construction en 2008 avec 584 logements commencés durant cette année. L'année suivante, en 2009, le rythme de construction est retombé à un niveau comparable à celui du début des années 2000.

Nombre de logements commencés sur la Communauté de Communes Médoc-Estuaire entre 2000 et 2009



Source : Sitadel2

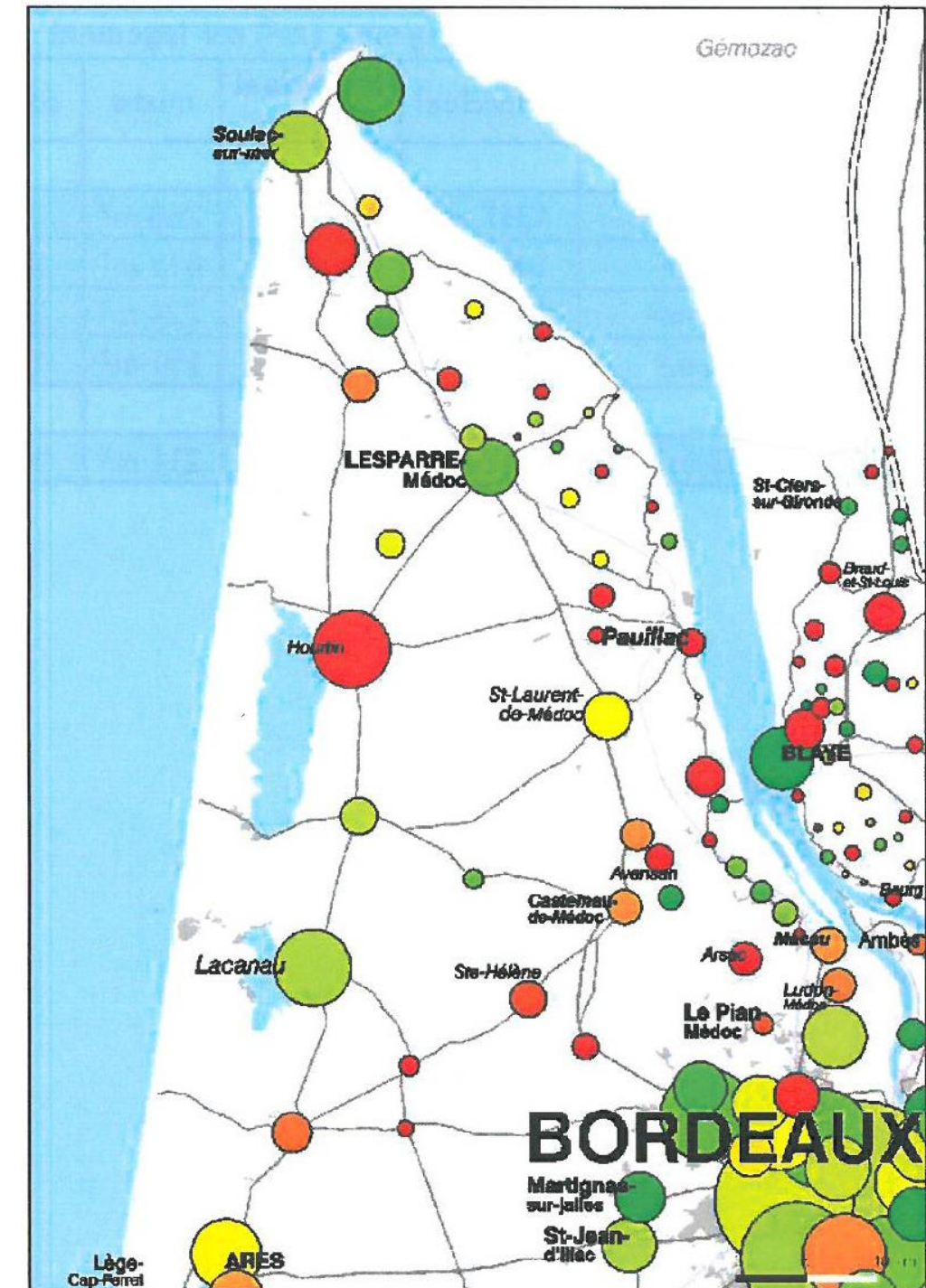
La carte page ci-contre montre qu'entre 2004 et 2007, à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, la pression immobilière s'est surtout polarisée sur les communes proches de l'agglomération bordelaise, à savoir Le Pian-Médoc, Ludon-Médoc, Macau ou encore Arsac.

Il convient également de préciser que les communes d'Arsac et de Macau, bien que n'étant pas caractérisées comme des communes où le rythme de construction est le plus élevé, ont connu un taux de croissance parmi les plus forts de la Communauté de Communes.

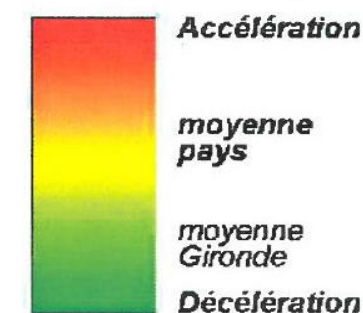
En revanche, les communes situées plus au Nord du territoire ont été moins investies par le marché immobilier. Ceci s'explique en grande partie par l'éloignement de l'agglomération bordelaise et les contraintes foncières liées à la valeur du terroir viticole et les mécanismes de rétention foncière.

Il convient néanmoins de préciser que, sur ces communes, même si la dynamique immobilière est moins forte que sur celles situées à proximité de l'agglomération bordelaise, elle a largement augmenté depuis 10 ans. Cussac-Fort-Médoc correspond en effet à la commune membre de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire qui a connu le taux de croissance de construction le plus élevé entre 2004 et 2007.

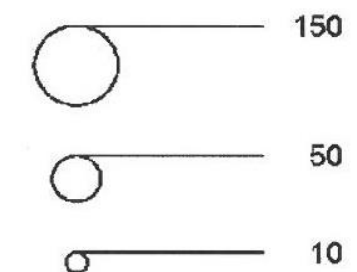
Dynamique de construction de logements individuels groupés entre les 2 périodes 1999-2003 et 2004-2007



Dynamique de réalisation des opérations groupées



Volume annuel de DOC

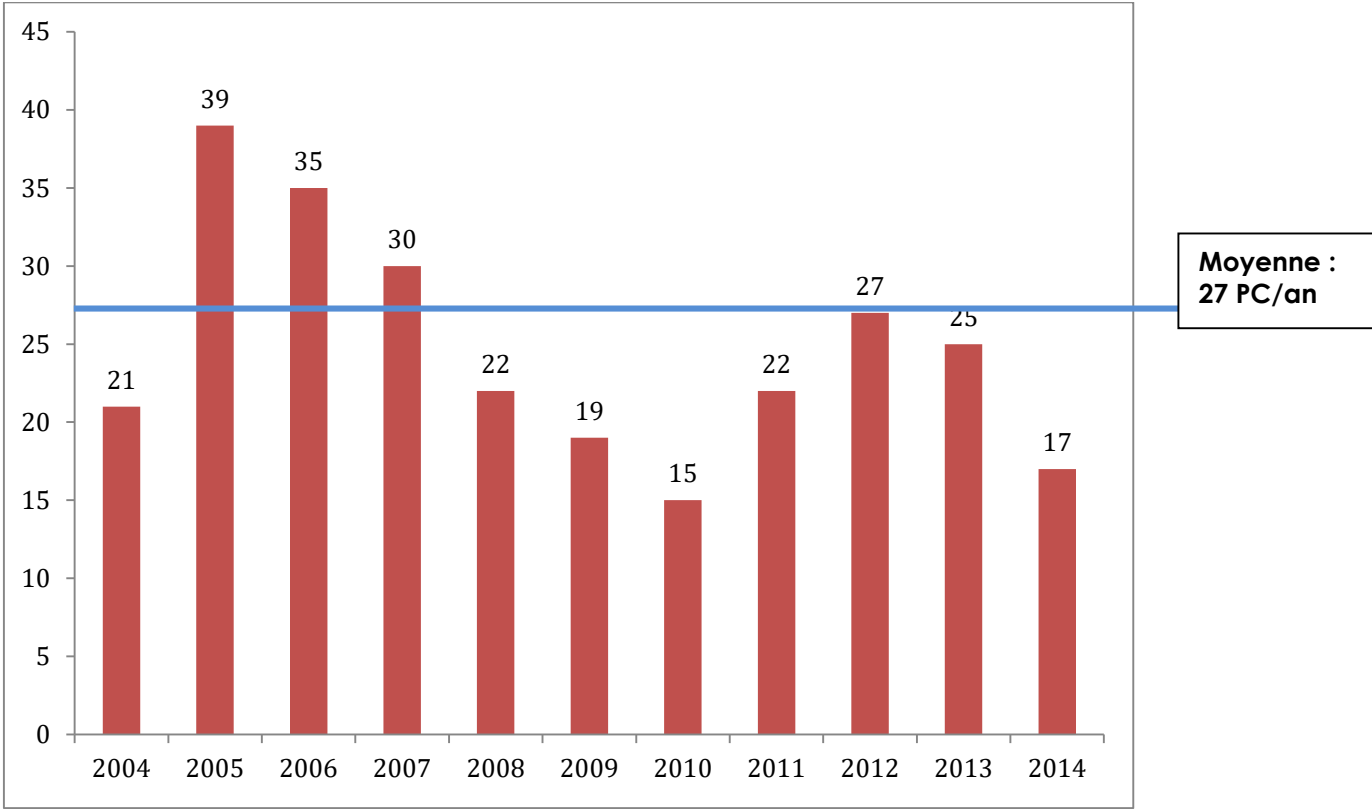


I-6.2 Arsac : un rythme de construction à usage d'habitation en hausse

A l'instar des évolutions observées à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, la commune d'Arsac a connu une forte augmentation du rythme des permis de construire à usage d'habitation au milieu des années 2000. On constate, en effet, qu'entre 2004 et 2005, le nombre des constructions neuves est passé de 21 à 39 permis de construire par an.

Entre 2005 et 2010, le rythme annuel des permis de construire sur la commune a largement baissé jusqu'à atteindre 15 permis en 2010.

Depuis 2010, le rythme des permis de construire à usage d'habitation s'est progressivement accéléré pour retrouver un niveau moyen de 27PC/an.



Source : Fichier Mairie

► LOCALISATION DES PC

Cf. carte page suivante

L'analyse des localisations des Permis de Construire à usage d'habitation qui ont été accordés depuis 10 ans sur la commune d'Arsac montre une certaine concentration des constructions neuves à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. On note en effet une répartition des 230 Permis de Construire accordés entre 1999 et 2009 comme suit :

— **187 Permis de Construire accordés à l'intérieur ou aux franges de l'enveloppe du bourg existant dont :**

- 108 dans le cadre d'une opération de lotissement (zone 1NA du POS)
- 79 dans le cadre de Permis de Construire isolés dans la zone UB et UC du POS

— **43 Permis de Construire accordés dans les quartiers excentrés (zones NB du POS) dont :**

- 11 à Ligondras
- 16 dans le quartier du Comte
- 9 à Boutuge
- 7 à Moles

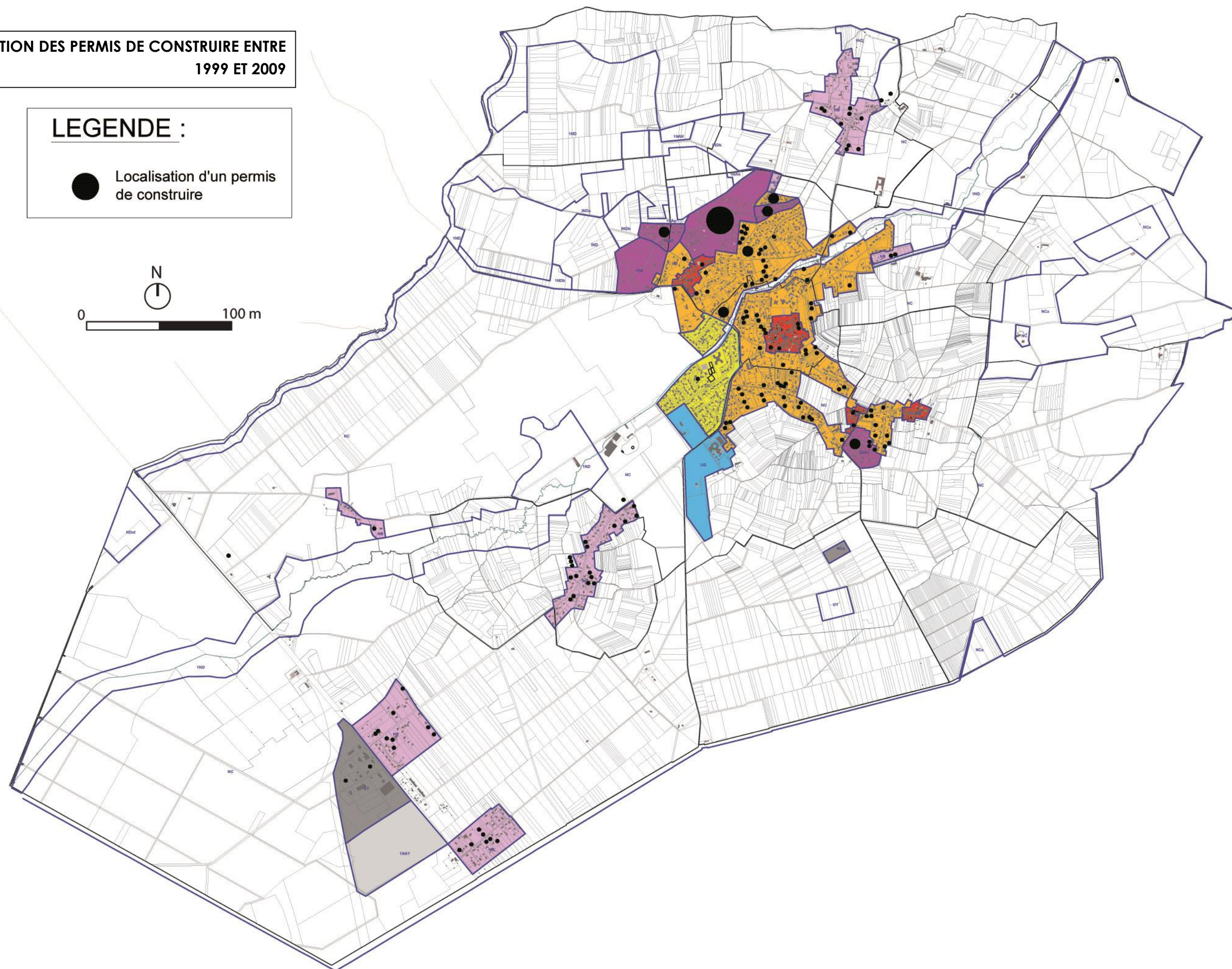
Le tableau suivant synthétise les opérations de lotissement réalisées depuis 1993 sur la commune d'Arsac. On note que l'ensemble de ces opérations a généré un habitat exclusivement pavillonnaire implanté sur des parcelles de grandes tailles. Or, ce type d'habitat ne peut pas prétendre répondre à l'ensemble des besoins de la population. En effet, sur la commune, les terrains viabilisés se négocient entre 100 et 130 €/m² ce qui génère ainsi une charge foncière moyenne de 100 000 à 130 000 €.

Année de création	Promoteur	Nom du lotissement	Nombre de lots	Superficie des lots
1993	Francelot	Clos du Bernada	11	1 000 m²
1999	Martin	Cazeauviel	2	1 400 m²
1999	Francelot	Bois du Cabernet	8	1 200/1 500 m²
2003	Negocia	Domaine La Haille	16	1 500 m²
2003	Beoletto	Port Arsac	22	1 500 m²
2004	SCI Amelie	Clos d'Ornon	6	1 200/1 400 m²
2004	Francelot	Domaine du Lac	50	2 000 m²
2005	Beoletto	Bois de Luquet	14	1 000 m²

LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ENTRE
1999 ET 2009

LEGENDE :

● Localisation d'un permis
de construire



I-6.3 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers préalable à la mise en œuvre de nouveaux objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain

Le mode d'urbanisation qui s'est opéré sur la commune d'Arsac a généré depuis 2004 une urbanisation principalement pavillonnaire et pour lequel les constructions sont essentiellement implantées sur des parcelles de grandes tailles (entre 1 000 et 1 700m² en moyenne).

Or, ce type d'habitat ne peut pas prétendre répondre à l'ensemble des besoins de la population.

Le tableau ci-dessous détaille la superficie consommée par l'urbanisation entre 2004 et 2014.

Bilan consommation foncière entre 2004 et 2014

	nombre de PC accordés	nombre de m² consommés	nombre d'ha consommés	nombre de logements/ha réalisés
2004	21	35 338	3,53	5,9
2005	39	60 873	6,09	6,4
2006	35	60 362	6,04	5,8
2007	30	51 791	5,18	5,8
2008	22	31 856	3,19	6,9
2009	19	28 463	2,85	6,7
2010	15	17 395	1,74	8,6
2011	22	32 057	3,21	6,9
2012	27	48 182	4,82	5,6
2013	25	37 046	3,70	6,7
2014	17	21 311	2,13	8,0
TOTAL	272	424 674	42,47	6,4

I-7 BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

I-7.1 Un territoire contraint par plusieurs facteurs

En matière de structuration urbaine, le développement de la commune s'est effectué autour d'un centre-bourg et de plusieurs quartiers traditionnels (Ligondras, Linas, Le Pyis, Guiton...). L'origine de ces quartiers est liée à l'exploitation agricole. Aujourd'hui, la zone urbaine de la commune est venue englober certains de ces anciens quartiers vigneron. C'est le cas des quartiers de Guiton ou encore du Pyis.

Toutefois, la commune d'Arsac s'est développée en devant tenir compte de plusieurs facteurs. Ces facteurs contraignants pour un développement de l'urbanisation sont :

- la valeur agronomique des terres agricoles. En effet, le vignoble occupe plus de 350 ha de la superficie communale (soit plus de 10 % du territoire). On distingue deux appellations d'origine contrôlée qui figurent parmi les plus célèbres au monde. Il s'agit de l'appellation Margaux et de l'appellation Haut-Médoc.
- la présence du massif forestier des landes girondines qui encercle la zone urbanisée de la commune sur une superficie de 1 622 ha soit 44% du territoire communal.
- La présence d'anciennes exploitations de carrières au Pet de Caillon et à Bel-Air dont la première constitue aujourd'hui une interface avec la zone urbanisée.

Le développement urbain de la commune est donc étroitement lié à la prise en compte de ces différents facteurs. La prise en compte de la valeur agronomique du terroir viticole constitue un véritable enjeu de protection et rend ainsi difficile tout développement du bourg vers l'Est.

Outre la qualité du terroir viticole, le développement urbain d'Arsac est également contraint par d'autres éléments naturels ou physiques.

Tout d'abord, le massif forestier qui constituait autrefois une ressource économique pour la commune. Même si, aujourd'hui cette forêt n'est plus autant exploitée, elle constitue néanmoins un élément naturel à préserver de toute forme de mitage de l'urbanisation. Elle participe également à l'identité de la commune, partagée entre la vigne et la forêt.

Enfin, la présence de secteurs de carrières à l'ouest (Pet de Caillon) et à l'Est (Bel Air) a influé sur le développement de l'urbanisation. Le secteur de Pet de Caillon, dont l'exploitation a aujourd'hui cessé constitue un espace à valoriser compte tenu de son rôle d'interface avec l'enveloppe de la zone urbanisée.

I-7.2 Structuration urbaine et dynamique actuelle

Comme nous l'avons expliqué précédemment, la commune d'Arsac est structurée autour d'un centre-bourg et de plusieurs quartiers excentrés.

- **Le Bourg historique** est implanté à proximité de la Laurina, à l'intersection entre la route de Margaux (RD 105E1) et la rue Jean-Luc Vanderheyden qui mène à Macau. Ce bourg historique se caractérise par un tissu urbain relativement compact autour de la place Camille Godard et de l'église. Composé de bâtiments en R+1 implantés essentiellement à l'alignement des voies, le bourg présente une architecture du XIX^{ème} siècle aux façades assez homogènes. Certains immeubles se démarquent, toutefois, avec des éléments de façades plus travaillés ou des vitrines de commerces en rez-de-chaussée.

En matière d'espaces publics, le bourg bénéficie d'une place récemment aménagée (la place Godard) et d'un ensemble paysager qui forme un îlot ouvert et qui accueille l'église, la mairie et le siège de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire. Le centre-bourg profite enfin de la présence de quelques commerces et services de proximité (cf. Chapitre 1.3.4). Globalement, la traversée du bourg offre une image assez qualitative avec des espaces publics qui ont récemment été valorisés.

Au fil du temps, la structure compacte du centre-bourg historique s'est progressivement développée :

- soit en épaisseur (vers le Nord-Ouest) autour d'un réseau de voies tertiaires qui a permis de desservir les espaces disponibles situés entre la RD 208 et la RD 105E1
- soit de manière linéaire (vers l'Est) le long des axes qui mènent à Macau ou au Pian-Médoc. Ces extensions urbaines linéaires le long des rues de Cazeau Vieil, du Gravier ou encore du Bois de Lagunate ont eu pour conséquence de rattacher le quartier traditionnel de Guitton à la zone urbaine du centre-bourg. Par ailleurs, les extensions linéaires du bourg, ont eu pour conséquence d'enclaver des secteurs de vigne aujourd'hui encore exploités. A l'Est, en dehors de ces extensions linéaires, le vignoble a donc laissé peu de marges de manœuvre au développement du bourg, ne lui donnant pas une épaisseur suffisante.

— **Les quartiers excentrés.** Outre le bourg historique et ses extensions, la commune d'Arsac est caractérisée par l'existence de plusieurs quartiers excentrés. Ces quartiers prennent la forme :

- soit de quartiers anciens dont la vocation à usage d'habitat l'emporte désormais sur la vocation agricole. Il s'agit notamment de Linas, ou de Ligondras. Ces quartiers accueillent aujourd'hui des constructions diversifiées correspondant soit à d'anciennes constructions agricoles soit à des constructions d'habitat de type constructions traditionnelles girondines (maisons en pierre, R+1 utilisant la tuile canal, ...) soit à de l'habitat contemporain pavillonnaire.
- soit des quartiers dont le développement est lié à la présence de la RD 1 (Boutuge, Moles) ou à un axe structurant tel que l'allée du Comte (Le Comte). Le développement relativement important de ces quartiers (environ 20% des PC accordés entre 2000 et 2009) menace aujourd'hui les équilibres du territoire dans la mesure où ils ne participent pas au renforcement de l'attractivité du bourg souhaité par la collectivité. En effet, la dépendance que le développement de ces quartiers occasionne vis-à-vis de l'automobile génère un phénomène de ville-dortoir et favorise davantage les pôles commerciaux voisins plutôt que le tissu de commerces, de services et d'équipements du centre-bourg.

I-7.3 Fonctionnement et desserte du territoire

(Cf. carte page suivante)

Le fonctionnement et la desserte du territoire d'Arsac s'organisent selon un réseau plus ou moins structuré de voies assumant diverses fonctions : les voies primaires (axes structurants jouant un rôle d'échange à l'échelle intercommunale), les voies secondaires (voies de liaisons et de distribution) et voies tertiaires (voies de desserte d'usage local ayant pour fonction de desservir le parcellaire constructible).

Il convient également de signaler la présence d'un réseau de liaisons douces prenant notamment la forme, soit de trottoirs et de pistes cyclables en milieu urbain, soit de sentiers pédestres le long de la Laurina et en milieu rural.

CARTE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

LEGENDE

-  Centre-bourg historique et quartiers traditionnels
-  Enveloppe urbaine contemporaine
-  Quartiers excentrés
-  Zone NA du POS urbanisée
-  Zone NA du POS encore disponible
-  Secteur d'équipements publics
-  Secteur d'anciennes carrières

Vers Castelnau de Médoc

Vers Avensan

Vers Margaux / Cantenac

Ligondras

RD 105E1

RD 208

Vers Macau

Vers Macau

Vers Le Pian-Médoc

Vers Louens
(Le Pian-Médoc)

Vers Bordeaux

Boutuge

Moles

RD 1

Linas

Le Comte

Voie primaire structurante de
transit-intercommunal

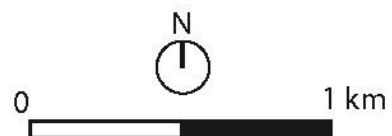
Futur déviation

Voies secondaires

Châteaux viticoles

Winery

Carrefour dangereux



► A – LE RESEAU DE VOIES PRIMAIRES

Il existe une seule voie primaire jouant un rôle de liaison intercommunale sur la commune d'Arsac. Il s'agit de la RD 1215^{E1} et de la RD 1.

— La RD 1 / RD1215E1

Son tracé rectiligne Est/Ouest assure une liaison entre l'agglomération bordelaise et Le Verdon. Cet axe de transit doit supporter un trafic automobile important.

Sur la commune d'Arsac, l'axe RD 1215^{E1}/RD 1 peut se décomposer en 2 séquences distinctes :

- A l'Est (RD1), une séquence « urbaine » depuis la limite communale avec Le Pian-Médoc et l'intersection avec l'allée du Comte. Il s'agit d'une séquence déstructurée offrant des points de vue dégradés sur la ZA de Chaigneau. Cette séquence forme une polarité urbaine en continuité du quartier de Beaulieu situé sur la commune du Pian-Médoc
- A l'Ouest de la commune (RD1215E1), entre la ZA de Chaigneau et le giratoire situé à l'intersection avec l'Allée de Linas, la RD 1215^{E1} a fait l'objet d'une mise en 2X2 voies et chaque intersection est gérée par des aménagements de type « tourne-à-gauche ». Cette séquence de la RD 1215^{E1} constitue une séquence rurale laissant apparaître de vastes échappées visuelles sur le paysage agricole ouvert (cultures de maïs au Sud) et sur les franges du massif boisés au Nord. Le site de la Winery vient ponctuer ce paysage agricole.

Planche photo 1 : la RD 1



— Le projet de déviation Arsac-Eysines

Un projet de déviation entre Eysines et Arsac doit être réalisé de manière à améliorer la fluidité du trafic entre l'agglomération bordelaise et Castelnau-de-Médoc. A l'échelle d'Arsac, la réalisation de cette déviation doit permettre :

- de renforcer le rôle de l'allée du Comte en tant que principale entrée de bourg depuis le Sud. Pour cela, il s'agira de renforcer le caractère urbain des séquences correspondant aux traversées de Boutuge et du Comte,
- de requalifier la séquence de la RD 1 entre Moles et Boutuge en faisant évoluer le statut de cette séquence d'un caractère routier à un caractère plus urbain,
- en améliorant la quantité paysagère et la perception visuelle de la ZA de Chaigneau puisque les « arrières » actuels de cette zone artisanale deviendront, à terme, une façade depuis la déviation.

► B – LE RESEAU SECONDAIRE : DES ENJEUX DE LIAISON ET DE QUALIFICATION D'ENTREES DE BOURG

Ces voies de distribution correspondent soit au réseau départemental, soit au réseau communal :

- Le réseau départemental. Il s'agit de la RD 208 et la RD 105E1 qui permettent de relier le bourg d'Arsac aux communes voisines d'Avensan, du Pian-Médoc (Louens) et de Margaux/Cantenac.
- Une partie du réseau communal. Une partie du réseau routier communal joue un rôle de liaison vers les communes voisines et dessert les différents quartiers excentrés de la commune. Ce réseau assure ainsi une ramification du territoire assez importante. Associées aux voies départementales, certaines voies communales constituent les différentes entrées du bourg.

— La RD 208 (Avenue du Lac et Avenue de Soubeyran)

Cet axe qui traverse la commune d'Arsac du Nord-ouest au Sud permet de relier d'une part la commune d'Avensan et d'autre part le quartier de Louens au Pian-Médoc.

Cette voie alterne entre un caractère forestier et un caractère plus urbain. En effet, au Nord de la commune, la RD 208 traverse essentiellement des espaces boisés. Elle longe ensuite le plan d'eau de l'ancienne carrière du Pet de Caillon. La RD 208 entre ensuite dans la zone urbaine de la commune au niveau du quartier du Pyis (Avenue du Lac), puis traverse la zone pavillonnaire de la commune jusqu'au collège et aux équipements sportifs (Avenue de Soubeyran). Enfin, la RD 208 quitte l'enveloppe urbaine du bourg en direction de Louens. Son tracé alterne alors entre des espaces agricoles et des espaces forestiers.

— La RD 105E1 (Avenue de Ligondras)

Cet axe Nord-Sud assure la liaison entre le bourg d'Arsac et les communes de Margaux et de Cantenac. Par ailleurs, cette voie dessert le quartier de Ligondras. Depuis le Nord, cette voie est marquée par plusieurs séquences :

- Une séquence d'urbanisation linéaire au niveau de Ligondras
- Une séquence caractérisée par une coupure d'urbanisation assez nette entre le quartier de Ligondras et l'entrée Nord du bourg. Cette coupure d'urbanisation offre un point de vue remarquable sur le château du Tertre.
- Une séquence urbaine de traversée de bourg depuis le franchissement de la Laurina jusqu'à l'église.

— Les voies communales en direction de Macau (Avenue Jean-Luc Vanderheyden et rue de Guiton)

Ces deux voies parallèles permettent de relier le bourg d'Arsac à Macau.

L'Avenue Jean-Luc Vanderheyden, est caractérisée par une limite assez nette entre l'espace urbain du bourg et l'espace agricole. En effet, entre le giratoire -situé à l'intersection avec l'Avenue de Soubeyran et l'Avenue du Lac-, et l'Allée de Ligondras, l'Avenue Jean-Luc Vanderheyden est caractérisée par un caractère urbain assez affirmé. Celui-ci a d'ailleurs été renforcé avec les aménagements récents qui ont été effectués. Ensuite, à partir du carrefour avec l'Allée de Ligondras, l'Avenue Jean-Luc Vanderheyden quitte rapidement la zone urbanisée de la commune pour entrer dans une séquence rurale traversant le vignoble.

Le seuil urbain qui marque l'entrée de bourg Est est clairement défini.

Contrairement à l'Avenue Jean-Luc Vanderheyden, la rue de Guiton a été utilisée comme un support direct à l'urbanisation et a donc généré un développement urbain linéaire et sans épaisseur. Ce mode de développement a aujourd'hui entraîné un système d'urbanisation continue jusqu'au quartier traditionnel de Guiton et un enclavement de certains terrains viticoles.

— La voie communale en direction du Pian-Médoc (Rue du Gravier / Avenue de Lesclause)

Cet axe en direction du Sud-Est assure la liaison entre le bourg d'Arsac et le centre-bourg du Pian-Médoc. A l'image de la rue de Guiton, cet axe a fait l'objet d'un développement urbain linéaire et sans épaisseur jusqu'à l'opération du Domaine de la Haille qui constitue désormais le seuil d'entrée de bourg.

Toutefois, cette voie manque de lisibilité dans la mesure où son rôle de voie de distribution a été détourné au profit d'une fonction de support à l'urbanisation.

— **L'allée du Comte**

L'allée du Comte constitue la principale entrée du bourg depuis le Sud et la RD 1. Cet axe traverse les quartiers de Boutuge et du Comte. Or, le caractère routier qui caractérise cette voie auquel s'ajoute de nombreux accès directs du parcellaire constructible engendre des problèmes de sécurité routière. Par ailleurs, la création de la future déviation va renforcer le rôle de cet axe. Une réflexion pourra alors être menée pour proposer des aménagements adaptés aux différentes séquences de la voie (urbaine, forestière, agricole).

— **L'allée de Linas**

Au même titre que l'allée du Comte, l'allée de Linas constitue une entrée de bourg depuis la RD 1. Cet axe au caractère forestier affirmé traverse le quartier de Linas avant de déboucher à proximité du château d'Arsac au niveau du quartier du Comte. D'une manière générale, le PLU devra veiller à réserver ces voies secondaires à des fonctions d'échange et non comme support direct au développement urbain.

Planche photo 2 : le réseau de voie primaire et secondaire



► **C – LE RESEAU TERTIAIRE : DES ENJEUX DE MAILLAGE ET DE DISTRIBUTION**

Parallèlement aux voies primaires et secondaires de la commune, Arsac dispose d'un réseau de voiries tertiaires important qui permet de desservir les différents quartiers de la commune. Les voies tertiaires de desserte concernent uniquement le réseau interne au bourg et aux hameaux traditionnels, ainsi que les voies qui mènent aux différentes propriétés viticoles.

Un des enjeux du P.L.U. consistera par conséquent à organiser le développement urbain autour d'un réseau de voies cohérent et hiérarchisé. Ainsi, il conviendra :

- d'améliorer la hiérarchie du réseau de voirie en respectant la vocation des différents types de voies (primaires, secondaires et tertiaires)
- d'éviter d'utiliser les voies secondaires de distribution comme des supports directs à l'urbanisation en privilégiant la création de voies nouvelles de desserte à partir de celles-ci.
- de définir, dans le cadre des secteurs de développement urbain futurs, des schémas de voiries qui assurent des bouclages plutôt que des voies en impasses de manière à éviter toute forme d'urbanisation introvertie et favoriser les liens entre les quartiers.

Planche photo 3 : les voies tertiaires



► **D – DES ENJEUX DE SECURITE ROUTIERE**

Le trafic automobile qui transite sur la commune d'Arsac génère des problèmes de sécurité routière. On a vu précédemment que ces problèmes étaient souvent liés au manque de hiérarchisation du réseau de voirie et à la multiplication des accès directs sur les voies secondaires de distribution (Boutuge, Le Comte...).

Il existe en outre un certain nombre de carrefours qui posent des problèmes de sécurité routière. On peut citer par exemple le carrefour entre la RD 1 et l'Allée du Comte ou encore entre l'Allée du Blanchard et l'Allée de Ligondras.

Le P.L.U. pourra par conséquent s'accompagner d'actions d'aménagement visant à améliorer la situation notamment par l'utilisation d'outils de maîtrise foncière.

► **E – LES LIAISONS DOUCES**

Les liaisons cyclables sont peu présentes sur le réseau de déplacement de la commune d'Arsac. Pourtant, la présence de nombreux collégiens sur la commune constitue un potentiel important pour la pratique de ce mode de déplacement doux. Actuellement, seule la séquence de l'Avenue de Soubeyran située face au collège dispose d'une piste cyclable en site propre. Ailleurs, les cyclistes doivent emprunter le réseau de voies départementales ou communales qui n'est pas toujours adapté à une bonne cohabitation entre la pratique du vélo et l'utilisation de l'automobile.

Les futurs secteurs de développement urbain devront donc être l'occasion de réfléchir à des aménagements intégrant des pistes cyclables ou, à défaut, de prévoir des profils de voies nouvelles assurant une bonne cohabitation entre l'usage de l'automobile et les modes de déplacements doux.

Les liaisons piétonnes souffrent également de carences dès qu'on s'éloigne du centre. Les aménagements réalisés dans le centre ancien et la présence d'une coulée verte le long de la Laurina constituent de bons points d'appui pour définir un réseau de liaisons douces permettant de desservir l'ensemble des lieux de centralité de la commune.

I-8 EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU POS ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduelle qu'offrait le territoire d'Arsac tel qu'elle se présentait en Septembre 2014 a été menée selon la méthodologie suivante :

- Les zones U et NA destinées à un autre usage que l'accueil des futurs habitants n'entrent pas en ligne de compte. Il s'agit de zones réservées aux équipements publics, aux activités sportives, aux activités économiques ou encore aux activités touristiques ou de loisirs.
- Application d'un ratio de 6,4 logement/ha correspondant au bilan de la consommation foncière observée ces dix dernières années (cf. p.29)

Ainsi, un calcul de la capacité de densification des espaces bâtis a été effectué à partir de trois types de scénarios selon le mode de développement urbain susceptible d'être privilégié :

- un développement en habitat pavillonnaire pur à partir d'un ratio de 8 logements/ha soit des tailles de parcelles d'environ 1 200 m².
- un développement en habitat mixte, associant individuel pur et individuel groupé à partir d'un ratio de 12,5 logements/ha soit des tailles de parcelles d'environ 800m².
- un développement en habitat dense, associant individuel pur, individuel groupé et petit collectif à partir d'un ratio de 15 logements/ha soit des tailles de parcelles d'environ 650m².

Zones	N° secteur	lieu-dit	Capacité d'accueil résiduelle		Scenarios de densification		
			Capacité brute		scenario 8 logts/ha	scenario 12,5 logts/ha	scenario 15 logts/ha
			Superficie (ha)	Lots individuels	(1 200m ²)	(800m ²)	(650m ²)
UB	1	Avenue du Lac	0,88	6	7	11	13
	2	Rue du Barrail	0,5	3	4	6	7
	3	Allée du Luquet	0,27	2	2	3	4
	4	Rue de Penide	1,5	10	12	19	22
	5	Rue de Plaisance	0,24	2	2	3	4
	6	Allée de Chappaz	0,92	6	7	12	14
	7	rue des Sources	0,52	3	4	7	8
	8	Avenue de Ligondras	1,5	10	12	19	22
	9	Rue du Bois de Lagunate	1	6	8	13	15
	10	Rue de la Haille	0,33	2	3	4	5
	11	Rue de Cazeau Vieil	0,49	3	4	6	7
NB	12	Avenue de Ligondras	1	6	8	13	15
	13	Allée du Blanchard	1,73	11	14	22	26
	14	Chemin de Bory	0,89	6	7	11	13
	15	Allée du Comte	0,41	3	3	5	6
	16	Chemin de Beaupillère	0,23	1	2	3	4
	17	Chemin des Treytins	0,33	2	3	4	5
	18	Allée de Linas	0,22	1	2	3	3
	19	Boutuge	7,69	49	62	96	115
	20	Moles	1,09	7	9	14	15
INA	21	Le Prince	9,84	63	79	123	148
TOTAL			31,58	202	253	395	474

La capacité d'accueil qu'offrait le POS en vigueur à sa date d'approbation a été largement consommée. En effet, depuis sa mise en application, plusieurs opérations importantes ont été ou sont en cours de réalisation. Ainsi, les zones urbaines n'offrent plus que quelques parcelles disponibles. En ce qui concerne les zones INA, plusieurs ont déjà fait l'objet de lotissements. Il s'agit de :

- La zone INA du domaine du Lac
- La zone INAb du Bois de Luquet
- La zone INAc du Domaine de la Haille
- La zone INAd du Port d'Arsac

Néanmoins, plusieurs terrains sont encore mobilisables.

En zones urbaines, les principales disponibilités concernent :

- Les terrains situés Avenue du Lac. Ces terrains, bien que difficilement mobilisables car situés en cœur d'îlot, restent pertinents dans la mesure où ils se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Les terrains situés Rue de Penide. Là encore, ces terrains se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Toutefois, en ce qui concerne le terrain situé à l'intersection avec la rue de la Mouline, son caractère boisé mériterait d'être préservé comme un espace de respiration au milieu du tissu urbain existant.
- Les terrains situés Avenue de Ligondras entre le cimetière et la mairie. Ces terrains sont stratégiques dans la mesure où ils se situent à proximité immédiate du cœur de bourg et donc des commerces et services de proximité.
- Les terrains situés Rue du Bois de Lagunate. Ces terrains correspondent à des dents creuses. Leur comblement ne conforte pas la logique d'extension linéaire qui s'est amorcée le long de cette voie. Leur maintien en zone urbaine est donc pertinent.

En zones NB, les principales disponibilités concernent :

- Le secteur de Boutuge. Avec 7,69 ha disponible soit un potentiel net d'une cinquantaine de logements, la zone NB de Boutuge, tel qu'elle apparaît aujourd'hui n'est pas compatible avec l'objectif de confortement du bourg et de maîtrise de l'urbanisation sur les quartiers excentrés affiché par la commune. Il conviendra donc de revoir les possibilités de droits à construire sur ce secteur.
- Les terrains situés Allée de Blanchard. Bien que relativement excentrés, ces terrains correspondent à des dents creuses. A l'image des terrains situés rue du Bois de Lagunate, leur comblement ne conforte pas la logique d'extension linéaire qui s'est amorcée le long de l'Allée de Blanchard. Il conviendra toutefois de s'assurer de la capacité des réseaux sur ce quartier et de la conformité en matière de défense incendie.

En zone INA, les dernières possibilités de développement concernent :

- La zone INA du Prince. Situés aux marges de l'enveloppe urbaine existante, ces terrains pourraient être aménagés en assurant une continuité avec le lotissement du Port d'Arsac. Ce secteur pourrait être desservi par le cheminement doux réalisé dans le cadre de l'aménagement du Domaine du Lac et pourrait, à terme, relier le centre-bourg en longeant la Laurina.

I-8.1 Conclusions sur la capacité d'accueil et les capacités de densification envisageables

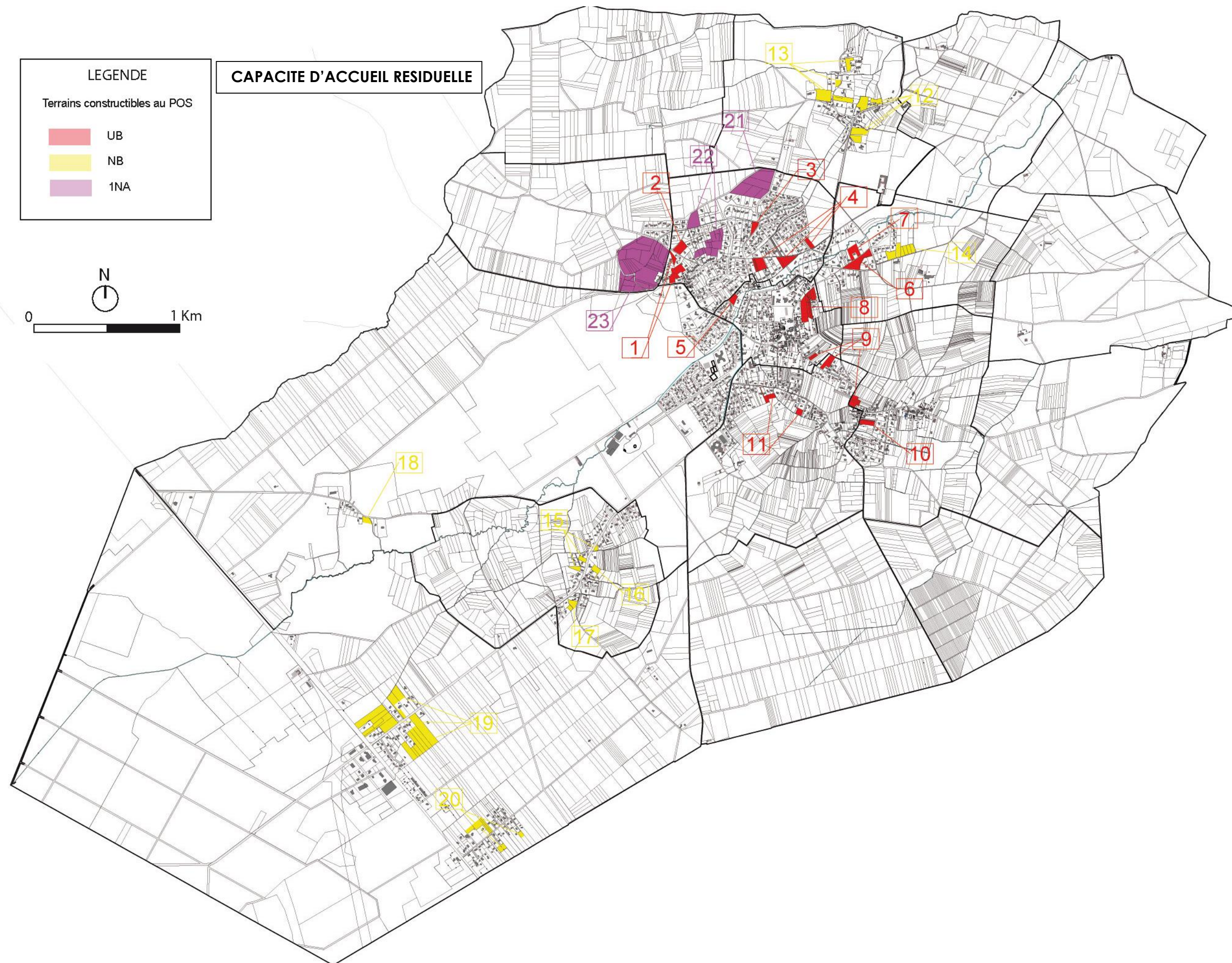
Pour conclure sur la capacité d'accueil résiduelle du POS d'Arsac, on peut affirmer que la capacité brute des disponibilités foncières en zones UB, NB et NA peut être estimée à environ 200 logements.

Cette capacité apparaît donc très importante au regard des objectifs démographiques fixés par la commune.

Par ailleurs, il convient d'ajouter qu'une politique de densification des espaces disponibles conduirait à augmenter le potentiel de logements des zones constructibles. En effet, celui-ci peut être estimé entre 253 et 474 logements selon le mode d'urbanisation envisagé.

Face à ce constat, on peut donc affirmer qu'un des enjeux du PLU consiste :

- à rééquilibrer les possibilités de développement sur les espaces situés à proximité du bourg
- à hiérarchiser dans le temps, le développement des secteurs encore disponibles et qui offrent une grande capacité d'accueil en fonction du niveau d'équipements de la commune (infrastructures et superstructures).



II ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

La seconde partie du Rapport de Présentation consiste à effectuer une analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages de la commune.

L'analyse de l'état initial du territoire doit permettre d'effectuer un bilan de la situation existante de la commune en matière environnementale et paysagère.

Ainsi, il s'agit avant tout d'un état des lieux qui doit permettre d'identifier :

- les principales caractéristiques physiques du territoire
- les caractéristiques de l'hydrosystème
- les différents milieux naturels présents sur le territoire communal
- les aspects liés à l'agriculture
- les spécificités paysagères du territoire

L'analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages correspond à une étape préalable qui devra permettre, lorsque les choix de développement de la commune auront été établis, d'en mesurer les impacts et le cas échéant, de définir des mesures compensatoires qui permettront d'atténuer au maximum ces impacts.

II-1 PRESENTATION PHYSIQUE GENERALE

Arsac s'inscrit dans l'espace géographique médocain, limité au Nord par l'estuaire de la Gironde et au Sud par le massif forestier des landes girondines. Au Sud-Est, cet espace entre progressivement au contact de l'agglomération bordelaise.

Avec 3260 hectares, la commune d'Arsac peut être considérée comme une commune de grande taille comparée à d'autres communes voisines telles que Cantenac ou encore Margaux. Par ailleurs, de par sa situation géographique, son territoire offre des paysages diversifiés de transition entre le vignoble médocain et les landes girondines.

L'examen des différentes caractéristiques physiques (topographie, géologie, système hydrologique, ...) permet de comprendre la mise en place des différents milieux.

Cette analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages de la commune a pour objectif d'apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le futur document d'urbanisme.

II-1.1 Topographie

(cf carte page suivante)

La topographie de la commune d'Arsac est relativement simple et organisée autour de deux éléments physiques dominants : la Garonne et la dépression formée par le vallon de la Laurina qui constitue une légère entaille dans le plateau médocain.

Le site d'étude présente une topographie relativement monotone avec un dénivelé peu perceptible sur le terrain qui suit un pendage général Nord-Est/Sud-Ouest allant de 10 m NGF (à l'Est de Ligondras) à 40 m NGF (au Sud-Ouest de la ZA de Chaigneau en limite communale avec Saint-Aubin-de-Médoc), soit une pente moyenne de 3 ‰.

Ce léger dénivelé s'organise autour de bandes parallèles selon une direction Nord-Ouest/Sud-Ouest. Malgré une topographie relativement plane, on constate quelques légères variations topographiques sous forme de croupes correspondant aux secteurs cultivés en vigne.

II-1.2 Climatologie

► CONTEXTE DEPARTEMENTAL

(cf. carte p. suivante)

Le climat de la Gironde est de type océanique marqué par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes.

Les pluies sont répandues en toutes saisons. Elles sont rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. Cependant, un certain contraste existe entre la frange littorale très douce, l'arrière-pays tempéré et les zones forestières aux amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées.

Les températures moyennes varient entre 5 et 7 °C en janvier et entre 19 et 21 °C en juillet-août. Les gelées se manifestent en moyenne 30 jours dans l'année, une douzaine de jours sur la côte mais peuvent dépasser 50 jours en zone forestière. Les températures maximales atteignent ou dépassent 30 °C 15 à 20 jours par an, une dizaine de jours au bord de l'océan et jusqu'à 25 à 30 jours dans la forêt.

Les précipitations annuelles sont comprises entre 700 et 1000 millimètres d'Ouest en Est. Cependant, la bordure océane est moins pluvieuse, avec 700 à 800 millimètres, que l'intérieur forestier. Du Nord-Médoc jusqu'au département des Landes, la zone forestière est la plus arrosée avec souvent 1000 millimètres annuels.

Les vents océaniques, soufflant du Nord-Ouest au Sud-Ouest, dominant largement.

Les brouillards, assez fréquent, naissent la nuit et ont parfois du mal à se dissiper dans les vallées de la Garonne et de la Dordogne, en automne et en hiver.

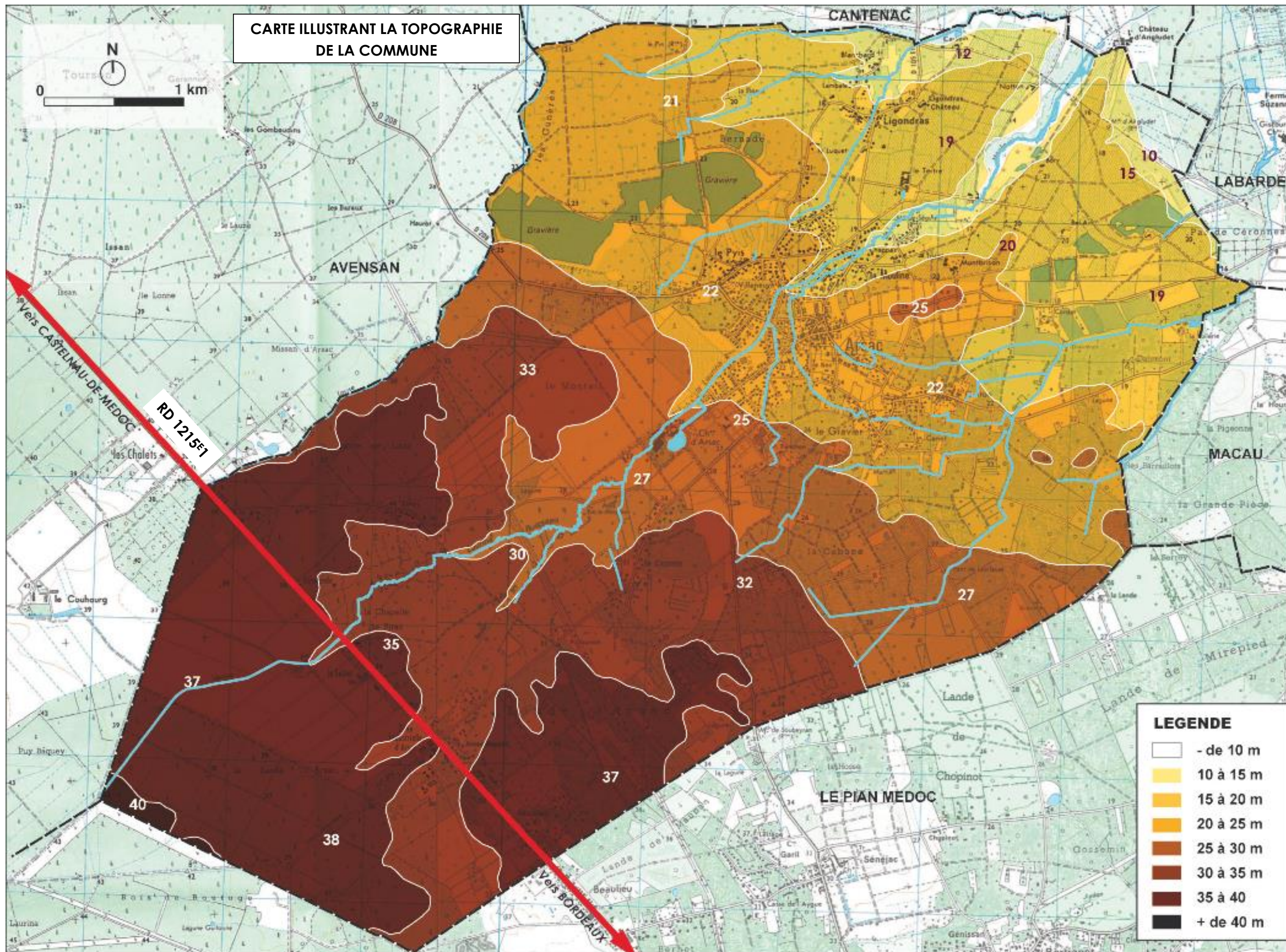
L'ensoleillement dépasse le plus souvent 2000 heures annuel. Il approche 2200 heures sur la frange littorale.

► CONTEXTE LOCAL

Tout comme les communes situées en bordure de l'estuaire de la Gironde, la commune d'Arsac bénéficie d'un climat de type océanique tempéré.

Grâce à l'influence océanique et notamment celle des marées, les températures sont régulières. Les saisons sont assez identiques d'une année à l'autre avec :

- un printemps pluvieux mais doux
- un été chaud
- un automne pluvieux
- un hiver doux et humide avec des gelées ne durant jamais longtemps et des épisodes neigeux très rares



► LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT DANS LE CADRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

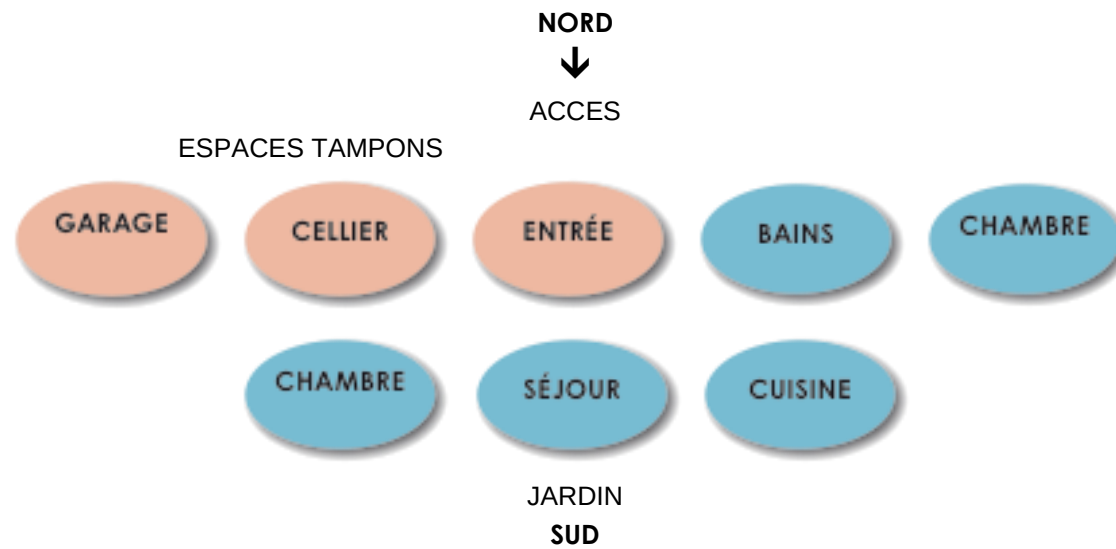
Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains. En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

Au-delà des questions d'intégration au contexte urbain ou rural, l'implantation d'une nouvelle construction pose la question de son orientation par rapport à un point de vue à privilégier, à l'espace public mais aussi par rapport au climat.

Cette réflexion s'inscrit bien évidemment dans une démarche de développement durable ou de qualité environnementale et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

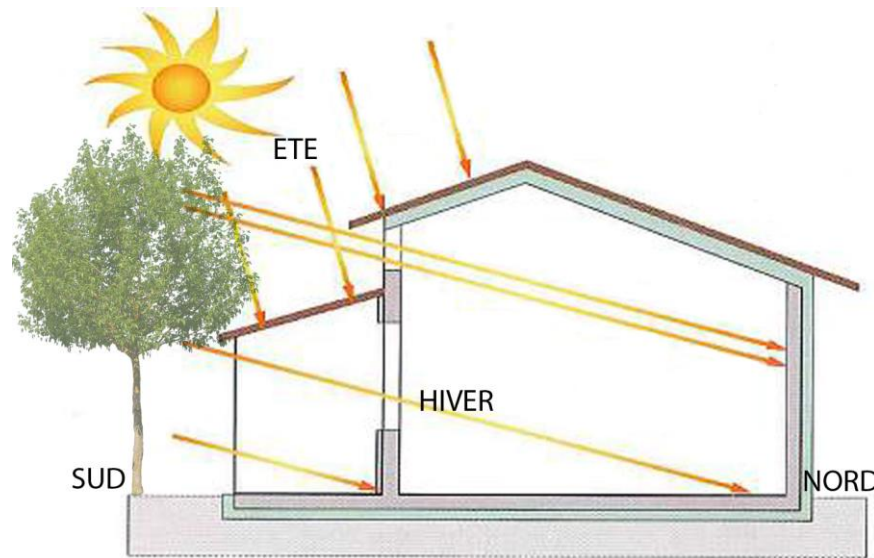
— Une organisation des espaces adaptée au climat

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle

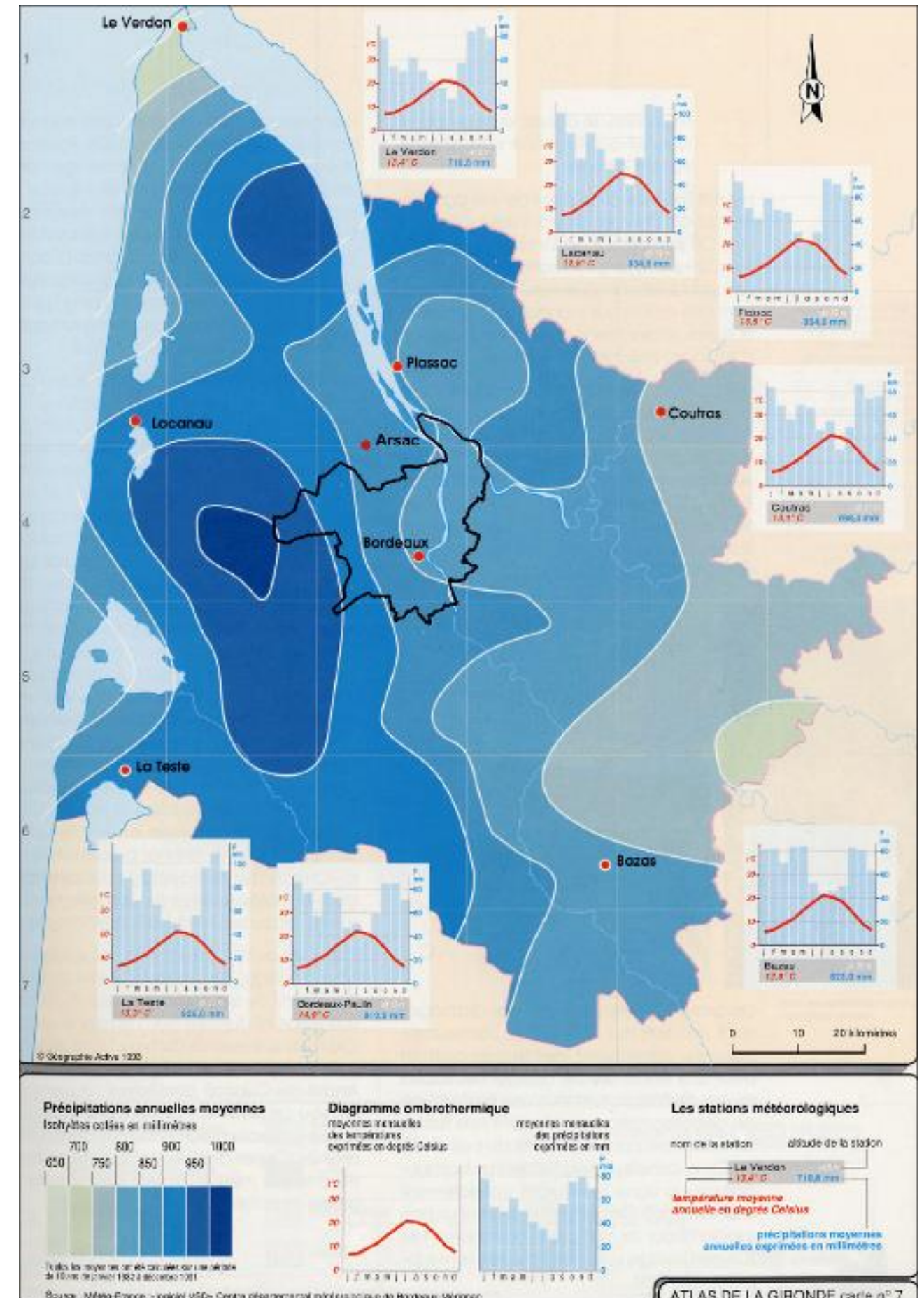


— Un traitement de l'exposition au sud optimisant les apports solaires selon l'exposition

- valorisation maximale des apports solaires en hiver
- protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



LES CARACTERISTIQUES CLIMATIQUES EN GIRONDE



II-1.3 Nature du sol et du sous-sol

L'analyse de la nature du sol et du sous-sol de la commune d'Arsac s'appuie sur le cadre géologique de la France (feuilles de Bordeaux, de Sainte-Hélène-Le Porge et de Blaye) réalisé par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM).

► GEOLOGIE

(cf. carte p. 6)

La commune d'Arsac s'inscrit dans un contexte géologique dominé par l'ère du quaternaire et caractérisé par les formations superficielles de type fluvatile et estuarien de la Garonne.

De manière schématique, les formations géologiques de la commune d'Arsac peuvent être répertoriées comme suit :

- Des formations fluviales du Pléistocène inférieur et moyen (FxaG, Fxb1) sur la partie Nord de la commune. Ces formations sont constituées de sables argileux blanchâtres et rougeâtres associés à des graviers et des galets. Ces galets, presque essentiellement formés de quartz ont été jusqu'à aujourd'hui exploités en carrières, notamment à Bel-Air ou au Pet de Caillon.
- Les formations fluviales rencontrent le long du réseau hydrographique (notamment le long de la Laurina) un remaniement colluvionnaire wurmien (RCFy-z). Ces formations de pente, éboulis et matériaux essentiellement argileux ont encombré les fonds de vallons et ont recouvert tous les creux de talwegs.
- Des colluvions d'origine mixte (fluviale et éolienne) situés au centre de la commune (CFD), en transition entre les formations fluviales au Nord et la terrasse d'alluvions et de sables au Sud. Il s'agit de sables argileux à graviers colluvionnés épars. Ce sont des sables moyens à fins, d'origine éolienne associés à des sables argileux directement issus des terrasses fluviales.
- Une terrasse d'alluvions détritiques et sables éoliens (FXD et NF/FXD) sur la partie Sud de la commune dont les constituants sont essentiellement détritiques avec parfois un enrichissement en argile. Au Sud-Ouest de la commune, en limite avec Avensan, ces alluvions anciennes sont associées à une formation de sable des Landes. Ces sables à caractère mixte (éolien et fluviale) peuvent être qualifiés d'hydro-éoliens.

► PEDOLOGIE

Le climat, la géologie et le relief ont façonné une diversité des sols sur la commune.

On trouve ainsi sur le territoire communal :

— Au Nord :

Ce sont des terrains de graves, de texture en général grossière, de pH acide. Ces terrasses conviennent si bien à la vigne qu'elles ont permis aux hommes qui savent avec art la cultiver et élever ensuite un vin, de rendre mondialement célèbre leur production (AOC Margaux et Haut-Médoc). Ces sols contiennent peu de matières organiques qui sont d'ailleurs rapidement détruites par la culture de la vigne.

— Au centre de la commune :

Les colluvions sont le domaine des sols hydromorphes sableux sur substrat argileux dans les dépressions suivant l'humidité due aux fluctuations de la nappe.

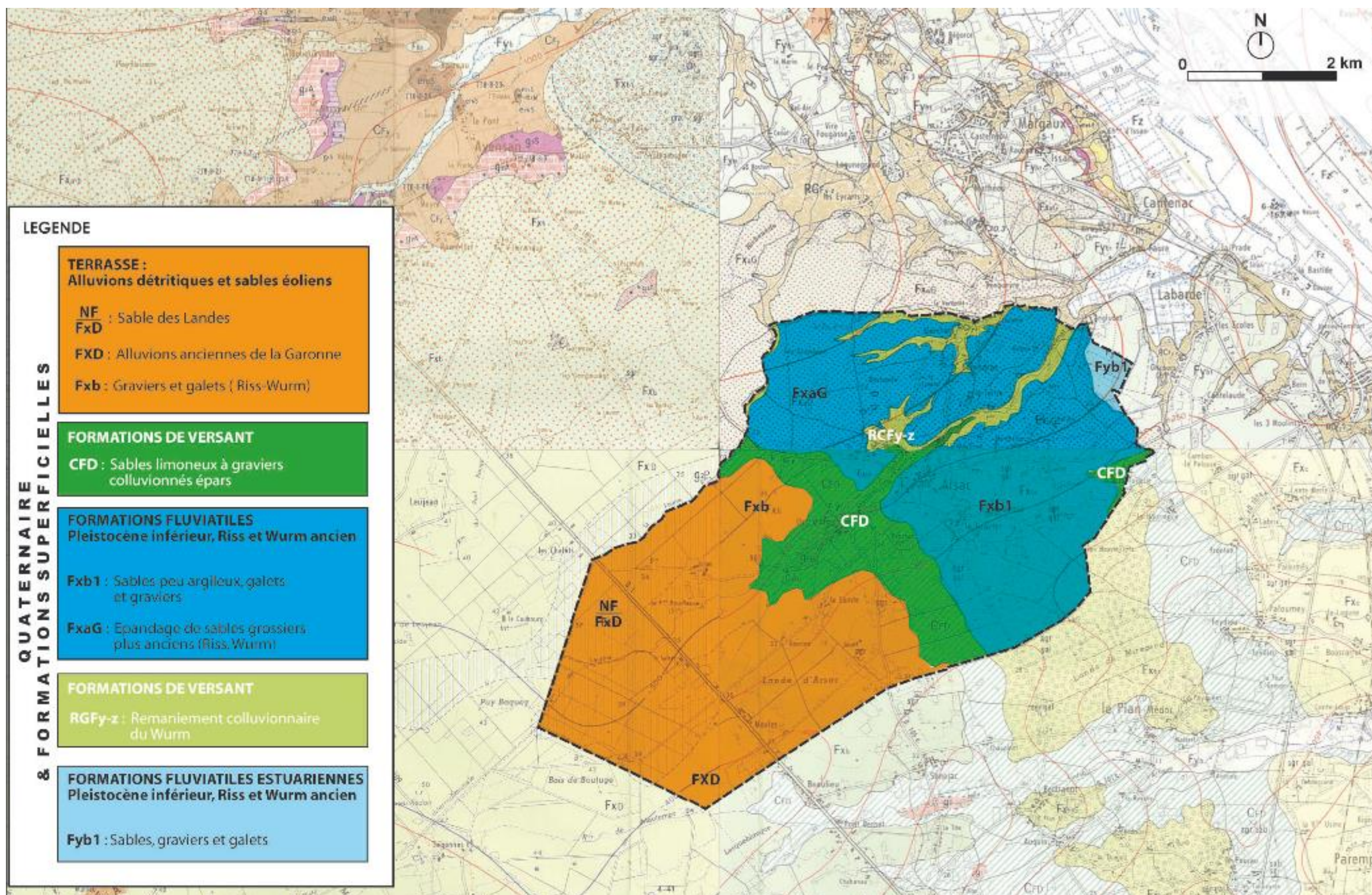
— Au Sud :

Les sols développés sur la terrasse sont de type acide ($5,6 < \text{pH} < 6,2$) et podzolique et on y retrouve le même type de végétation que pour le substratum de sable éolien (cf. MILIEUX NATURELS p. 18).

Parmi les sols sableux, les podzols humides paraissent naturellement répulsifs. Pourtant, avec un certain nombre d'aménagements (drainage, amendements, fertilisation et irrigation), ils peuvent se révéler excellents.

Ainsi, les podzols humides du Sud de la commune constituent le support pour des exploitations agricoles (maïs). Néanmoins, ce type de sol accueille essentiellement la forêt de pins des landes girondines.

CARTE DE LA GEOLOGIE SIMPLIFIEE



— Exploitation des ressources du sous-sol

Les terrains de sables peu argileux, de galets et de graviers qui caractérisent les formations fluviales ont fait l'objet de plusieurs exploitations.

Deux secteurs ont ainsi été exploités sur la commune :

- le secteur de Bel-Air
- le secteur du Pet de Caillon, Barail et Font de Carrau

Ce dernier, d'une superficie de près de 100 ha, était exploité par la société GSM qui disposait d'une autorisation d'exploitation jusqu'à mai 2010.

Ainsi, aujourd'hui il n'existe plus de site en cours d'exploitation sur la commune d'Arsac.



l'ancienne gravière du Pet de Caillon : un site d'intérêt écologique à requalifier

RESSOURCES / EXPLOITATIONS

	Sables, graviers et galets "propres"
	Sables, graviers et galets "propres" sous recouvrement
	Sables et graviers (Sables fauves, formations d'Arenbosse, de Belin, de Castets, sables dunaires)
	Sables, graviers et galets plus ou moins argileux
	Sables, graviers et galets argileux
	Sables hypersiliceux

Carrières en activité classées selon le matériau exploité :

	Sables siliceux		Contours des carrières (non-exhaustif)
	Sables et graviers		
	Argile		
	Terre végétale		
	Calcaire		

CONTRAINTES

Contraintes environnementales :

	Z.N.I.E.F.F. type 1
	Z.N.I.E.F.F. type 2
	Réserve naturelle
	Zone de Protection Spéciale
	Zone de Préemption d'Espace Naturel Sensible et terrains du Conservatoire du littoral
	Zone NATURA 2000
	Zone inondable

Contraintes viticoles :

	Zones A.O.C. (classement INAO)
	Terroir viticole à enjeu classé en espace naturel majeur (SDAU)

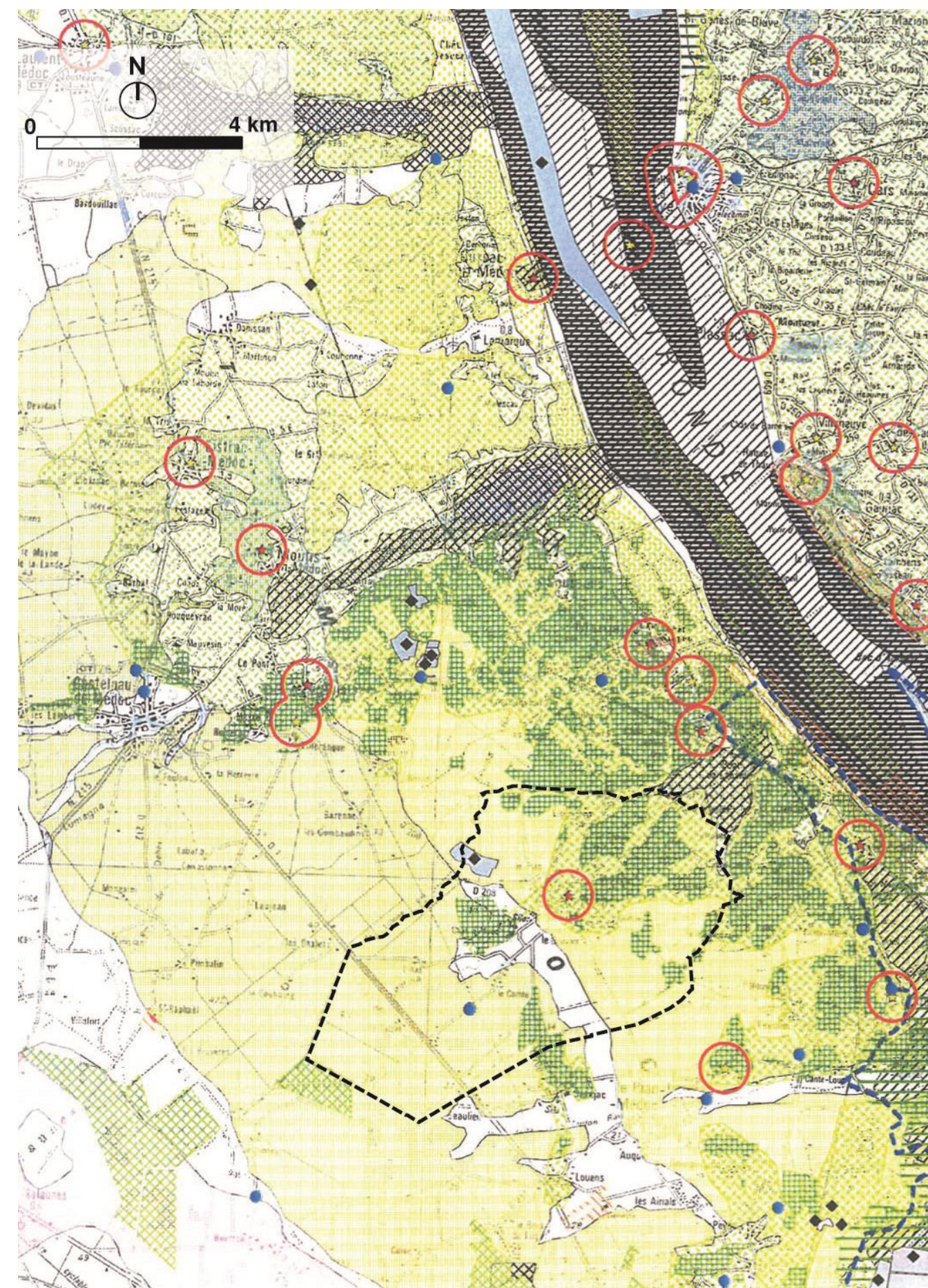
Alimentation en Eau Potable :

- Forage

Sites et patrimoines :

	Monument classé avec périmètre de protection
	Monument inscrit avec périmètre de protection

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES



II-1.4 Les différentes occupations du sol³

Sur la commune d'Arsac, on relève, en fonction des conditions pédologiques et topographiques, les occupations du sol suivantes :

- Des espaces cultivés essentiellement en vignes, développés principalement sur la partie Nord de la commune autour de la zone urbaine. Les vignes regroupées sous les Appellations d'Origine Contrôlées "Margaux" et "Haut-Médoc" occupent 370 hectares du territoire, soit environ 10 % de la superficie communale. L'ensemble des surfaces cultivées (cultures + vignes) occupe environ 750 hectares du territoire, soit 20 % de la superficie communale.



les vignes du Château Pontet-Chappaz

- Des espaces en herbes (prairies, landes) qui se situent essentiellement à proximité des fonds de vallons et constituant souvent des zones humides à fort caractère écologique. Ces espaces naturels représentent aujourd'hui 487 hectares, soit 13 % de la superficie communale.



une prairie



une lande

- Des anciennes carrières qui se situent au Pet de Caillon et à Bel-Air.



la gravière du Pet de Caillon

- Des espaces boisés composés de forêt de pins maritimes, de boisements de feuillus, d'une superficie de 1622 hectares, soit 44 % de la superficie communale.



boisement de pins



boisement mixte



boisement ripicole

Des espaces urbanisés dispersés sur l'ensemble du territoire entre le bourg ancien, les hameaux traditionnels, les quartiers d'urbanisation contemporaine, les châteaux et autres exploitations agricoles isolées et la zone industrielle.



le bourg

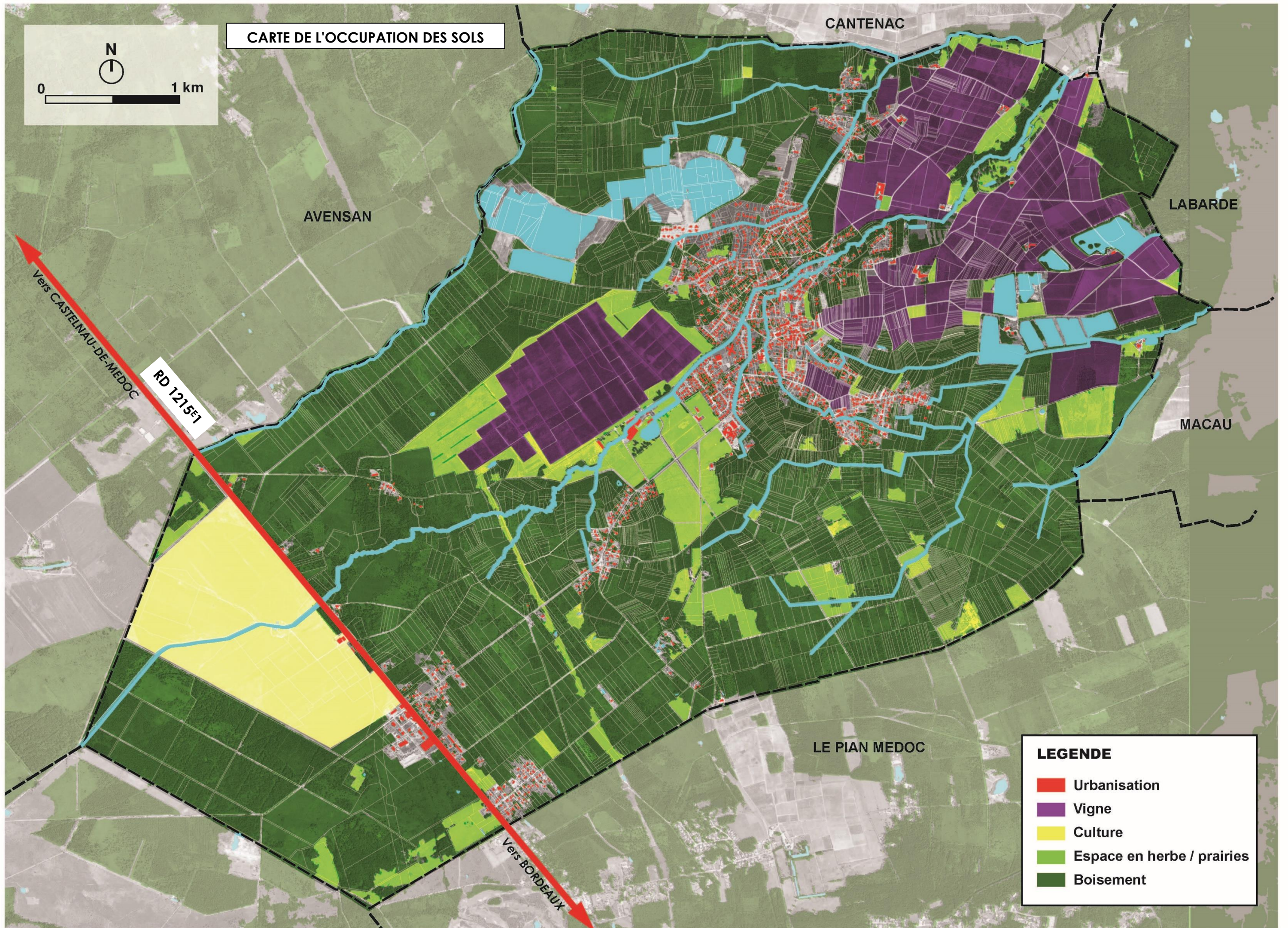


l'urbanisation contemporaine



la Zone Industrielle

³ Source : Tableau du foncier non bâti (fichier mairie)



II-2 CARACTERISTIQUES 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 Nivellement Général de France (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.

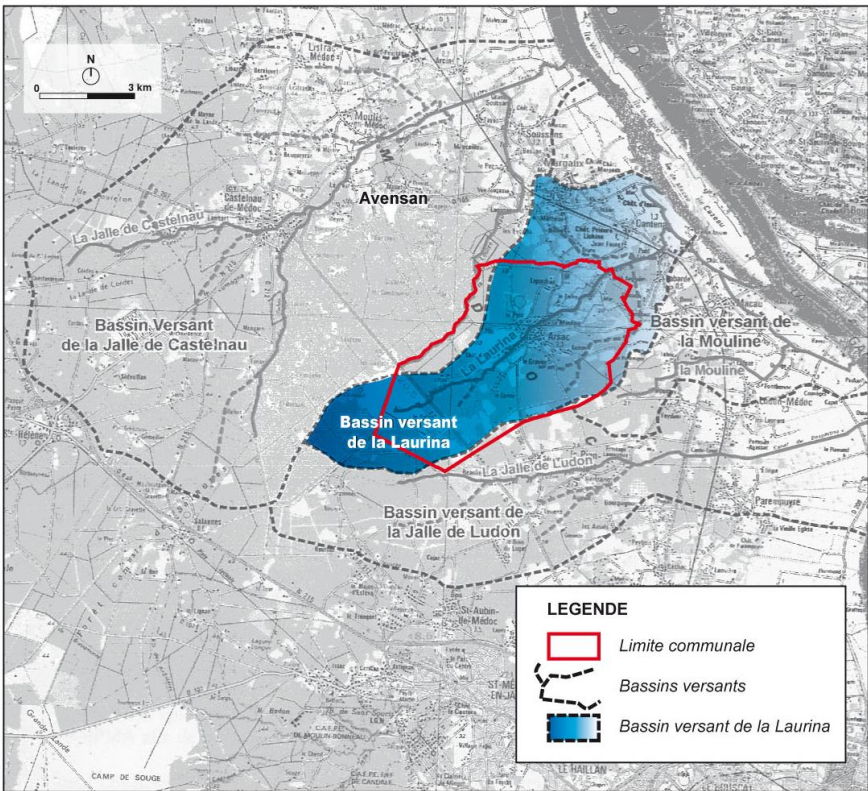
II-2.1 Les eaux de surface

► FONCTIONNEMENT

Le réseau de cours d'eau et de fossés de la commune draine l'eau douce du versant de la Laurina et se jette dans l'estuaire de la Gironde. L'ensemble des rives de l'estuaire de la Gironde est soumis à l'influence prépondérante de la marée qui, conjuguée à d'autres phénomènes naturels (vent de grande intensité, température, ...), peut provoquer des inondations de type fluvo-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, 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 (PPRI) a été élaboré à l'échelle du Sud-Médoc. Ce document constitue, au regard du futur PLU, une Servitude d'Utilité Publique. Cette Servitude définit aux abords de la Laurina une zone jaune correspondant à une zone de constructibilité limitée.



► DESCRIPTION

La quasi-totalité du territoire d'Arsac se situe dans l'aire du bassin versant de la Jalle de la Laurina. Cette jalle récupère les eaux d'un autre ruisseau qui prend le nom de ruisseau Lesclause situé à l'Est de la commune.

Par ailleurs, le ruisseau de la Louise concerne la commune d'Arsac, même si ce dernier se situe à la limite communale avec Avensan et fait partie du bassin versant de la Jalle de Castelnaud.

— La jalle de Laurina

Elle s'écoule sur 14 km avec une pente moyenne de 3 ‰ et draine un bassin versant de 63 km². D'après la carte départementale de la qualité des eaux superficielles de la Gironde réalisée en 1992, la Laurina souffre d'une dégradation de la qualité de l'eau entre la partie amont et la partie aval du ruisseau, passant d'une classe 1B sur la partie en amont du bourg à une classe 2 sur la partie aval du bourg.

La qualité des eaux de la Laurina est altérée du fait d'une pression agricole significative (pesticides, rejets vinicoles) et une pression domestique significative également (ammonium, phosphore).

Le retour au bon état écologique (au sens DCE) de l'ensemble du bassin versant de la Maqueline (dans laquelle se jette le Laurina) est prévu pour **2027**. Un programme de mesures est en cours de mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

— Le Lesclause et le Cordet

Ces cours d'eau se situent sur la partie Est de la commune et affluent vers la Jalle de la Laurina sur la commune de Labarde.

— La Louise

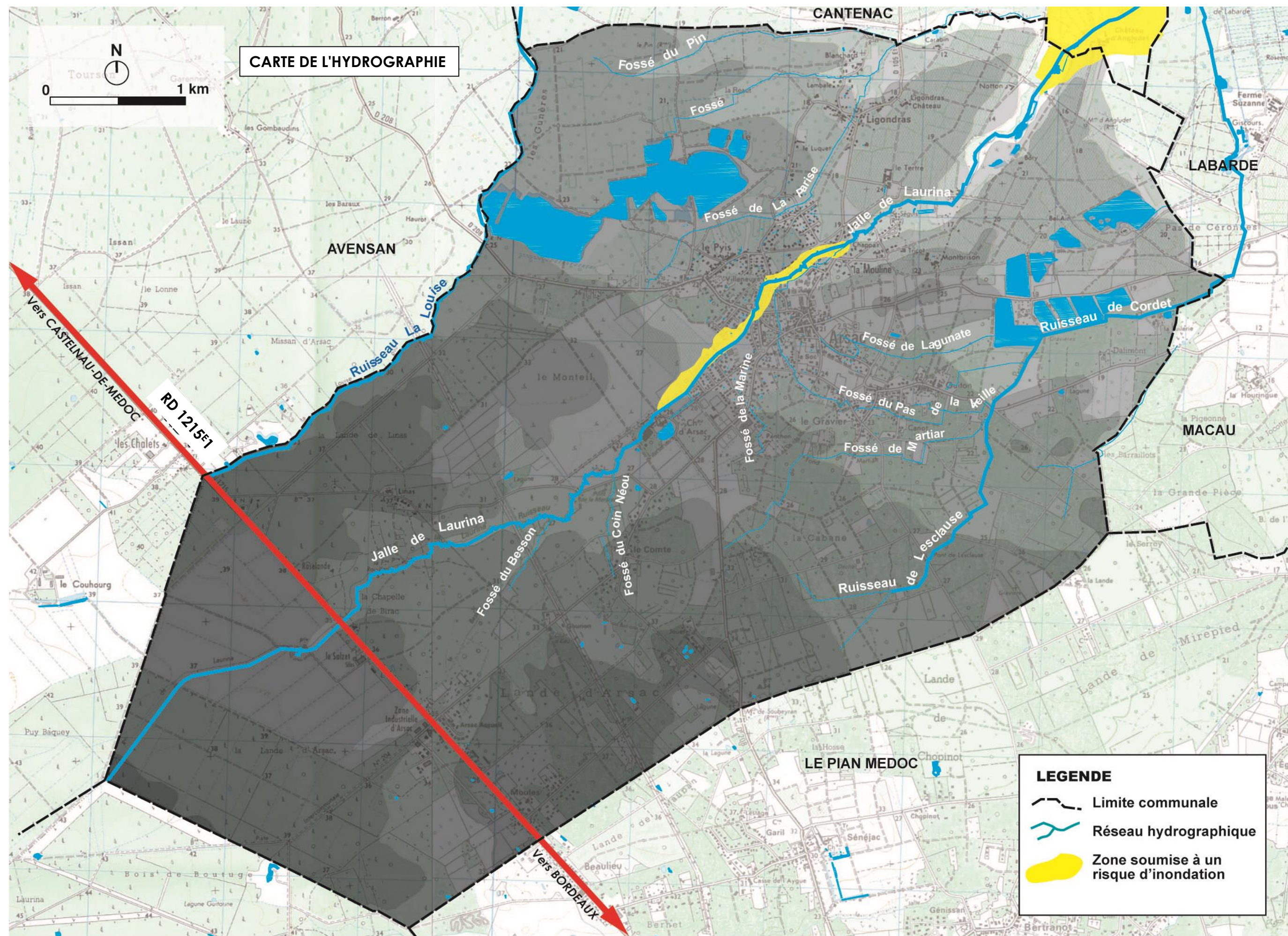
En limite communale Ouest avec Avensan, la Louise possède une bonne qualité des eaux. L'état de La Louise, située en limite communale nord et affluent de la Jalle de Castelnaud, est considéré comme **bon** en 2015.

Des risques de pollution sont cependant liés aux rejets d'effluents de vinification. Le Schéma Départemental à Vocation Piscicole et Halieutique (SDPH) préconise d'ailleurs la mise en place de traitements conformes à la réglementation. Elle prend sa source au Sud de la Commune d'Avensan, dans un secteur humide comportant des plans d'eau et des lagunes et s'encaissent progressivement vers Soussans.

Ces ruisseaux sont complétés par un réseau de fossés qui joue un rôle de drainage des eaux superficielles.

On trouve par ailleurs sur le territoire communal de nombreux points d'eau sous la forme d'étangs tel que celui du Château d'Arsac ou de lagunes. Ces lagunes sont dispersées sur l'ensemble du territoire. Certaines ont été drainées, d'autres jouent un rôle de réserves d'eau pour la lutte contre les incendies, d'autres enfin sont demeurées à l'état naturel, entourées de ceintures de végétation herbacées puis ligneuses (saule).

Chacun de ces points joue un rôle hydrologique important : ils collectent les eaux de ruissellement et limitent ainsi les excès d'eau. Ils constituent une réserve parfois utile à l'homme (DFCI) et généralement favorable à la biodiversité (faune sauvage, amphibiens, espèces aquatiques, voire poissons, ...). Selon la nature du sol, ils peuvent restituer de l'eau aux ruisseaux et/ou à la nappe phréatique (rôle important de soutien d'étiage en période estivale).



► LES DOCUMENTS CADRES DE REFERENCE

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification dans le domaine de l'eau qui doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme.

— le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne

La commune d'Arsac est concernée par le SDAGE du bassin Adour-Garonne approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du Bassin en date du 1^{er} décembre 2015, notamment au titre de la zone verte sur les marais du Haut-Médoc, considérés comme écosystèmes aquatiques et zones humides remarquables méritant une attention particulière.

Les priorités du SDAGE

- > **focaliser l'effort de dépollution** sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- > **restaurer les débits d'étiage** : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau ,
- > **protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin** (zones vertes), **ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs** (axes bleus),
- > **remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner,
- > **sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine** avec des règles collectives de gestion et de protection
- > **délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation**,
- > **instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

— Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'estuaire de la Gironde et des milieux associés

Le 31 mars 2005, le préfet de Gironde arrêta le périmètre du Schéma d'Etude et d'Aménagement des Eaux de la Gironde et des milieux associés.

Le SAGE de l'estuaire de la Gironde et des milieux associés est applicable par arrêté inter-préfectoral du 30 août 2013.

Le SAGE se développe sur un espace de 3683 km² dont 365 km² pour l'estuaire dans le domaine public fluvial et 3318 km² en surface communale (dont 16 % en Charente Maritime et 84 % en Gironde). Le nombre de communes concernées par ce SAGE est de 185 dont 142 en Gironde et 43 en Charente-Maritime. La population permanente concernée est de 930 000 habitants. Le SAGE concerne aussi les milieux associés de l'estuaire avec en particulier des marais et 56 cours d'eau affluents (longueur totale = 585 km).

Il s'étend sur deux régions administratives (Poitou-Charentes et Aquitaine) et deux départements (Charente-Maritime et Gironde), et concerne tout le territoire de la Communauté de Communes de Médoc-Estuaire.

► LES OBJECTIFS DU SAGE

L'estuaire de la Gironde, espace majeur du littoral atlantique français, est relativement préservé d'un point de vue environnemental, notamment quand on le compare aux estuaires de la Loire et de la Seine.

Toutefois, depuis de nombreuses années, plusieurs associations, les scientifiques et les collectivités locales dénoncent la dégradation de tel ou tel compartiment biologique et demandent l'engagement de mesures de protection pour éviter cette dégradation mais aussi pour que l'estuaire puisse continuer à jouer un rôle dans le développement économique régional.

Quatre objectifs ont été définis comme feuille de route pour l'élaboration du SAGE qui est portée par une commission spécialisée (la CLE : Commission Locale de l'Eau) :

- Objectif de qualité des eaux et des écosystèmes
- Objectif de sécurisation des biens et des personnes
- Objectif de gestion durable des milieux naturels et des activités humaines
- Objectif de concertation et de participation renforcée des populations aux politiques estuariennes

Actuellement, les études pour l'élaboration du SAGE ont permis d'aboutir à la réalisation d'un diagnostic et de scénarios fondés sur 8 enjeux :

- la gestion des débits amonts pour les affluents de la Gironde en période d'étiage ;
- la préservation de la qualité des eaux superficielles des bassins versants ;
- la réduction des pollutions chimiques ;
- l'interdiction de nouveaux sites d'extraction dans le lit mineur de l'estuaire ;
- la gestion de la navigation sur l'estuaire ;
- la préservation de zones humides ;
- la préservation des ressources halieutiques ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques.

— Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes

Le SAGE Nappes Profondes est applicable depuis son approbation par le Préfet de la Gironde le 25 novembre 2003. Par ailleurs, le SAGE Nappes Profondes a été révisé le 13 février 2013.

Le PLU d'Arsac doit être compatible avec ce document qui a identifié comme principaux enjeux :

- la préservation de la qualité en eau potable
- la surexploitation, de la nappe de l'Oligocène
- la surexploitation de la nappe de l'Eocène
- la surexploitation de la nappe du Crétacé Supérieur
- la dépression piézométrique
- le dénoyage d'aquifères captifs
- les risques d'intrusion saline
- la piézométrie d'objectifs et de crise
- les volumes maximum prélevables
- les économies d'eau et de maîtrise des consommations

II-3 LES EAUX SOUTERRAINES

Sur la commune d'Arsac, on distingue plusieurs niveaux susceptibles de renfermer une nappe d'eau souterraine.

► LA NAPPE DU PLIO-QUATERNAIRE

Cette formation superficielle renferme la majorité des puits du secteur. Ces puits servent en grande partie à l'arrosage domestique des jardins. La nappe du plio-quaternaire se rencontre dans les formations sableuses ou graveleuses. Cette nappe est souvent en communication directe avec la nappe de l'Oligocène. Les débits disponibles sont assez faibles. Le miocène n'étant pas présent sur Arsac, l'aquifère plio-quaternaire est directement en contact avec l'Oligocène.

► LA NAPPE DE L'OLIGOCENE

Dans le secteur, du fait de l'affleurement des terrains oligocènes, cette nappe est libre et en continuité avec la nappe plio-quaternaire. Comme la nappe plio-quaternaire, son sens d'écoulement se dirige vers la Gironde. Elle est drainée par les Jalles et leurs affluents. Aucun forage dans la nappe de l'Oligocène n'est recensé sur Arsac.

► LA NAPPE DE L'EOCENE SUPERIEUR

Cette nappe est captée à une profondeur de 260 m par un forage situé au lieu-dit "Le Comte". L'eau subit un traitement simple de déferisation et de chloration. L'eau distribuée en 2007 sur le Syndicat de Margaux a été de bonne qualité bactériologique et conforme à la réglementation en matière de teneur en nitrates ou en particules. En revanche, avec un taux de fluor de 1,99 mg/l (chiffre de janvier 2010), l'eau distribuée est caractérisée par un taux supérieur à la norme européenne (1,5 mg/l au maximum). Des travaux sont en cours.

► LA NAPPE DU CRETACE

Elle n'est pas captée sur Arsac.

II-3.1 Vulnérabilité des nappes souterraines

La vulnérabilité des nappes souterraines aux pollutions superficielles est liée à la conjonction entre l'épaisseur et la nature des sols qui joue un rôle plus ou moins imperméable. Or, compte tenu de la profondeur et de la tendance sableuse des terrains favorisant l'infiltration, les risques d'atteinte des nappes utilisées pour l'adduction en eau potable peuvent exister. Par ailleurs, la commune d'Arsac fait partie des communes concernées par l'arrêté préfectoral fixant la zone de répartition des eaux du 28/02/2005 qui impose des autorisations pour les prélèvements supérieurs à 8 m³/h.

II-3.2 Le SAGE Nappes profondes de la Gironde

Le SAGE Nappes Profondes est applicable depuis son approbation par le Préfet de la Gironde le 25 novembre 2003. Par ailleurs, le SAGE Nappes Profondes a été révisé le 13 février 2013. Le PLU d'Arsac doit être compatible avec ce document qui a identifié comme principaux enjeux :

- la préservation de la qualité en eau potable
- la surexploitation, de la nappe de l'Oligocène
- la surexploitation de la nappe de l'Eocène
- la surexploitation de la nappe du Crétacé Supérieur
- la dépression piézométrique
- le dénoyage d'aquifères captifs
- les risques d'intrusion saline
- la piézométrie d'objectifs et de crise
- les volumes maximum prélevables
- les économies d'eau et de maîtrise des consommations

II-4 LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

La qualité environnementale dépend de la prise en compte de certaines thématiques dans la mise en oeuvre du projet communal établi dans le cadre du PLU.

Ces différentes thématiques concernent la prise en compte d'une politique énergétique efficace, d'une maîtrise des flux de déchets tant en terme de production (réduction à la source) qu'en terme d'organisation de leur collecte, d'une préservation de la qualité de l'air, d'une limitation des émergences sonores de manière à limiter le bruit et d'une prise en compte des risques naturels et technologiques.

II-4.1 Energie

► CONSTAT

Sur la commune d'Arsac, la distribution en électricité est assurée par ERDF. Deux lignes à haute tension traversent la commune d'Est en Ouest ; la 1^{ère} "Bruges-Margaux" se situe au Sud du quartier du Comte et la 2nde "Cissac-Marquis" se situe à l'extrême Nord-Est de la commune. Avec 564 points lumineux, l'éclairage public constitue 25 % de la consommation électrique. En 2006, la commune a investi sur un nouvel équipement permettant de réguler la consommation, tant en puissance qu'en terme de durée.

Le second secteur de consommation énergétique est le bâtiment. L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire la consommation d'énergie des bâtiments d'au moins 38 % d'ici à 2020 de manière à atteindre un niveau de basse consommation en 2012 (BBC : 50 kW/m²/an) puis un niveau passif en 2020 (15 kW/m²/an).

► MOYENS

- Favoriser des formes urbaines et des typologies d'habitat compacts. Les émissions de CO² varient du simple au double entre une densité de 40 logts/ha et 70 lgts/ha

	chauffage	eau chaude sanitaire	TOTAL
	unité : kW/m²/an		
HABITAT PAVILLONNAIRE	62	38	100
HABITAT GROUPE	54	47	101
LOGEMENTS COLLECTIFS	52	45	97

source : ADEME

A surface égale, un logement collectif consomme environ 30 % de moins qu'un logement individuel isolé.

- Adapter l'éclairage public à l'ambiance des espaces
- Prendre en compte les facteurs climatiques (vents, soleil) pour profiter au maximum des apports naturels
- Favoriser la création d'une offre énergétique renouvelable et variée (puits canadien, VMC double flux, photovoltaïque, pompe à chaleur, ...

II-4.2 Déchets

► CONSTAT

La commune d'Arsac est située en zone 5 "Médoc" du Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et Déchets de l'Assainissement adopté le 26 octobre 2007 par le Conseil Général de la Gironde.

La collecte et le traitement des déchets constituent le domaine d'intervention de la Communauté de Communes de Médoc-Estuaire, depuis sa mise en place en 2002. Ce service s'étend sur un vaste territoire et se caractérise par la diversité des produits collectés et des prestations apportées aux usagers. Il est assuré actuellement par deux prestataires extérieurs. La Communauté de Communes Médoc-Estuaire s'est engagée dans des opérations de communication de proximité pour sensibiliser les habitants sur l'importance de la collecte sélective et de la valorisation des déchets.

Deux déchèteries sont gérées par la Communauté de Communes Médoc-Estuaire : l'une à Arsac et l'autre à Cussac. En 2009, sur ces 2 sites, 11592 tonnes ont été collectées dont :

- 4566 tonnes pour les encombrants
- 208 tonnes pour les cartons
- 3699 tonnes pour les déchets verts
- 2636 tonnes pour les gravats
- 452 tonnes pour les ferrailles
- 31 tonnes pour les déchets ménagers spéciaux

► MOYENS

- Réduire le volume de déchets produits notamment pour les déchets verts (compostage, essences arbustives, ...)
- Valoriser sur place les déblais et produits de démolition (utilisation de la terre, ...)
- Valoriser dans le site des déchets extérieurs (sous-couche routière, ...)
- Réduire les impacts de la collecte (linéaire des voies, éviter les raquettes de retournement, ...)

II-4.3 Air

► CONSTAT

Le territoire du Haut-Médoc est peu exposé aux pollutions atmosphériques. Cependant, le trafic automobile sur la RD 1 entre l'agglomération bordelaise et les communes du Médoc s'accroît, ce qui dégrade la qualité de l'air. Néanmoins, la proximité de la commune avec l'estuaire de la Gironde limite les impacts de la pollution atmosphérique.

La qualité de l'air a fait l'objet d'un réseau de mesures réalisées par des capteurs, gérés par l'association AIRAQ (association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine). Aucune mesure n'est isponible au niveau de la commune d'Arsac (station fixe ou mobile). La station la plus proche de la commune est située à Mérignac à 20 km d'Arsac et a été mise en service en 1998. Cette station assure la surveillance de 4 polluants : O3, NO3, PM10, SO2. Toutes les normes relatives au SO2, NO2, PM10 sont respectées.

L'indice ATMO caractérise la qualité de l'air quotidienne d'une agglomération de plus de 100.000 habitants sur une échelle qui va de 1 (indice très bon) à 10 (indice très mauvais). Cet indice ne permet pas de mettre en évidence des phénomènes localisés de pollution mais une pollution globale de fond. L'indice ATMO est calculé depuis juin 2004 sur Bordeaux et 83,3 % des jours de la qualité de l'air est "très bonne" ou "bonne". En 2009, 71 jours présentaient un indice moyen, 2 jours avec un indice médiocre.

► MOYENS

- Organiser le territoire pour favoriser la proximité et diminuer les déplacements de courte distance (commerces, services équipements). En France, la moitié des déplacements automobiles font moins de 3 km.
- Afin d'atténuer les impacts liés aux déplacements quotidiens domicile/travail vers l'agglomération bordelaise, améliorer les liaisons vers Macau et le futur axe de Transport en Commun structurant (tramway d'agglomération).

II-4.4 Le bruit

► CONSTAT

D'une manière générale, le bruit est considéré comme une nuisance majeure, le bruit a des effets sur la santé qui dépasse la sphère auditive et représente une des préoccupations majeures. Les réglementations actuelles spécifiques au bruit découlent principalement en France de la loi du 31 décembre 1992 dite Loi "Bruit". L'article L.571-10 du Code de l'Environnement (loi du 31 décembre 1992) énonce que "dans chaque département" le Préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les principales sources de nuisances sonores sur Arsac concernent les infrastructures de transport terrestre et notamment la RD 1. La commune d'Arsac est concernée par l'arrêté ministériel en date du 6 octobre 1978, modifié et complété par arrêté du 02 juin 2016 qui classe la RD 1 et la RD 1215E1 en tant qu'infrastructure routière dont le trafic est supérieur à 6 millions de véhicules/an.

Une zone de bruit de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD1 et une zone de 100 (limitation vitesse à 90km/h) à 250 mètres (limitation de vitesse à 110 km/h) par rapport à l'axe de la RD1215E1 ont été règlementées par l'arrêté du 02 juin 2016 portant classement sonore des voies interurbaines du Département de la Gironde. Des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées dans le cadre de la réglementation qui est explicitée.

► MOYENS

- Eloigner les sources de bruits des populations (habitat, écoles, équipements, ...).

II-4.5 Risques naturels et technologiques

► RISQUE INONDATION

La commune d'Arsac est concernée par la présence d'un risque d'inondation aux abords de la Laurina. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2005. Le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que ses dispositions s'imposent au PLU. Sur la commune d'Arsac, l'ensemble des secteurs concernés par le PPRI sont classés en zone jaune, c'est-à-dire qu'ils sont constructibles sous certaines conditions.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	16/06/1988	16/06/1988	24/08/1988	14/09/1988
Inondations et coulées de boue	08/08/1992	09/08/1992	19/03/1993	28/03/1993
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	09/01/2006	22/01/2006
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

source : prim.net

► LE RISQUE LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La présence d'argiles sur la commune induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation. Le risque appelé retrait-gonflement des argiles est lié à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

— NATURE DU PHENOMENE

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

— MANIFESTATION DES DEGATS

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture des canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

— MESURES PREVENTIVES

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Quelques préconisations peuvent donc être proposées :

- réaliser des sondages lors de constructions nouvelles,
- renforcer la structure des bâtiments,
- descendre les fondations jusqu'au substratum (micro pieux),
- réduire l'évaporation autour des bâtiments (suppression de la végétation).

► LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

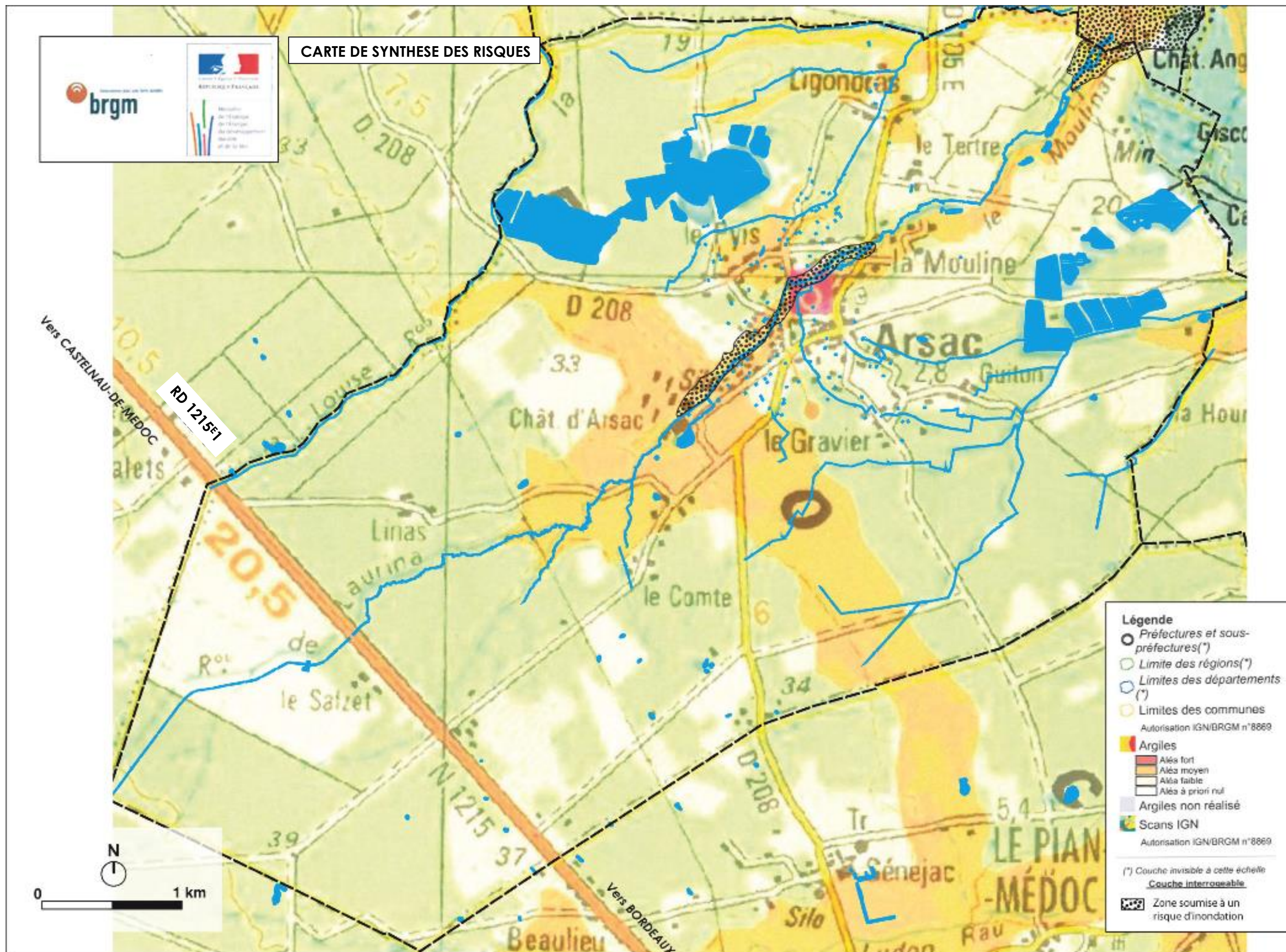
La commune d'Arsac accueille un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation. Il s'agit de l'entreprise BMZ Autocasse qui exploite un dépôt de ferrailles et qui se situe sur la Zone Artisanale.

Par ailleurs, la commune d'Arsac est concernée par la présence d'un ancien site industriel présentant une pollution des eaux souterraines. Il s'agit des anciens établissements Cismatic Industrie spécialisée dans la formation de circuits imprimés. Suite à la liquidation judiciaire de la société le 2 février 2000, le site est resté en friche jusqu'en fin 2003. Propriété de la commune, ce site a été vendu à une entreprise de charpente métallique / serrurerie en 2004.

Un arrêté préfectoral du 6 novembre 2003 prescrit au Maire d'Arsac la surveillance semestrielle des eaux souterraines dans 3 piézomètres pour les paramètres pH, Nickel, Cuivre, Plomb, Aluminium et Ammonium. La surveillance périodique des eaux souterraines pourra être revue, voire suspendue, au vu des résultats d'analyses. Le site pourra alors être transféré dans BASIAS (base de données de la DREAL). Aucun résultat d'analyse n'a été transmis depuis.

L'arrêté préfectoral du 6 novembre 2003 prescrit au Maire d'Arsac les restrictions suivantes :

- usage industriel uniquement
- tout changement d'usage doit faire l'objet d'une évaluation des risques
- l'usage de la nappe est interdit



II-5 LES MILIEUX NATURELS

La répartition des milieux naturels sur le territoire d'Arsac est étroitement liée à la topographie et à son organisation en bandes parallèles, mais aussi à la nature des sols tantôt caractérisée par la présence de sables, tantôt par la présence de graves.

Au Sud de la commune, la forêt de pins maritimes couvre une grande partie des espaces créant ainsi un paysage relativement fermé. En progressant vers le Nord en direction de la zone urbanisée, cette forêt de pins maritimes se fragmente et devient plus mixte (pins et feuillus) en laissant également apparaître des prairies et de vastes clairières. Plus au Nord de la commune, et autour du bourg, se sont développés sur les croupes graveleuses les vignes, le bourg et les gravières.

Enfin, la présence de l'eau, plutôt ponctuelle sous forme de lagune au Sud, se fait davantage ressentir dans la zone urbaine du bourg avec la coulée de la Laurina et la présence de prairies humides (en partie inondable) aux abords de ce cours d'eau.

II-5.1 La forêt de pins maritimes

Avec un taux de boisement élevé de 45 %, le massif d'Arsac occupe la majorité de la partie Sud et Est de la commune que seules quelques clairières et une vaste zone agricole viennent ponctuer. Cette forêt de pins maritimes a été fortement endommagée par les tempêtes successives de 1999 et de 2009.

Ce massif se distingue par :

- Une partie fortement dégradée : dans ce secteur on distingue une partie nettoyée et reboisée ou prête à être reboisée. A ce sujet, un plan de reboisement a été réalisé en plusieurs phases. On distingue également des secteurs non désouchés et des secteurs présentant encore des chablis.
- Une partie où les pins ont plus de 30 ans et où ils sont encore sur pied, mais compte tenu des dégradations de la tempête de 2009, certains arbres sont fragilisés car leur système racinaire a été endommagé.
- Une pinède plus jeune (5 à 30 ans) également dégradée (arbres penchés, parfois atteints par divers parasites) mais présentant encore une certaine valeur sous réserve d'une remise en état (nettoyage, élagage, suppression des individus atteints, ...).
- De jeunes peuplements correspondant aux semis replantés après la tempête de 2009 et disposant ainsi d'une bonne valeur d'avenir. Ces boisements se situent aux abords de Linas.

La végétation des sous-bois est toujours dominée par les espèces acidifiantes.

A Arsac, on distingue plusieurs types de formation suivant le degré d'intensité du drainage des terrains concernés :

► LES LANDES MESOPHILES

Elles occupent des zones de transition où la nappe phréatique est proche sans qu'elle inonde en hiver. Elles se rencontrent fréquemment dans les dépressions là où les landes humides sont drainées et où le boisement s'est développé. Leur sol est constitué d'un podzol. La végétation est composée de la bruyère cendrée, de l'ajonc d'Europe et de la fougère aigle.

► LES LANDES HUMIDES

Le retrait des glaces du quaternaire a laissé des creusements : les lagunes. Ces landes se développent sur des podzols hydromorphes sans alios. Les sols sont saturés en eau l'essentiel de l'année et forment un humus semi-tourbeux. La strate arbustive occupe les parcelles peu entretenues. On retrouve la bruyère à quatre angles, la bruyère à balai, la bourdaine et des saules. Le débroussaillage de la lande humide se fait au profit de la molinie bleue et de l'avoine de Thore.



II-5.2 Les boisements mixtes

Il s'agit généralement de taillis sous futaie de pins maritime.

On trouve ce type de boisements à proximité des zones urbanisées comme à l'arrière du collège Panchon.

Les boisements mixtes regroupent les boisements comportant une dominante de feuillus (noisetiers, chênes pédonculés), mais également de l'aubépine ou du chèvrefeuille.

On trouve également une proportion plus ou moins importante de pins, en partie dégradés par la tempête. Des dégâts s'observent parfois dans le taillis lui-même, le nettoyage de ces parcelles est donc généralement nécessaire.

Les boisements mixtes correspondent le plus souvent à des parcelles de faible superficie situées à proximité des zones urbaines, des ruisseaux ou en lisière de chemins ou de routes.

Ils jouent un rôle paysager et biologique déterminant et par ailleurs la propagation du feu y est moindre que dans le massif de pins maritimes.

Ils jouent en effet un rôle protecteur par rapport aux zones bâties.



boisement mixte à l'arrière du collège Panchon boisement mixte le long de la route de Linas

II-5.3 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 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).

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).

Pour toutes ces raisons, les lagunes nécessitent une protection forte :

— **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
- 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,...)
- 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.

II-5.4 Les boisements ripicoles et les prairies humides

Le passage d'un réseau hydrographique (changement pédologique, changement du régime hydrique) introduit sur le territoire des conditions de développement plus favorables aux feuillus.

La ripisylve qui accompagne la Laurina est constituée de boisements à caractère hydrophiles et prairies humides au Sud de la zone urbanisée.



coulée verte de la Laurina en coeur de bourg

Cette ripisylve se resserre fortement dans le bourg pour ne constituer qu'un "fil vert" puis s'élargit à nouveau à partir du Château du Tertre pour former les prémisses du marais de Labarde (secteur de Bory-Ouest et de Notton-Nord).

Les vallées humides de la Laurina et du Lesclause se caractérisent ainsi par la présence de deux types de milieux naturels :

— **les boisements ripicoles** : formant des "fils verts" et jouant un rôle de corridor écologique pour la faune locale. Ces boisements ripicoles accueillent une strate arbustive ou arborescente de type frênes, aulnes, saules, chênes ormes, érables champêtres, ...



boisement ripicole à caractère naturel (au niveau du pont)



enrochement permettant de stabiliser les berges du pont

— **les prairies humides** : sur lesquelles se développe une strate formée par un cortège de joncs, prèles, massettes, ...



prairie humide située à proximité du Château d'Arsac aux abords de la Laurina

Le maintien des prairies humides aux abords des cours d'eau constitue un des enjeux majeurs pour la sauvegarde de la biodiversité.

Il convient en effet d'éviter les formes d'évolution de type pré-forestier. Les prairies humides constituent une complémentarité au milieu forestier et au vignoble.

C'est au regard de cet intérêt que la partie située au Nord de la commune d'Arsac jouxte une zone sensible écologique classée en ZNIEFF de type 1 "Marais de Labarde".

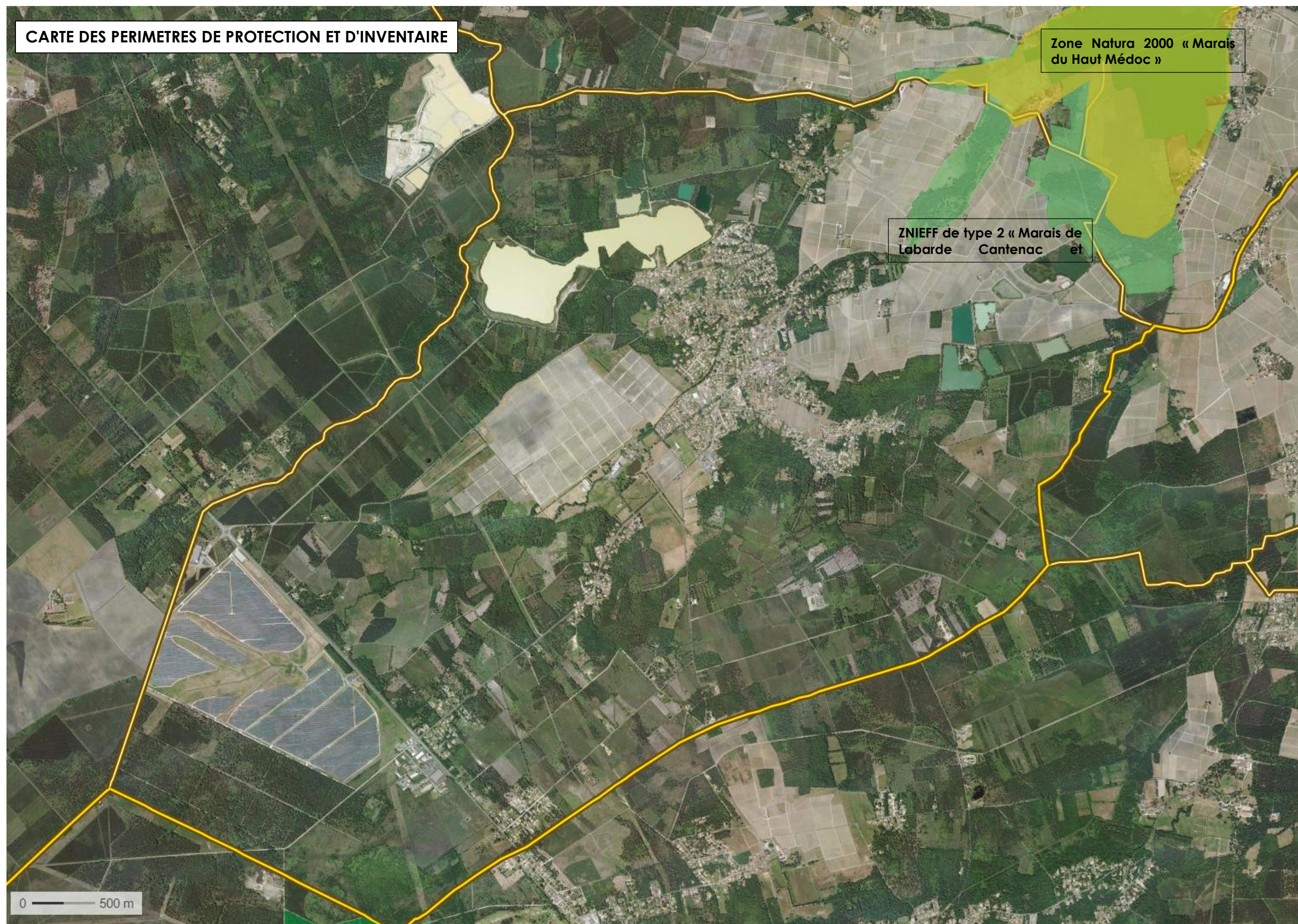
Sans revêtir de caractère réglementaire particulier, cette zone suppose qu'une attention particulière soit portée à la préservation de ces espaces et à leur continuité écologique au niveau de La Laurina.

Arsac est également concernée par la Direction Européenne "Habitats" qui forme 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.

Les milieux naturels sensibles constitués par les abords des cours d'eau de la commune sont vulnérables dans la mesure où ils sont soumis à des phénomènes d'érosion.

Ce problème concerne essentiellement la partie Sud de la commune caractérisée par la nature sableuse des sols.



II-6 ANALYSE AGRICOLE

L'identité de la commune d'Arsac est fortement liée à l'activité agricole, et notamment à l'exploitation de la vigne qui constitue une ressource économique importante.

Avec 750 hectares de terrains cultivés dont 350 hectares pour l'exploitation de la vigne, l'agriculture occupe une place importante sur la commune, tant pour la spécificité paysagère qu'elle constitue que pour la ressource économique qu'elle apporte au territoire.

La carte située à la page suivante permet d'illustrer, à travers une approche qualitative, les différentes composantes de l'activité agricole de manière à constituer un projet de territoire qui ne considère pas uniquement l'activité agricole comme une contrainte au développement urbain, mais qui s'appuie sur celles-ci pour définir un équilibre entre besoins de développement et protection, et mise en valeur de l'agriculture.

La carte suivante permet d'identifier :

► LES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

On distingue 11 sièges d'exploitation agricole correspondant :

- au Château d'Arsac
- au Château du Tertre
- au Château Pontet-Chappaz
- au Château Ligondras
- au Château Monbrison
- au Château des Graviers
- au Château Mongravey
- au Château Moulin de Tricot
- au Château le Coteau
- au Château Théron
- au site de Salzet (maïs)

Ces sièges d'exploitation agricole s'accompagnent de plusieurs bâtiments d'exploitation (chai, hangar, ...) dont certains se situent dans la zone urbaine à vocation d'habitat.

► LES ZONES D'APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE (AOC)

- de Margaux située au Nord-Est du bourg et autour du Château d'Arsac
- du Haut-Médoc autour du bourg et du Château d'Arsac

LES TERROIRS VITICOLES A PRESERVER ET A VALORISER...

...au titre de la viticulture définis dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale.

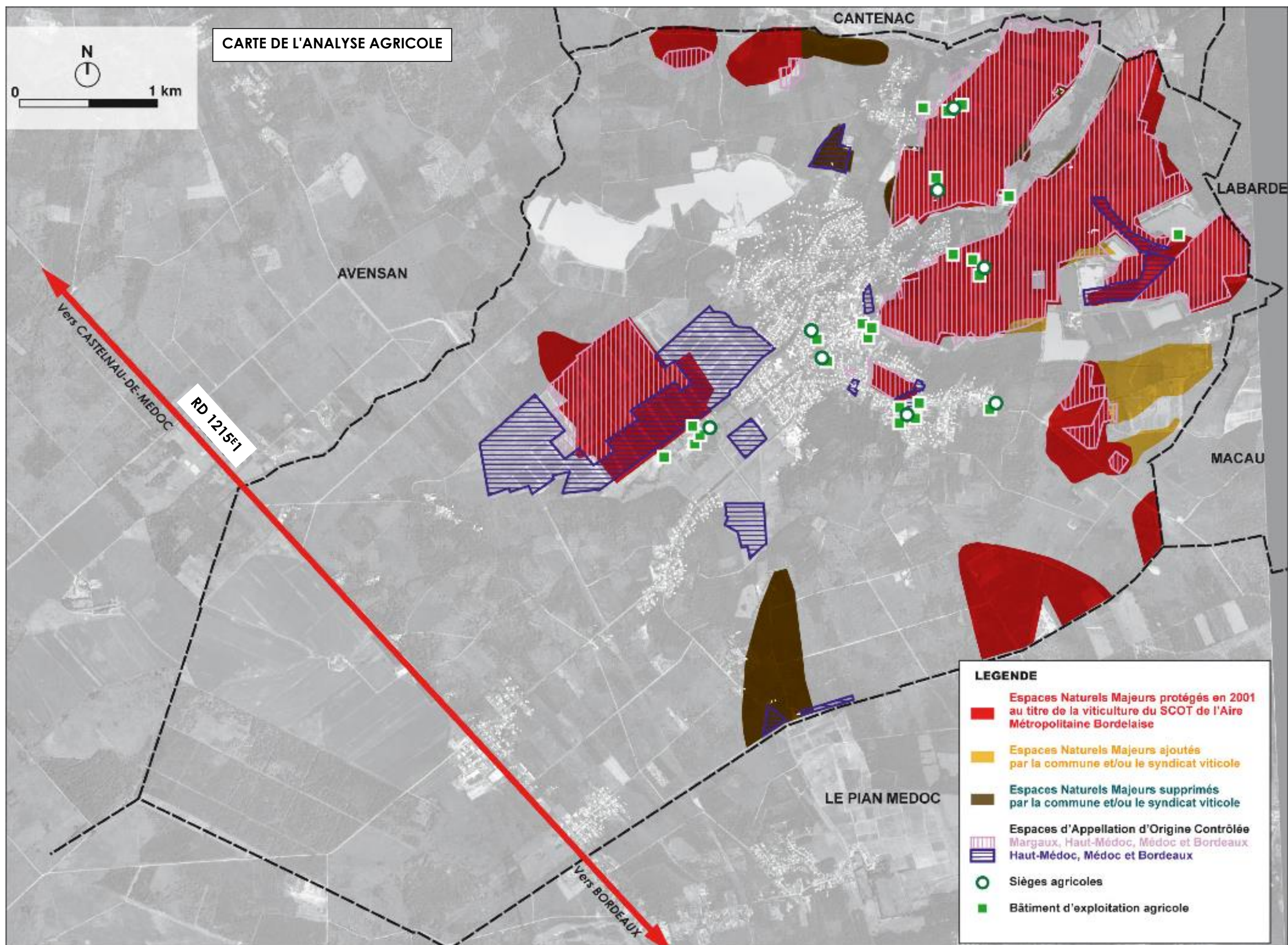
Ces espaces viticoles constituent des "espaces à valoriser " du fait de leur forte qualité agronomique.

En effet, dans le cadre de la révision du SCOT, ces espaces viticoles ont fait l'objet d'une redéfinition en concertation avec les collectivités et les syndicats viticoles.

A Arsac, la municipalité et les syndicats viticoles a souhaité supprimer certains secteurs et en ajouter d'autres.

Souhait de suppression des secteurs de Lambale (à l'Ouest de Ligondras) et de Soubeyran (au Sud du bourg en direction de Louens) ; ces espaces sont actuellement boisés et ne sont pas classés en AOC.

Souhait pour ajouter le secteur de Dalimont dont les terrains situés au Nord de la route menant à Macau sont aujourd'hui plantés.



II-7 ANALYSE MORPHOLOGIQUE : LES DIFFERENTES TRAMES DU TERRITOIRE

Les cartes qui apparaissent à la page suivante permettent d'analyser la structuration du territoire communal selon les différentes trames qui le compose, à savoir la trame viaire, la trame verte et bleue, la trame bâtie et la trame parcellaire.

► LA TRAME VIAIRE

L'analyse du réseau viaire de la commune permet de définir l'évolution du développement de l'urbanisation selon les époques. En effet, le réseau viaire qui assure les fonctions de distribution des différents quartiers et de desserte du parcellaire peut se distinguer en 4 types :

- une voie primaire structurante assurant un rôle de transit intercommunal : la RD 1 ;
- un réseau maillé caractéristique du développement ancien (RD 208, RD 105 E1), ce réseau correspond en grande partie aux axes historiques de la commune. L'absence d'impasses, des relations interquartiers nettes contribuent à donner des repères et favorisent la lisibilité des parcours ;
- un réseau plus récent correspondant aux extensions de l'urbanisation. La multiplication des impasses et un manque de hiérarchisation contribuent à favoriser des opérations urbaines en repli sans lien avec les autres quartiers ;
- un réseau de chemins ruraux et de pistes forestières qui assure la desserte des secteurs agricoles et forestiers.

► LA TRAME VERTE (FORET) ET BLEUE (EAU)

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

- Réservoirs de biodiversité :

Il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri, ...). Equivalents d'usage : cœur de nature, zones noyaux, zones sources, zones nodales...

- Corridors écologiques :

Il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Equivalents d'usage : corridors biologiques, biocorridors.

- Continuités écologiques :

C'est l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Les deux métaphores suivantes sont souvent utilisées pour illustrer l'enjeu de préservation et restauration des continuités écologiques :

- la trame d'une étoffe est constituée de fils de maille et fils de trame qui lui confèrent sa qualité ; plus les fils sont fragilisés, ou manquants, plus le tissu menace de se déchirer. De manière métaphorique, on peut imaginer que chaque brin représente une espèce, que chaque fil est un groupe d'espèces ou un écosystème, et considérer qu'au-delà d'un certain seuil de dégradation, c'est toute l'étoffe (la biodiversité ou la biosphère à plus grande échelle) qui est menacée ;
- la trame verte est aussi comparable au maillage des réseaux sanguins, nerveux, lymphatiques qui doivent être non seulement en bon état, mais correctement connectés entre eux, ainsi qu'avec nos cellules et nos organes, pour assurer notre survie.

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Afin de mettre en œuvre cette politique, le principe d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été retenu dans les lois Grenelle ; non opposable aux tiers, certains documents d'urbanisme tels que les SCOT et PLU doivent néanmoins « prendre en compte » ce document cadre.

► LA TRAME BATIE

L'analyse de la trame du bâti permet d'identifier plusieurs espaces caractéristiques :

— Le centre-bourg ancien et les hameaux traditionnels de Pyis et Guifton

Ces secteurs sont caractérisés par la présence de fronts bâtis. Ces fronts bâtis sont liés à l'implantation des constructions en ordre continu ou semi-continu et la plupart du temps à l'alignement des voies.

Ce type d'implantation confère un caractère urbain à la composition et crée des perspectives de rues.

— Le bâti linéaire

Le bâti est implanté de manière linéaire le long des principales voies de distribution. Les volumes sont hétérogènes ce qui témoigne d'une diversité des fonctions (bâti à vocation artisanale, commerciale ou habitat).

La plupart des constructions sont implantées en retrait des limites séparatives laissant ainsi des "espaces vides". Cela génère un caractère parfois déstructuré qui est renforcé par la multiplication des parcelles en baïonnettes.

— L'habitat pavillonnaire

Il s'agit de la typologie bâtie dominante des opérations d'aménagement contemporaines. L'analyse en plan montre une dispersion égale des vides : rues, cœurs d'îlot, tout est semblable et donc difficile à s'approprier.

Ainsi, en rendant les maisons mitoyennes deux à deux comme dans les opérations plus récentes, les situations se diversifient et le tissu bâti prend une allure plus urbaine. Les cœurs d'îlot deviennent plus généreux et on facilite les extensions.

► LA TRAME PARCELLAIRE

La trame du parcellaire permet là encore d'identifier la morphologie urbaine en fonction des époques d'urbanisation.

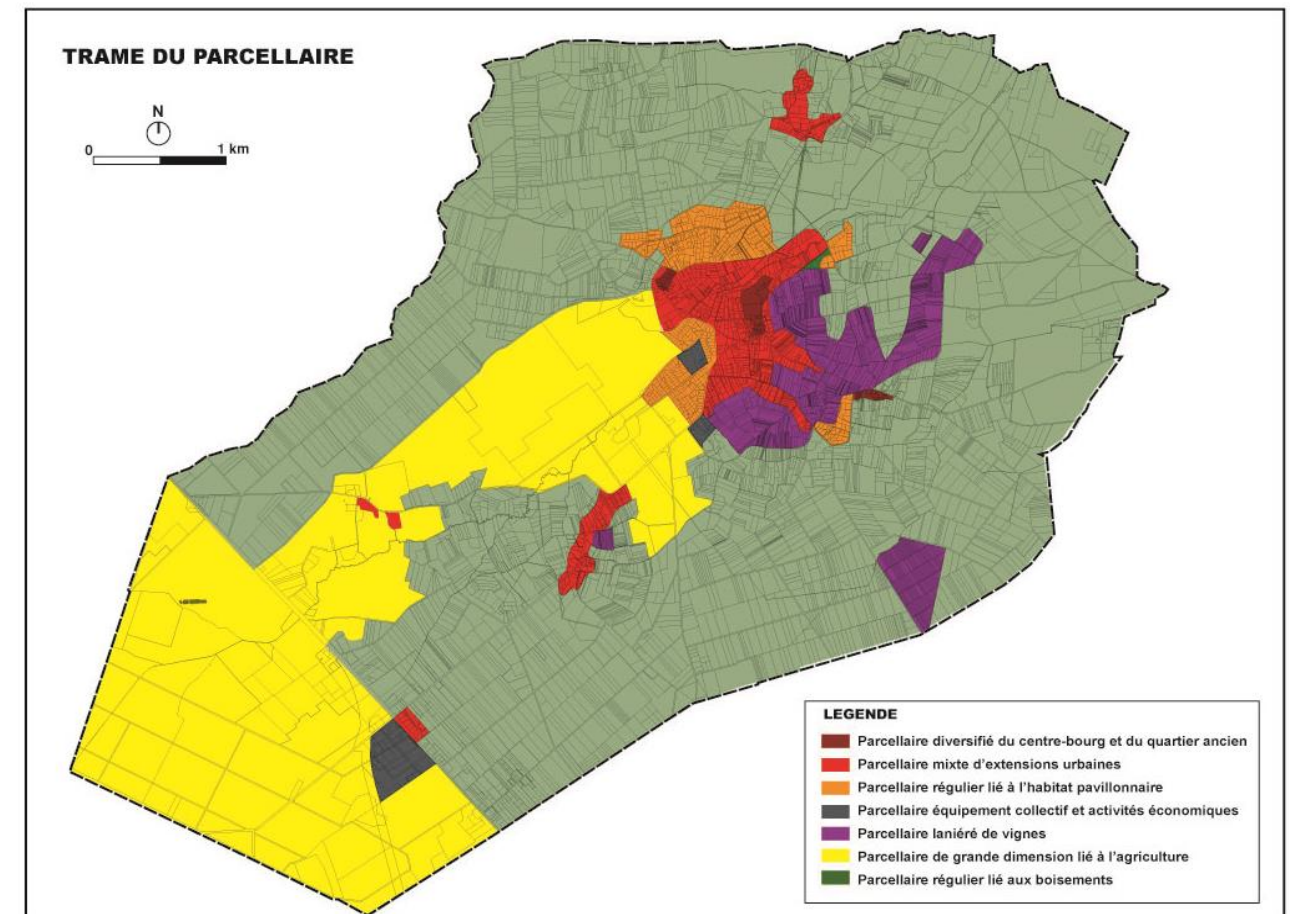
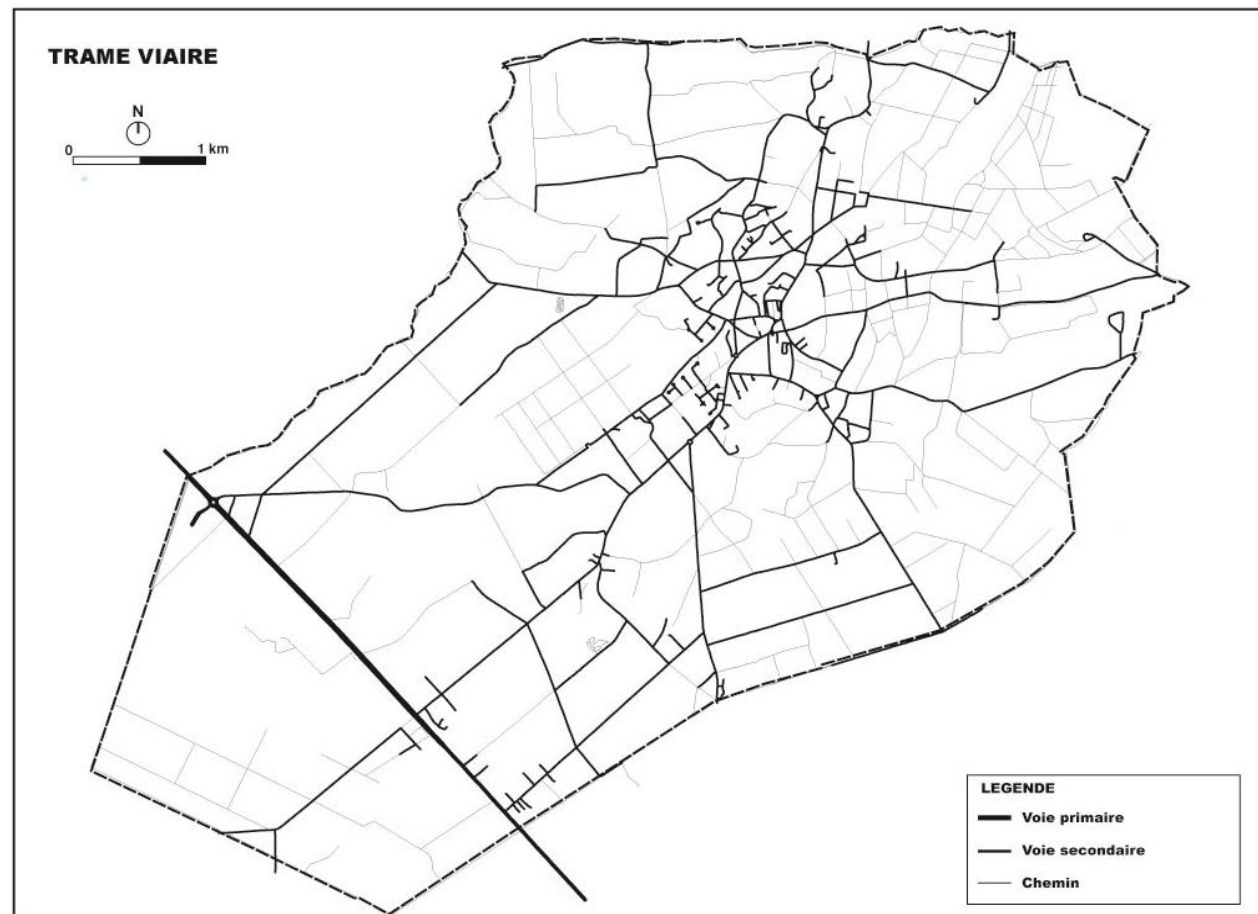
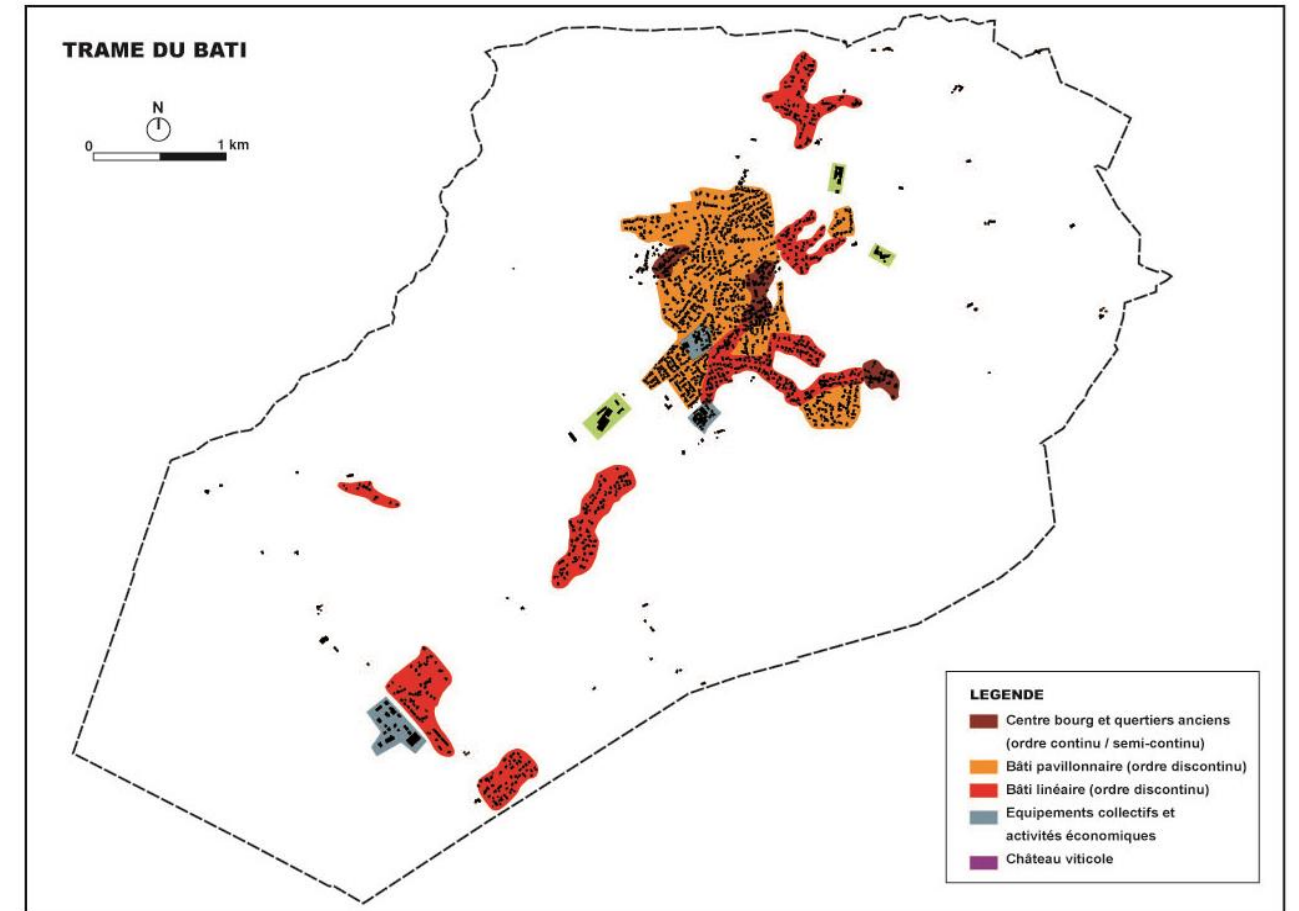
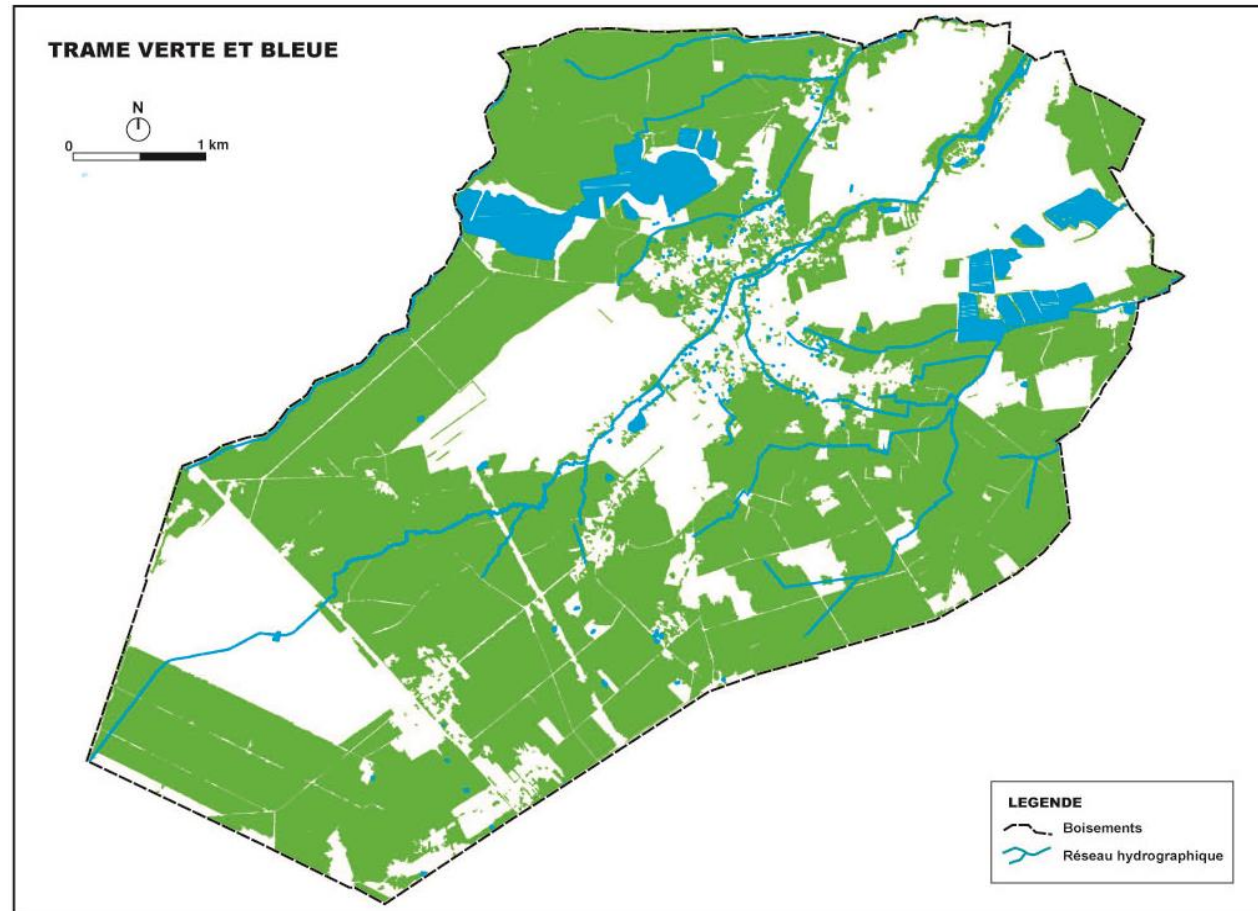
En effet, le long des axes autour desquels s'est développée l'urbanisation ancienne, on trouve des parcelles de tailles et de formes diversifiées.

Cette mixité du parcellaire correspond à une certaine mixité fonctionnelle. On y trouve de l'habitat individuel, des activités ou encore des équipements publics. En revanche, l'urbanisation récente peut être associée à une forme de parcellaire uniforme et donc banalisante.

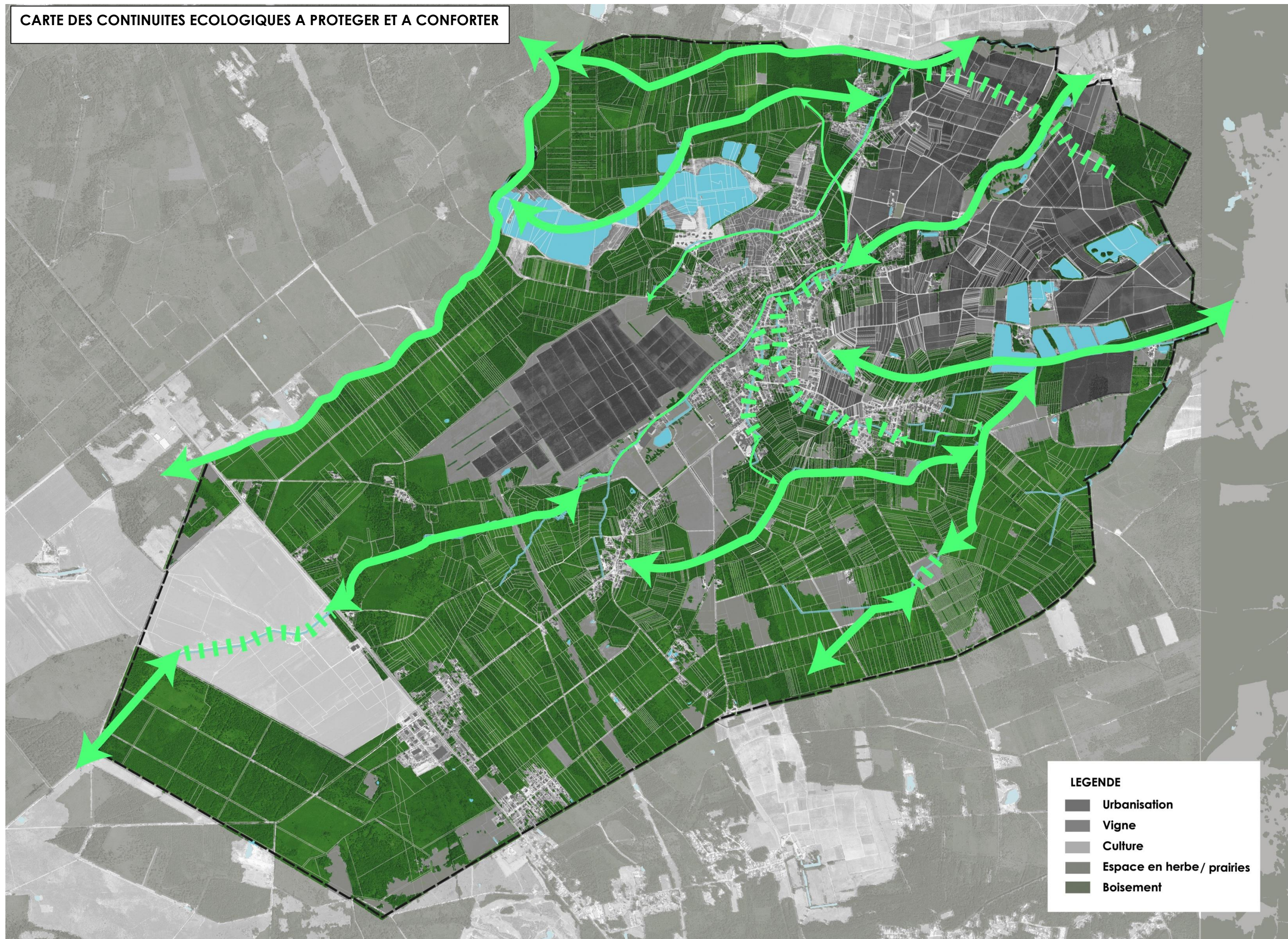
C'est le tracé tortueux des voies qui est chargé d'apporter le pittoresque à l'organisation de l'opération. Ce type de forme de parcellaire génère un allongement du linéaire de voirie et témoigne de l'exclusivité de l'habitat dans ces opérations.

Mettre de la variété dans le parcellaire permet de renforcer la mixité fonctionnelle. A surface égale, un lot étroit est plus efficace car il permet de dégager des espaces privatifs plus importants en fond de parcelle et de générer plus d'espaces publics.

LES DIFFERENTES TRAMES DU TERRITOIRE



CARTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES A PROTEGER ET A CONFORTER



II-8 ANALYSE PAYSAGERE

La commune d'Arsac se situe à la transition entre deux grands ensembles géographiques : d'une part le Médoc et d'autre part les Landes Girondines.

En effet, le territoire d'Arsac est structuré autour d'une vaste clairière délimitée par les boisements de pins maritimes constituant les Landes Girondines. Cette vaste clairière accueille l'essentiel de la partie urbanisée de la commune (le bourg et ses extensions, les hameaux traditionnels) et le vignoble prestigieux de Margaux et du Haut-Médoc, auquel il convient d'associer quelques grands domaines viticoles (châteaux).

La spécificité paysagère de la commune est liée à cette interaction entre des paysages fortement anthropisés et ouverts (le vignoble) et des paysages fermés liés au massif forestier de pins maritimes.

L'étude paysagère développée ci-après doit conduire à identifier les différentes entités paysagères qui caractérisent le territoire d'Arsac, d'en dégager les principales caractéristiques et de définir les enjeux de protection. La présente analyse propose ainsi une lecture du territoire organisé autour de 3 grandes unités paysagères se déclinant en une dizaine de sous-unités.

► 1 - LES LANDES GIRONDINES

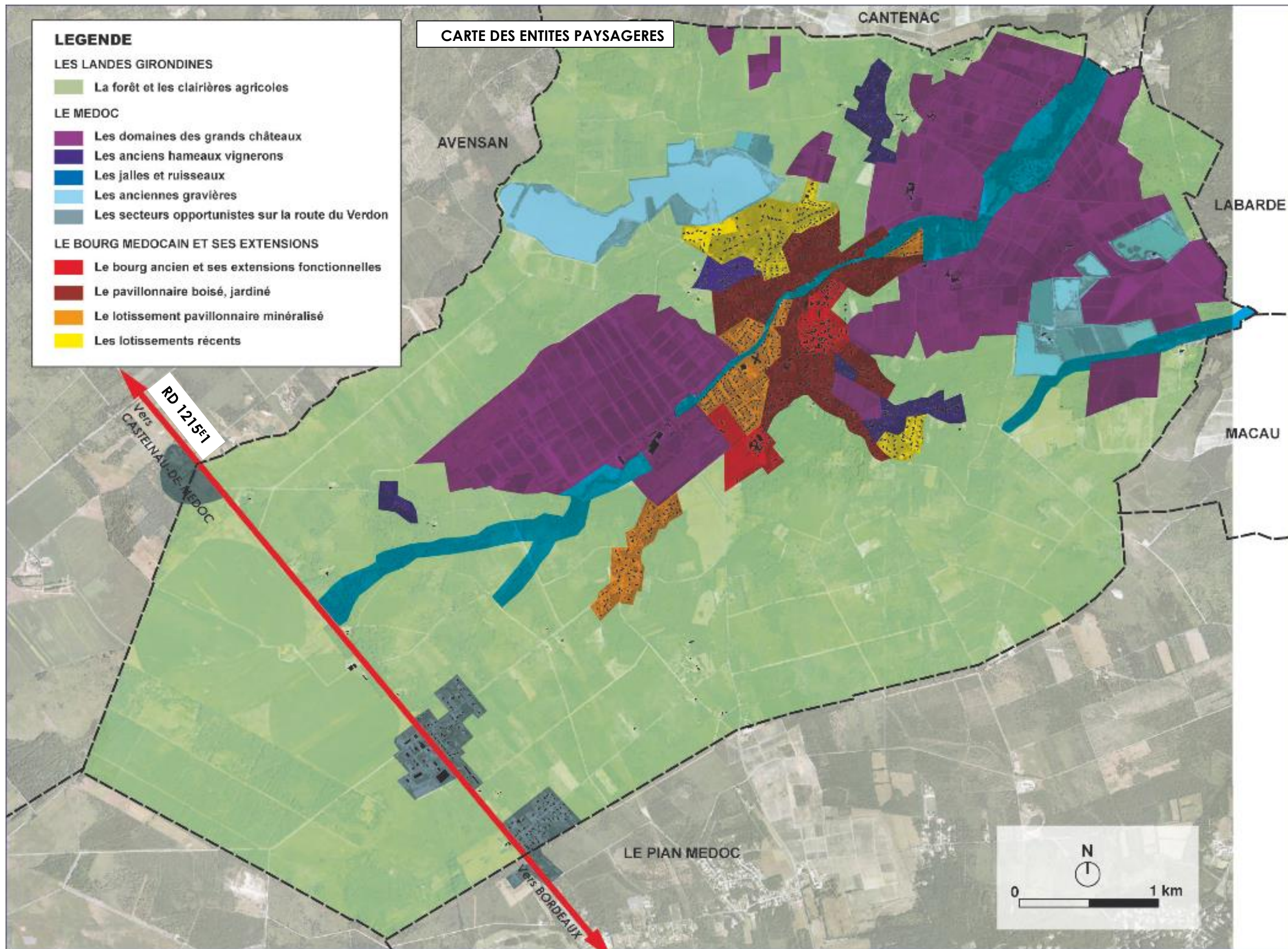
- la pinède de production
- les boisements mixtes

► 2 - LA CAMPAGNE MEDOCAINE

- les domaines des grands châteaux
- les anciens hameaux vigneron
- les jalles et les ruisseaux
- les anciennes gravières
- les secteurs opportunistes sur la route du Verdon

► 3 - LE BOURG MEDOCAIN ET SES EXTENSIONS

- le bourg ancien
- le pavillonnaire boisé
- les lotissements minéralisés
- les lotissements récents



II-8.1 les Landes Girondines

► SITUATION

- La forêt de production occupe tout le Sud et le Nord-Ouest de la commune enserrant le bourg et le vignoble.
- Au contact des vignes essentiellement, des gravières, des hameaux, la forêt de pins maritimes constitue une silhouette omniprésente et de qualité.

► CARACTERISTIQUES

- Relief en pente douce imperceptible.
- L'eau est fortement présente à travers des ruisseaux, des lagunes et un réseau de fossés drainant les parcelles forestières.
- Parcellaire extrêmement morcelé, de petite dimension et organisé en lanière.

► QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES DES SOUS-UNITES

— La forêt et les clairières

- Boisement uniforme de pins maritimes avec légère variation de la strate herbacée selon les situations pédologiques plus ou moins humides (fougères, ajoncs, ...)
- Paysage cadré en de longues perspectives, vertical, varié au gré des stades de croissances des boisements (replantations, taillis, futaies) et typique.



jeune replantation en clairière entourée de parcelles de pins adultes



des parcelles endommagées par les tempêtes au Sud du bourg, gênant leur entretien

- Ouverture à la faveur de clairières agricoles (maïs), de parcelles de jeunes pins replantés suite à la tempête et de clairières de pâtures à l'approche du bourg et des hameaux.
- Perspectives des routes et des pistes forestières encadrées par les fronts boisés, formés par la masse des troncs.
- Présence de quelques feuillus en bord de route.

— Les boisements mixtes

- Ils se situent aux abords des cours d'eau, mais également à proximité du vignoble, de quelques hameaux et du bourg.
- Parcelles de feuillus, mélangées avec des parcelles de pins, plus ou moins endommagées par les tempêtes et enrichies.



enrichement progressif des parcelles



taillis de feuillus exploité, le long de la route de Linas

- Chênaies conduites de façon variées, souvent peu entretenues, aux sous-bois arbustifs fournis difficiles à pénétrer (houx, noisetier, aubépine, fragon, charme, chèvrefeuille, merisier, ...) formant des ensembles de parcelles "fermées" aux abords des hameaux, composant des lisières et des fronts boisés à l'habitat.

► DYNAMIQUE D'EVOLUTION

- La forêt médocaine, en particulier à Arsac, a souffert des tempêtes successives de 1999 et de 2009.
- Malgré une première campagne de replantation de 185 ha après 1999, une grande partie de la forêt est restée en friche jusqu'à la 2^{de} campagne de nettoyage-replantation en cours (320 ha). La forêt de production est donc en cours de régénération.
- Les boisements mixtes aux abords du bourg dans sa partie Sud ont été également endommagés par les tempêtes. Ils sont aujourd'hui enrichis et ont perdu de leur valeur d'exploitation. Ils jouent cependant dans le paysage un rôle de lisière arborée et de respiration après les vastes étendues pavillonnaires.

► ENJEUX

- Maintien de la silhouette forestière qui encadre la vaste clairière viticole et urbaine située au cœur de la commune.
- Maintien des fronts boisés autour des espaces urbanisés en tant que limite ville/campagne de qualité.
- Ne pas repousser la forêt toujours plus loin, ménager des transitions douces et une continuité avec la forêt, des espaces de respiration au sein d'éventuelles extensions urbaines.

II-8.2 la campagne médocaine

► SITUATION

- L'entité paysagère rattachée au paysage médocain se situe au cœur et dans le quart Nord-Est de la commune, sur des terrains caractérisés par des sols de graves.
- Les paysages du Médoc sont constitués, sur Arsac, d'une vaste clairière ceinturée par le massif forestier de pins maritimes.

► CARACTERISTIQUES

- Relief plat ponctué uniquement par quelques inflexions liées au passage de cours d'eau.
- Eau fortement présente, tant sur le réseau de cours d'eau et de fossés, que par les plans d'eau constitués par les anciennes gravières.
- Parcellaire de taille variable selon l'occupation du sol : de petite taille pour les secteurs urbanisés du bourg et de ses extensions, de dimension plus importante pour le vignoble et les grandes prairies situées au Sud du bourg.

► QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES DES SOUS-UNITES

— Le vignoble et les domaines des grands châteaux

- **Le vignoble** : il s'agit d'e l'unité paysagère dominante du paysage médocain. Les rangs de vignes, régulièrement espacés viennent au contact du tissu urbain. Le soin apporté dans la taille accentue la géométrie de ces espaces et met en scène les panoramas offerts par ces paysages.



le domaine du Château Pontet-Chappaz :
une clairière de vignes entre forêt et habitat, avec son parc et sa grande allée plantée

- **Les exploitations viticoles, les châteaux et leurs parcs** : à l'instar des différents hameaux traditionnels agricoles dispersés sur le territoire, les châteaux et autres exploitations viticoles ponctuent un paysage fortement marqué par la présence du vignoble. Ces grands domaines viticoles et ces châteaux offrent des mises en scène plus ou moins imposantes selon le statut social et la renommée du propriétaire (bâtiments, parcs, ...). A l'instar du Château d'Arsac, du Château du Tertre ou encore du Château Pontet-Chappaz, la commune d'Arsac dispose de nombreux espaces paysagers remarquables qu'il conviendra de protéger.



mise en scène du Château d'Arsac petite clairière urbaine de vigne au Sud-Est du bourg



— Les anciens hameaux vigneron

- Les hameaux traditionnels se caractérisent par une enveloppe urbaine compacte.



début d'implantation continue du bâti et en épaisseur, dans le hameau de Guïton, transparence des clôtures et ouverture visuelle

- Le bâti y est assez dense et les implantations de constructions regroupées préservent une ambiance rurale à leur contact immédiat. On y trouve quelques arbres isolés à la silhouette remarquable.



corps de ferme ancien et parc remarquable, l'origine du hameau de Linas



maison girondine traditionnelle du bourg de Linas

- Les hameaux traditionnels se distinguent du centre-bourg par l'absence d'espaces publics structurants.
- Le bâti traditionnel rattache ces hameaux à une identité locale.



vieux hangar au sein du tissu pavillonnaire densifié, sur l'ancienne pâture



une parcelle d'habitat ancien bâti de petite dimension, clôture transparente, potager, puits, ... ici, extension récente avec recherche d'intégration

— Les jalles et les ruisseaux



**le long de la jalle de la Laurina : une ligne d'aulnes, la zone de recul-promenade
le long des lotissements, des anciens pâturages et des vignes ...**

- Le long des cours d'eau, on trouve un paysage linéaire dont l'épaisseur varie en fonction des situations, et qui est caractérisé par des boisements humides, tantôt marqué par une simple berge plantée d'aulnes en traversée des lotissements, tantôt qui s'épaissit en boisements de chênes, ou qui traverse la forêt de pins avec un cortège de feuillus.



**des berges arborées aux boisements qui
s'étendent dans les jardins pavillonnaires riverains**



**la ripisylve de la jalle bordée de pâturages
au niveau du Château du Tertre**

- Ouverture à la faveur des prairies humides qui, associées au réseau de fossés, sont susceptibles d'accueillir le trop plein d'eau en cas de crues.

— Les anciennes gravières



une image naturaliste créée de toute pièce, sur le site des anciennes gravières

- Grandes ouvertures d'étendues d'eau, d'autant plus marquantes lorsqu'elles se situent dans la forêt.
- Bordées d'une végétation pionnière spontanée, de lumières, elles composent des ambiances naturalistes, bien que constituées de toutes pièces à l'origine.
- Actuellement sans usage particulier, il s'agira de faire émerger une vocation à ces nouveaux paysages.

— Les secteurs opportunistes sur la route du Verdon

La zone artisanale



l'entrée de la ZA de Chaigneau le long de la route du Verdon

- Composée de bâtiments aux volumes hétéroclites, la zone artisanale profite d'un effet de vitrine le long de la RD 1 et ne valorise pas les activités qui s'y développent.
- Distribuée par un espace large mais non aménagé, orthogonal mais avec des impasses et disposant d'espaces disponibles, la zone artisanale présente un paysage banal et déstructuré.



traitement minimal des espaces de la ZA



**Un ensemble de "pavillonnaire-rue"
en accès direct sur la route du Verdon :
le quartier de Boutuge**

Les quartiers de Moles et de Boutuge

- Ce n'est pas un paysage à part entière puisqu'il s'agit davantage d'un phénomène de mitage au sein de la forêt.
- Il s'agit généralement de parcelles relativement grandes, et bien que de nombreuses structures végétales soient préservées, l'absence de traitement de l'espace public et la banalité des constructions confèrent un caractère déstructuré et peu qualitatif à ces quartiers.
- Leur isolement gêne la lisibilité du paysage et ne permet pas d'optimiser les réseaux et les équipements.

► DYNAMIQUE D'EVOLUTION

- Le soin apporté à l'exploitation de la vigne et la qualité du terroir viticole classé en AOC Margaux et Haut-médoc constituent une garantie de pérennité pour les paysages viticoles.
- Sous la pression de l'urbanisation, les boisements mixtes situés le long de la Laurina ont régressé pour ne former, à certains endroits, qu'un simple "fil vert".

► ENJEUX

- Maintien de la valeur agronomique des terres cultivées et du terroir viticole.
- Intégration paysagère des constructions agricoles (cuves, chais, hangars, ...) en évitant l'emploi de couleurs vives (blanc en particulier) et en favorisant les mesures de compensation (plantations jouant le rôle d'écran végétal).
- Préserver le patrimoine bâti remarquable (châteaux, maisons de maître,) et le petit patrimoine rural (anciens moulins, ...).
- Maintien des boisements autour des anciens hameaux, de manière à préserver une limite urbaine de qualité.
- Préservation des continuités écologiques par la protection de la trame verte et bleue le long des cours d'eau.
- Requalification des anciennes gravières du Pet de Caillon.
- Requalification de la Zone Artisanale du Chaigneau.

II-8.3 le bourg médocain et ses extensions

► SITUATION

- Implanté au cœur du territoire communal, le bourg d'Arsac et ses extensions successives s'inscrivent au contact immédiat des paysages viticoles et des boisements mixtes.

► CARACTERISTIQUES

- Relief plat.
- Présence de l'eau à travers la coulée verte de la Laurina.
- Parcellaire de taille variable suivant les typologies d'habitat, la nature des constructions et l'époque de l'urbanisation.

► QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES DES SOUS-UNITES

— Le bourg ancien et les pôles d'équipements



commerces, habitat et services : mixité des fonctions et une implantation ancienne du bâti qui a ménagé des espaces publics centraux, aujourd'hui requalifiés

- Des espaces publics structurés, une morphologie et des fonctions urbaines multiples (habitat / commerces / équipements, ...).

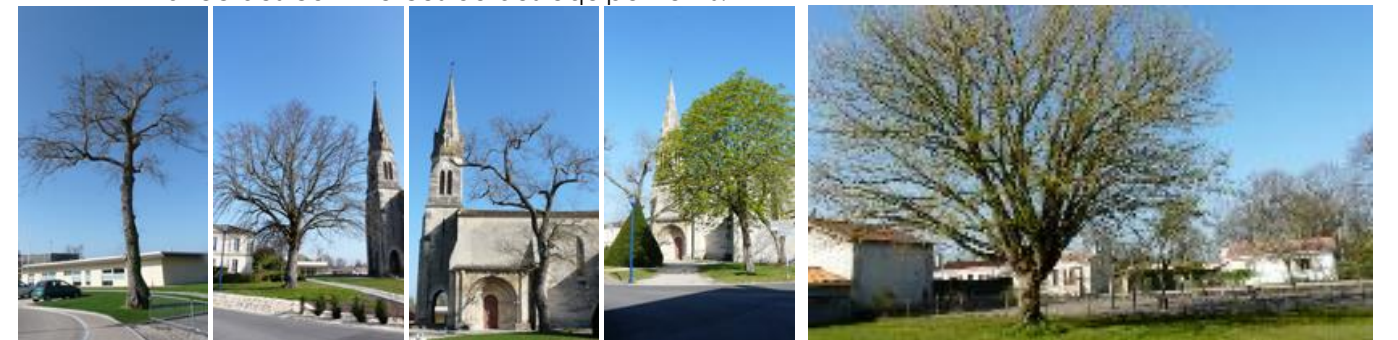


des équipements au contact de la ripisylve de la Laurina



proximité avec les vignes

- Présence d'espaces publics ouverts de type place, aménagés récemment et créant un lien avec des commerces ou des équipements.



l'arbre dans le bourg

- Omniprésence et respect des arbres isolés au sein des espaces publics, leur conférant ainsi une certaine qualité.



exemple de "communs", espace collectif en copropriété, héritage entre servitude de passage et pâturage comme...

- Perspectives de rues formées par du bâti traditionnel en R+1 implanté principalement à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu.



... bâti ancien ...



... et rénovations, constructions

- Alternance d'espaces publics à caractère minéral et espaces publics à caractère végétal (derrière la mairie).
- Présence d'un boisement résiduel au contact du bourg situé autour du cimetière.
- Equipements sportifs et scolaires positionnés en entrée de bourg et constituant ainsi un véritable seuil urbain.

— Le pavillonnaire boisé



parcelle pavillonnaire abondamment boisée au contact de la jalle



quels outils de protection et de gestion de ce patrimoine boisé en domaine privé ?

- Le pavillonnaire boisé correspond au tissu urbain constituant la première période d'extension du bourg ancien en formant ainsi la 1^{ère} couronne de celui-ci.
- Paysage dominé par une forte proportion du végétal.
- Secteur d'habitat où une part importante des boisements existants ont été conservés tant sur l'espace public que sur les parcelles privées dans les jardins.



ancienne allée de Château d'Arsac, intégrée à la composition urbaine de larges espaces publics plantés



de larges espaces publics plantés

- L'ambiance boisée est liée à l'interpénétration des boisements dans le tissu urbain. Cette articulation peut s'illustrer sous 2 formes :
 - > l'interface constituée par le tissu urbain et la lisière des boisements de feuillus ou des boisements ripicoles ;
 - > les vestiges des boisements qui ont été conservés, soit dans le domaine public, soit dans le domaine privé (jardins). En effet, on trouve d'une part des espaces publics généreux ayant conservé des boisements et d'autre part des terrains de taille relativement importante qui ont préservé les boisements existants.

— Le lotissement minéralisé et le pavillonnaire-rue

- Le lotissement minéralisé correspond au tissu urbain constituant la 2nde couronne d'extension du bourg ancien alors que le pavillonnaire-rue correspond au tissu urbain contemporain déconnecté du bourg (hameau de Le Comte).



un paysage dominé par les murs de clôtures



des espaces collectifs minéralisés, des jardins privés peu présents, le 1^{er} plan des clôtures dominant

Le lotissement minéralisé

- Paysage où l'espace public est réduit, le réseau viaire limité, les impasses et circuits en boucle multipliés.
- Lotissement où la rentabilité est poussée au maximum, favorisant également une architecture banalisante.
- Il s'agit en général d'opérations groupées de petite dimension à l'architecture uniforme.
- Paysage banal, de qualité médiocre.

Le "pavillonnaire-rue"

- Paysage de rue, marqué par l'omniprésence de la clôture, où le bâti est plus ou moins visible selon la hauteur des clôtures, leur opacité et la taille du jardin avant (possibilité de planter un arbre de grand développement ou pas).
- Espace public réduit au minimum, voie et trottoirs étroits, absence de hiérarchie de la voirie dans un même ensemble, composition en rupture avec le territoire, aucun arbre pré-existant conservé.
- Paysage très répandu, banal, sans qualité particulière, sans identité, sans lien avec le local.

— Les lotissements récents



une qualité due au traitement des espaces collectifs, largement végétalisés, recherche d'homogénéité des haies et clôtures, de rares vestiges boisés



des plantations jeunes, un paysage en devenir

- Le lotissement récent correspond aux dernières extensions du bourg, formant ainsi la 3^{ème} couronne de la zone urbaine.
- On trouve différents types de lotissements récents : ceux dont le traitement de l'espace public a été effectué avec soin (Francelot : Domaine du Lac) dans un souci d'intégration au paysage forestier environnant, et ceux dont le traitement de l'espace public est plus minimaliste (Domaine de la Haille au Sud de Guitton).
- Les lotissements récents sont caractérisés par des traitements d'espaces publics au résultat variable selon la préservation ou non de la végétation existante et de la prise en compte des points d'appui spatiaux et paysagers existants.
- Secteur d'habitat dont l'ambiance paysagère n'est pas encore à maturité.
- Rapport plein/vide plus ou moins géré du fait du rapport entre la taille des constructions et celle de la parcelle.

► DYNAMIQUE D'EVOLUTION

- Le centre-bourg ancien, cerné par les extensions plus ou moins récentes de l'urbanisation n'a pas vocation à s'étendre. Par contre, celui-ci peut se renouveler dans le respect des qualités urbaines et paysagères qui le caractérisent.
- La pression foncière qui s'opère sur la commune tend à fragiliser les qualités paysagères du pavillonnaire boisé. En effet, le manque de maîtrise du contrôle de la densité dans ces espaces conduit à la multiplication de découpage parcellaire et à la création de la parcelle en baïonnette. Cette forme d'évolutions conduit à terme à la disparition du caractère végétal de ce tissu urbain.
- Le pavillonnaire-rue s'est développé essentiellement sur le secteur du Comte. Ce mode de développement qui s'est développé à la faveur des zones NB est à proscrire car il est très banalisant.

► ENJEUX

- L'intégration d'opérations de renouvellement urbain dans le bourg constitué.
- La qualité du patrimoine architectural du centre-bourg.
- La préservation et le renouvellement du patrimoine arboré existant (en particulier parcs, parcelles privées, espace public, ...) dans le pavillonnaire boisé.
- La qualité architecturale des évolutions du bâti sur les parcelles existantes des lotissements récents.
- La hiérarchisation du réseau de voirie au sein du pavillonnaire-rue.
- La nature des clôtures du pavillonnaire-rue.
- La proportion des espaces publics dans le lotissement minéralisé et sa connexion avec le réseau viaire existant.
- La qualité architecturale du modèle uniforme développé dans le lotissement récent (notamment réglementation sur la couleur).

III MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

PREAMBULE :

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le rapport de présentation jouant un rôle de relais explicatif et justificatif entre P.A.D.D., zonage et règlement.

III.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

La mise en place des orientations du P.L.U. de la commune d'Arsac déclinés ci-après et repris dans le P.A.D.D. 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.

III-1.1 L'organisation du développement urbain

Le projet communal d'Arsac s'inscrit dans une volonté de définir un équilibre entre le renouvellement de certains secteurs déjà urbanisés et le développement organisé de nouvelles zones à urbaniser. La commune a donc fait le choix de :

→ Favoriser le confortement du bourg et de ses abords à travers :

- La mise en œuvre de dispositions dans le règlement visant à favoriser la réhabilitation des logements existants.
- La requalification des entrées de bourg, notamment pour les séquences suivantes (Avenue de Ligondras depuis le Château du Tertre jusqu'au bourg, Avenue de Soubeyran, Avenue du Lac depuis le secteur du Prince jusqu'au giratoire à l'intersection avec l'avenue de Soubeyran)
- Le développement urbain organisé des secteurs du Prince et de Pénide.

→ Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire en permettant quelques possibilités de développement dans les quartiers de Ligondras, Le Comte, Moles et Boutuges.

Il s'agit de limiter les possibilités de développement de ces quartiers aux comblements de quelques dents creuses.

→ Favoriser la densité urbaine dans les espaces de développement urbain

de manière à assurer une gestion économe de l'espace. En effet, les rares opportunités de développement de l'urbanisation doivent conduire la Collectivité à optimiser le foncier de manière à préserver des marges de développement pour l'avenir. Dès lors, il conviendra d'éviter le développement urbain mono-spécifique de type habitat pavillonnaire et intégrer dans les différents programmes d'opération une diversité des produits d'habitat (maisons de ville implantées en ordre continu, maisons implantées sur une limite séparative, ...).

III-1.2 La préservation des espaces viticoles et forestiers

La commune d'Arsac est caractérisée par une activité viticole particulièrement importante. L'identité de la commune repose en grande partie sur la viticulture et la qualité de son terroir viticole classé en AOC Margaux, Haut-Médoc et Bordeaux. Outre son intérêt paysager, l'activité viticole constitue une ressource économique importante pour la commune.

Conformément aux orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, il convient donc de protéger la valeur agronomique des terres viticoles contre toute forme de mitage de l'urbanisation.

La vocation forestière de la commune sera également préservée notamment au regard de sa valeur économique, de son rôle de puit carbone et du maintien de la trame verte constituée par les boisements.

III-1.3 La protection des espaces agricoles, naturels et des paysages sensibles

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec équilibre avec les autres problématiques du territoire, à savoir : agricoles, naturelles et paysagères.

Le premier principe de protection de ces aspects est de proscrire le mitage et la dispersion de l'habitat de manière à renforcer la centralité du bourg et de favoriser son attractivité. En dehors du bourg et des principaux quartiers, la constructibilité est limitée à la seule vocation agricole en zone agricole et à l'évolutivité du bâti existant au PLU (agrandissement limité et dans certains cas possibilité de changement de destination).

Les contraintes naturelles qui s'appliquent sur le territoire d'Arsac et la qualité de ses paysages nécessitent les mesures de protection suivante :

► Prise en compte des risques naturels :

Il s'agit principalement du risque inondation aux abords de la Laurina et incendie de forêt. Ces risques clairement identifiés seront pris en compte par un règlement spécifique.

► Protection des boisements ripicoles et des espaces naturels sensibles :

La régression des boisements ripicoles et leur morcellement nécessitent une protection tant au titre de la stabilité des sols (berges des cours d'eau) que pour leur rôle dans la composition des paysages, où la préservation de la diversité des milieux écologiques.

► Valorisation des paysages et prise en compte du patrimoine bâti :

- Protection des massifs boisés mais aussi des éléments végétaux de taille plus modeste (parcs de propriétés, haies, alignements d'arbres remarquables ...) qui confèrent rythme et diversité aux paysages agricoles.
- Maintien de fenêtres visuelles sur les paysages viticoles (notamment autour du château d'Arsac ou du château du Tertre).
- D'une façon générale une plus grande maîtrise spatiale de l'urbanisation et un souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions.

► Valorisation du potentiel agricole à travers une démarche plus qualitative

Il s'agit de s'inscrire dans la démarche qui appelle à un retour à une agriculture plus qualitative et plus extensive.

III-1.4 Justification des principes du PADD

Le schéma d'organisation territorial du PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune se décline en 3 grands principes :

- *des principes de fonctionnement urbain*
- *des principes de développement et de renouvellement urbains ;*
- *des principes de protection des espaces agricoles et naturels, de prise en compte des risques et de mise en valeur paysagère.*

▪ Les principes de fonctionnement urbain :

- ✓ La réalisation de la déviation Eysines-Arsac doit être l'occasion d'anticiper le changement de statut de la séquence de la RD 1 entre la limite communale avec Le Pian-Médoc et le futur giratoire. En effet, le report des principaux flux automobiles sur cette déviation doit permettre d'une part d'atténuer le caractère routier de la RD 1 et d'autre part de valoriser l'effet de vitrine commerciale dans le cadre de l'extension de la ZAE de Chagneau.
- ✓ L'organisation urbaine de la commune doit s'appuyer sur un schéma de voirie hiérarchisé et cohérent. Il conviendra, ainsi, de respecter le rôle des voies en fonction de leur statut.
 - La principale voie primaire de transit (RD 1) devra être utilisée comme une voie d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support à l'urbanisation.
 - Les voies secondaires (RD 105^{E1}, RD 208) devront être réservées aux échanges entre le bourg et les différents quartiers de la commune.
 - Les voies tertiaires permettant la desserte du parcellaire constructible devront privilégier les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à éviter un mode d'urbanisation introverti et permettre de desservir le parcellaire constructible.
- ✓ Afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et réduire l'impact des flux de transit automobile, la traversée du Comte et de Boutuges et les entrées Nord, Sud et Ouest du bourg pourront être requalifiées.
- ✓ A travers des actions d'aménagement particulières (aménagement de carrefour, requalification des accotements pour y intégrer des cheminements doux, ...) il s'agira de renforcer l'identité urbaine du bourg, d'améliorer les conditions de sécurité routière et de valoriser la qualité des espaces publics du bourg.
- ✓ Le confortement du bourg a pour objectif de renforcer son attractivité commerciale et de limiter les déplacements automobiles. Cette volonté doit, par conséquent, s'accompagner de la réalisation de liaisons douces permettant de relier les principaux lieux de centralité de la commune et offrir des conditions sécurisées pour les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

▪ Les principes de développement et de renouvellement urbains :

- ✓ La volonté communale de conforter le centre-bourg et ses abords vise à :
 - assurer une gestion économe de l'espace en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels
 - limiter les déplacements automobiles en assurant un développement urbain de proximité
 - pérenniser et développer les commerces et services de proximité afin de renforcer la mixité urbaine
 - rentabiliser les équipements publics (équipements d'infrastructure, de superstructure et réseaux divers)

- ✓ Compte tenu des fortes contraintes qui grèvent le territoire en matière de développement urbain (risques naturels, qualité agronomique du terroir viticole, ...), il convient d'optimiser les rares opportunités foncières encore disponibles notamment les secteurs du Prince Nord et de Pénide. L'aménagement de ces secteurs nécessite de définir un schéma d'organisation cohérent de manière à assurer un développement urbain qui s'inscrit à l'intérieur de limites claires et qui privilégie une urbanisation en épaisseur autour du bourg.
- ✓ La volonté communale d'assurer une gestion économe de l'espace justifie de maîtriser l'urbanisation sur le territoire, en limitant les possibilités de développement urbain aux quartiers qui respectent les critères énoncés dans le PADD (absence de conflits d'usage avec des activités agricoles existantes, présence des principaux réseaux suffisamment dimensionnés (eau potable, électricité, défense incendie), absence d'impacts sur le paysage, possibilité d'un développement en épaisseur plutôt que linéaire le long des voies).
- ✓ La réalisation d'une centrale photovoltaïque sur le site du Salzet permet à la commune de favoriser le développement des énergies renouvelables. Le PLU prend par conséquent en compte l'existante de cette installation à travers un classement particulier (Apv).
- ✓ La principale ressource économique de la commune est liée à la valeur agronomique de son terroir viticole (AOC Margaux, Haut-Médoc, Bordeaux supérieur). Or, le développement de la filière viticole nécessite de permettre à certains châteaux viticoles de développer des activités oeno-touristiques, complémentaires à la viticulture. Ainsi, le PLU d'Arsac permettra la réalisation de nouvelles constructions à vocation oeno-touristique autour du siège d'exploitation existant.

▪ Les principes de protection et de mise en valeur paysagère :

- ✓ La commune bénéficie de plusieurs espaces naturels sensibles à forte valeur écologique. Afin de maintenir la biodiversité de la faune et de la flore locale, il conviendra de mener une politique de protection stricte en faveur des principaux massifs boisés (abords des anciennes gravières notamment) et des boisements ripicoles situés aux abords du réseau hydrographique (Jalle de la Laurina notamment).
- ✓ La commune d'Arsac est constituée d'une charpente paysagère représentée par la trame verte (boisements) et bleue (réseau hydrographique). Cette trame verte et bleue assure de véritables continuités écologiques qu'il convient de protéger. En effet, bien que caractérisé par des milieux fortement anthropisés (vignoble), le territoire d'Arsac est structuré autour de plusieurs réservoirs de biodiversité (boisements, anciennes gravières) reliés les uns aux autres par des corridors écologiques (boisements ripicoles et alignements végétaux liés à la présence de haies champêtres).
- ✓ La richesse des paysages d'Arsac est liée à leur diversité. Ainsi, outre les grandes structures paysagères telles que les massifs boisés ou les paysages ouverts de vignoble médocain, il conviendra de protéger les éléments de paysage plus modestes tels que certains alignements d'arbres remarquables, certaines haies champêtres...
- ✓ De nombreux boisements existants constituent des limites naturelles entre les espaces urbains (bourg et quartiers) et les paysages ouverts liés au vignoble. Il convient, par conséquent, d'assurer leur protection afin de gérer les transitions paysagères entre le bâti et la campagne.
- ✓ L'obligation de ne pas aggraver l'exposition au risque de nouvelles populations justifie de prendre en compte l'existence des risques naturels (feu de forêt, inondation) qui concernent le territoire dans les choix retenus pour le développement urbain.

III-1.5 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'aménagement et de Programmation proposent une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD à une échelle beaucoup plus resserrée.

Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal.

Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage.

Ces schémas d'organisation générale devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs.

Les principes déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de palier aux dysfonctionnements observés dans la partie diagnostic urbain (développement linéaire de l'urbanisation récente, manque de hiérarchie dans le réseau de voirie, pauvreté des aménagements paysagers, ...).

Les principes mis en œuvre par les Orientations d'Aménagement visent les objectifs suivants :

- Permettre et organiser le développement des espaces stratégiques situés dans un périmètre de proximité (1 000 m) vis-à-vis du centre-bourg, qui sont situés au contact immédiat de celui-ci ou qui se sont progressivement enclavés au sein du tissu urbanisé ;
- Recomposer un maillage de voie cohérent à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, en veillant à la continuité des déplacements inter-quartier ;
- Promouvoir une mixité des formes urbaines (habitat individuel, habitat en ordre semi-continu et continu, ...) et une mixité des statuts d'habitat (accession libre, aidée, locatif public conventionné, ...).
- Garantir un traitement qualitatif des espaces publics à créer et des limites entre les espaces urbanisés et la campagne environnante.

■ Les principes de circulation/déplacements déclinés répondent aux justifications suivantes :

- ✓ Pour le secteur du Prince, créer une nouvelle voie structurante permettant de desservir le secteur depuis la rue du Prince et rejoindre le carrefour avec l'Avenue du Lac en prévoyant à terme la réalisation d'un nouveau giratoire.
- ✓ Pour le secteur de Pénide, créer une nouvelle voie structurante permettant de desservir le secteur. Cette nouvelle voie s'appuyera sur le chemin existant entre l'allée de Luquet et l'Avenue de Ligondras
- ✓ Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies et des espaces paysagers de manière à relier les secteurs à urbaniser au centre-bourg.

■ Les principes de forme urbaine répondent aux justifications suivantes :

- ✓ L'objectif est de constituer des quartiers où l'implantation du bâti sera diversifiée. Ainsi, le découpage des lots ne sera pas uniforme. L'implantation proposée des futures constructions privilégiera une orientation Nord-Sud dominantes et une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

■ Les principes de mise en valeur paysagère répondent aux justifications suivantes :

- ✓ Création de bandes boisées composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel depuis les voies environnantes.
- ✓ Préservation des structures boisées existantes (haies champêtres) grâce à l'aménagement d'espaces publics paysagers de manière à permettre la réalisation de cheminements doux déconnectés du réseau de voirie.
- ✓ Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à assurer une qualité des espaces publics.

III.2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

Ce chapitre vise à dresser des hypothèses d'évolution démographique pour la commune, à moyen terme, c'est-à-dire 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.

Cet exercice difficile, qui s'appuie sur des indicateurs d'évolution récente d'Arsac mais également de son proche contexte intercommunal, ne vise pas à tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans 10 ans, mais à dresser une «fourchette» au sein de laquelle la situation est susceptible d'évoluer.

III-2.1 Analyse des besoins démographiques

■ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Indicateurs démographiques

	1982	1990	1999	2009	2012
population municipale	1 902	2 729	2 820	3 075	3 285

Rythme de croissance	1982/1990	1990/1999	1999/2009	2009/2012
Arsac	+103 hab./an	+10 hab./an	+25 hab./an	+70 hab./an
	4,6%/an	0,4%/an	0,9%/an	2,2%/an
CdC Médoc Estuaire	+485 hab./an	+120 hab./an	+290 hab./an	+548 hab./an
	2,7%/an	0,6%/an	1,3%/an	2,2%/an

Plusieurs remarques sont à retenir de ces tableaux :

- La principale étant que le contexte communautaire est marqué par une forte dynamique de croissance démographique qui s'accroît depuis 1999
- La seconde est que, depuis 1999, la situation d'Arsac est comparable à la situation communautaire.

■ HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POUR ARSAC

Trois hypothèses d'évolution peuvent être dressées pour les 10 prochaines années :

- Une hypothèse basse de +1%/an correspondant aux tendances observées sur la commune entre 1999 et 2009.
- Une hypothèse médiane de +1,5 %/an correspondant aux dernières tendances observées sur la Communauté de Communes Médoc-Estuaire depuis 1999,
- Une hypothèse haute de +2 %/an correspondant aux tendances observées sur la commune depuis 2009 et qui correspondent à un solde naturel de +0,5%/an et un solde migratoire de +1,5%/an.

Indicateurs démographiques 2015-2025

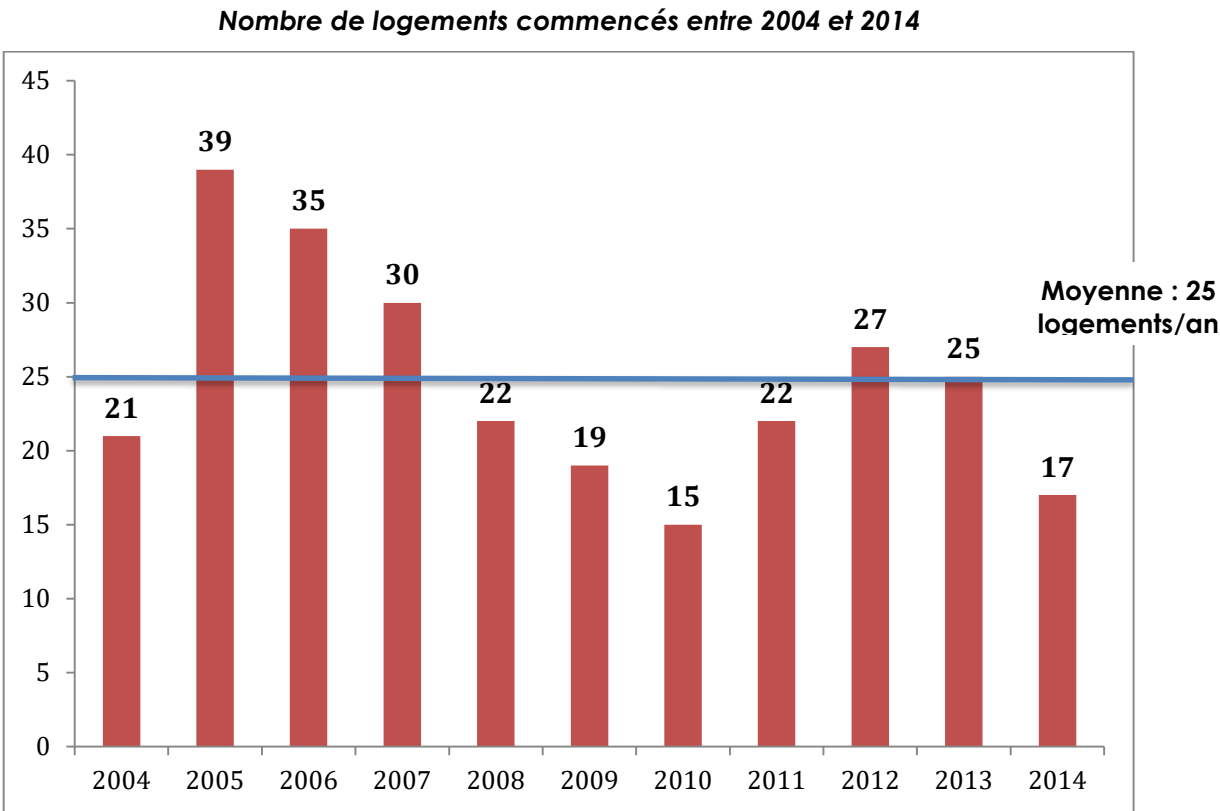
	Hypothèse basse 1%/an	Hypothèse médiane 1,5%/an	Hypothèse haute 2%/an
Croissance sur 10 ans	+343 hab.	+527 hab.	+719 hab.
Croissance annuelle	+34 hab./an	+53 hab./an	+72 hab./an
Population en 2025	3 628 hab.	3 812 hab.	4 004 hab.

Ces 3 hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier entre 343 habitants et 719 habitants.

En matière d'objectif démographique, la commune d'Arsac souhaite retenir l'hypothèse haute (+700 habitants d'ici 2025) qui lui permettrait d'atteindre 4 000 habitants, seuil de population compatible avec le niveau des équipements communaux (réseaux AEP, station d'épuration, équipements scolaires, accueil petite enfance,...).

III-2.2 Les besoins en logements

■ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE IMMOBILIERE



Le rythme annuel des constructions de logements neufs se situe entre 15 et 39 entre 2004 et 2014 avec une année record en 2005 (39 logements).

■ LES BESOINS EN LOGEMENTS ISSUS DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont fondés en fonction des hypothèses démographiques envisagées précédemment. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies ci-dessus sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de 2,6 personnes par foyer. Toutefois, depuis plusieurs décennies, on constate une baisse de la taille moyenne des ménages.

Cette baisse de l'occupation moyenne des ménages (2,9 en 1999 ; 2,6 en 2008) se justifie par un effet de desserrement observé ces dernières années. Le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

Ainsi, pour évaluer la part de logements neufs entre 2006 et 2013 qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2006.

(population des ménages en 2006 / taille des ménages en 2013) – nombre de résidences principales en 2006

= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (2 900 / 2,6) – 1 108 = 7,4 soit 1 logements/an.

Précisons par ailleurs que les besoins en logements liés au renouvellement du parc s'avèrent nul. En effet, les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc. Sur la période 2006-2013 les besoins liés au renouvellement du parc peuvent être estimés à :

Parc de logement total en 2013 - parc de logement total en 2006=variation du parc
Soit 1 334 – 1 166 = 168

Variation du parc entre 2006 et 2013 - nombre de logements construits entre 2006 et 2013
Soit 168 - 195 = -27

Dès lors, pour évaluer les besoins en logements pour la période 2015-2025, il convient d'une part d'appliquer un ratio de 2,6 personnes/ménage pour les trois hypothèses démographiques envisagées puis d'ajouter une dizaine de logements pour répondre aux besoins liés au desserrement.

Besoins en logements pour la période 2015-2025		
Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
142 logements	213 logements	287 logements

Globalement, les trois hypothèses formulées encadrent le rythme de construction observé ces dernières années (25 logements/an en moyenne entre 2004 et 2014).

III-2.3 Les besoins fonciers à mobiliser

Le tableau ci-après dresse les besoins fonciers à mobiliser pour répondre aux besoins en logements identifiés selon les 3 hypothèses.

- 2 scenarios sont ainsi proposés :
- Un scenario fondé sur une consommation foncière comparable à celle observée sur la commune depuis 2004, à savoir 6,4 logements/ha.
 - Un scenario fondé sur l'objectif de modération foncière défini dans le PADD, à savoir 15 logements/ha.

Besoins en logements	Besoins en ha selon les scenarios	
	scenario 6,4 logts/ha	scenario 15 logts/ha
	(1 550m²)	(900m²)
142	22,2	9,5
213	33,3	14,2
287	44,8	19,1

Les besoins fonciers évalués ci-dessus ne tiennent pas compte des espaces nécessaires à la réalisation des voiries et des espaces verts collectifs qui peuvent être estimés à 30% de l'emprise totale des opérations d'aménagement.

En effet, l'évaluation des besoins fonciers nécessite de distinguer d'une part les besoins fonciers permettant d'accueillir les futurs logements (surface nette) et d'autre part la surface réellement mobilisable pour intégrer les logements et les espaces collectifs correspondant aux voiries et espaces paysagers à intégrer dans les opérations d'aménagement (surface brute).

D'une manière générale, les proportions entre les espaces sont les suivantes :

- Surface cessible destinée à accueillir les constructions nouvelles : 70%
- Voirie : 10%
- Espaces verts : 20 %

Il convient par conséquent de distinguer la densité nette de la densité brute.

-La **densité « nette »** correspond au nombre de logements ramenés à la surface des parcelles bâties, hors voirie.

-La **densité « Brute »** correspond au nombre de logements ramenés à la surface des parcelles bâties, à laquelle s'ajoute celles dédiés à la voirie ou aux espaces verts.

Compte tenu du caractère rural dominant du territoire, nous utilisons la densité « nette » dans notre estimation des besoins fonciers.

Pour juger de la qualité urbaine d'une opération, il y a lieu de prendre en compte à la fois les densités « nette » et « brute », car cela permet de passer de la notion de densité à celle de compacité où la réduction de la taille des parcelles à bâtir est compensée par des espaces collectifs plus généreux.

Au-delà de la voirie, ces espaces intègrent des espaces verts à aménager, des boisements à conserver pour participer à l'intégration paysagère de l'opération, préserver des espaces naturels destinés à entretenir le réseau de crastes et fossés, assurer la bonne gestion des transitions « Ville-Campagne » et contribuer à la bio-diversité.

Ainsi, selon l'objectif de modération foncière défini dans le PADD (15 logements/ha) un maximum de 24,8 hectares pourra être consacré au développement urbain (19,1ha pour les terrains à bâtir + 30% dédiés à la voirie et aux espaces collectifs paysagers).

III-2.4 Les objectifs de mixité sociale

Du point de vue du type de logement à produire, le diagnostic a mis en évidence la nécessité dans ce secteur de promouvoir une offre en habitat diversifiée, qui permette de trouver sur le marché des logements locatifs de statut public ou privé en alternative au « tout accession » à la propriété.

En effet, ce type d'habitat permet de mieux gérer les parcours résidentiels et notamment la période de décohabitation des jeunes ménages, favorisant ainsi leur sédentarisation sur leur commune d'origine en attendant leur éventuelle accession à la propriété.

Sur le plan réglementaire, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, qui a été renforcée en 2014, impose aux communes de plus de 3 500 habitants située dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, de disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025. Les perspectives démographiques de la commune à court terme conduisent la commune à renforcer la production de logements conventionnés dans le cadre des futurs programmes de construction.

En vue de poursuivre cet objectif de mixité, la commune doit en effet s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux ménages. Elle doit pour cela s'engager en faveur d'une diversification de son parc d'habitat en proposant une multiplicité de produits de logements (accession libre, logements locatifs privés, logements locatifs aidés).

Le PADD indique que la commune a retenu une hypothèse de croissance démographique de +700 habitants d'ici 2025 soit 300 logements supplémentaires.

Actuellement, la commune dispose de 30 logements locatifs conventionnés pour un parc de résidences principales total de 1 270 logements, soit 2,4% du parc.

En 2025, le parc de résidences principales devrait atteindre 1 570 logements (1 270+300).

Pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025, la commune devrait disposer de 392 logements locatifs conventionnés.

**Le besoin total de logements sociaux peut donc être estimé à :
392 – 30 = 362 logements en 2025**

Sur la base de la capacité d'accueil des zones 1AU détaillée page suivante, ces dispositions sont susceptibles de produire entre 36 et 55 logements locatifs conventionnés ou intermédiaires.

- 80% du programme de logements de l'opération à Guiton
- 15 % minimum des programmes de logements des autres zones 1AU (Pénide et le Prince)

Ainsi, à travers ces dispositions, la commune est à même de combler plus de 15% de son déficit d'ici 2025. A terme, elle devrait donc disposer un taux de 3,5% de logements locatifs conventionnés.

Par ailleurs, en vue de favoriser ce type d'opérations immobilières sur la commune, certaines dispositions réglementaires des zones UA et UB (articles 2, 6 et 7) permettent la création d'habitat de type collectif, maisons de ville, maisons en bande, ...

III-2.5 La cohérence avec la capacité d'accueil du P.L.U.

Cette partie vise à évaluer la capacité d'accueil du PLU afin d'apprécier sa cohérence avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

Estimation de la capacité d'accueil du PLU

Zones	N° secteur	lieu-dit	Capacité brute		Coefficient minorateur	Capacité nette
			Superficie (ha)	Nombre de logements (ratio 15 logts/ha)		Nombre de logements
UA	1	Avenue de Ligondras	-	1	0,33	1
UB	2	Le Pys	-	1	0,33	1
	3	Guiton	0,4	6	0,33	4
UC	4	Solde Domaine du Lac	-	0	0,33	0
	5	Angle rue du Barrail/Domaine du Lac	0,5	7	0,33	5
	6	Angle rue du Barrail/rue du Prince	-	1	0,33	1
	7	Le Pys	0,4	6	0,33	4
	8	Solde Domaine du Lac		0	0,33	0
	9	Allée du Luquet	0,3	4	0,33	3
	10	Rue de Penide	0,5	8	0,33	5
	11	Angle rue de Penide/rue de la Mouline	0,4	6	0,33	4
	12	Rue de Plaisance	0,3	4	0,33	3
	13	Avenue de Ligondras	-	1	0,33	1
	14	Avenue de Ligondras	0,6	9	0,33	6
	15	Angle allée de Chappaz/rue des sources	0,7	11	0,33	7
	16	Chemin de Bory	0,7	11	0,33	7
	17	Avenue Jean Luc Vanderheyden	-	1	0,33	1
	18	Rue du Bois de Lagunate	-	1	0,33	1
	19	Rue du Bois de Lagunate	0,4	6	0,33	4
	20	Rue du Bois de Lagunate	-	1	0,33	1
	21	Rue du gravier	-	1	0,33	1
	22	Rue de la Haille	1,0	15	0,33	10
	23	Rue de Guiton	-	1	0,33	1
UD	24	Avenue de Ligondras	0,2	3	0,33	2
	25	Avenue de Ligondras	0,2	3	0,33	2
	26	Allée du Blanchard	0,9	14	0,33	9
	27	Allée du Blanchard	0,3	5	0,33	3
	28	Allée du Blanchard	0,2	2	0,33	2
	29	Allée du Luquet	0,3	4	0,33	3
	30	Allée du Comte	0,7	11	0,33	7
	31	Passage des Treyllins	0,2	2	0,33	2
	32	Allée du Comte	0,3	5	0,33	3
	33	Allée du Comte	0,5	8	0,33	5
	34	Allée du Comte	0,5	8	0,33	5
SOUS-TOTAL ZONES U			10,5	166	0,33	111
1AU	35	Prince Nord	9,0	135	0,33	90
	36	Penide	6,0	90	0,33	60
	37	Guiton	1	15	0,33	10
SOUS-TOTAL ZONES 1AU			16	240	0,33	160
TOTAL			26,5	406	0,33	272

La capacité d'accueil brute s'élève à 26,5 ha, dont 10,5 ha sous forme de renouvellement urbain (comblements de dents creuses dans les zones UA, UB, UC et UD) et 16 ha sous forme de développement urbain (aménagement des zones 1AU).

Cette capacité d'accueil brute est évaluée à partir de l'application d'un ratio moyen de 15 logements/ha correspondant à des parcelles d'une superficie moyenne de 650m² et qui tient compte de l'objectif de modération défini dans le SCOT.

La capacité d'accueil brute du PLU est évaluée à 406 logements dont 166 logements dans les zones U et 240 logements dans les zones AU.

Toutefois, la capacité nette en termes de logements que ces zones sont susceptibles de dégager s'appuie sur le calcul suivant :

- Pour les zones UA, UB, UC et UD, la superficie brute de ces zones fait l'objet d'un abattement de 0,33 pour prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur, ...) ; **La capacité d'accueil nette des zones U du PLU est évaluée à 111 logements**
- La capacité nette de la zone 1AU résulte des schémas d'organisation développés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui prennent en compte les espaces collectifs ou les structures boisées à préserver (voirie et espaces verts à créer) ainsi qu'un objectif une mixité de formes urbaines (habitat en ordre continu type "maisons de ville", habitat pavillonnaire sur grands terrains mais aussi sur petits lots). **La capacité d'accueil nette des zones 1AU du PLU est évaluée à 160 logements**

La capacité nette totale des zones constructibles du P.L.U. s'élève, par conséquent, à environ 272 logements soit une valeur en mesure de répondre aux besoins exprimés précédemment.

III-2.6 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 (cf. tableau de synthèse des réseaux publics page suivante).

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EAUX USEES

► A – LE DISPOSITIF EN PLACE

Concernant la collecte et le traitement des eaux usées, la commune d'Arsac fait également partie du Syndicat intercommunal regroupant les communes d'Arsac, Cantenac, Margaux et Soussans. Actuellement, la commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif qui collecte l'ensemble de la zone urbaine du bourg et le quartier du Comte.

Pour le traitement des eaux usées, la commune dispose actuellement d'une station d'épuration située au terre-Sud d'une capacité de 6 000 équivalents/habitant dont **4 800 EH** pour les eaux usées domestiques et **1 200 EH** pour les eaux usées vinicoles. Plusieurs établissements situés sur la commune étant raccordés via des conventions de rejet signées avec le Syndicat des Eaux et d'Assainissement d'Arsac Cantenac Margaux Soussans.

Le réseau de collecte étant sujet de façon récurrente à des surcharges d'eaux claires parasites, il aurait été utile de contacter le syndicat pour connaître l'ampleur des réhabilitations de réseau réalisées suite à l'étude diagnostic de 2009-2010

Les eaux traitées sont rejetées dans la Laurina.

► B – LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

En 2006, la commune d'Arsac a réalisé un schéma directeur d'assainissement afin de définir la politique d'assainissement au regard de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

Suite aux études qui ont été menées, le choix de la commune s'est porté sur la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif pour 4 secteurs :

- l'enveloppe du bourg au sens large sans tenir compte pour autant des dernières opérations réalisées à Pillot –Est (Domaine de la Haille) et au Prince (Port d'Arsac)
- Ligondras
- Boutuge et la ZA de Chaigneau
- Moles

Aujourd'hui, seule la partie située dans le centre-bourg a été réalisée.

Toutefois, à terme, l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser seront assainies de façon collective et contribueront à la préservation de la qualité de l'environnement.

A l'exclusion de la zone collective d'assainissement, la totalité du territoire communal sera assainie à la parcelle, par la mise en place d'installations autonomes d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, diverses filières de traitement sont préconisées. Ainsi, selon les secteurs, il conviendra de prévoir des systèmes soit sous la forme de terre, de filtre à sable drainé ou de tranchées drainantes.

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

La commune d'Arsac adhère au Syndicat Intercommunal qui regroupe les communes d'Arsac, Cantenac, Margaux et Soussans. Jusqu'en 2016, les ressources en eau potable provenaient de deux forages situés sur les communes d'Arsac (situé au lieu-dit Le Comte-Gourion) et de Margaux et qui captaient la nappe de l'éocène supérieur sur une profondeur de 260m.

Ces forages présentaient des problèmes liés à la qualité de l'eau distribuée dans la mesure où ils produisaient une eau qui contenait un excès de fluor. Ces captages bénéficiaient d'une dérogation (ARS), dans l'attente de la création d'un autre forage qui permette, par mélange, de réduire la concentration en fluor de l'ensemble de la ressource.

En juillet 2016, ce nouveau forage a été réalisé et s'est accompagné de la création d'une usine de traitement de fluor pour permettre de répondre aux exigences réglementaires.

Il convient de préciser que l'autorisation d'exploiter délivrée par l'arrêté préfectoral fixe le débit maximum autorisé à 550 000 m3/an, soit d'après le syndicat intercommunal associé dans le cadre des études de la révision du PLU, une capacité en mesure d'absorber les besoins générés par une capacité de 280 nouveaux logements.

Actuellement, tous les quartiers de la commune sont correctement desservis et le réseau ne présente plus de problème de fonctionnement particulier.

■ LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

L'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par la circulaire interministérielle du 10 Décembre 1951.

Cette circulaire précise que les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 160 kilo-newton. Cependant, la distance peut être portée à 400 m pour la défense incendie du risque.

Les réseaux utilisés pour la défense incendie doivent assurer un débit de :

- 60 m3/h pour les zones à urbaniser ou les zones agricoles,
- 120 m3/h pour les zones artisanales,
- 120 à 240 m3/h pour les zones industrielles.

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

Il convient de rappeler que la responsabilité de la commune est directement engagée en ce qui concerne la mise en œuvre des moyens de défense incendie des secteurs qui seront classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser (1AU) dans le PLU.

Globalement, la commune d'Arsac dispose d'un réseau de défense incendie assez satisfaisant. Néanmoins, il apparaît, au vu des éléments transmis par le SDIS, que certains secteurs disposent d'une défense incendie insuffisante.

Certains secteurs ne sont pas défendus car les points d'eau sont trop éloignés (plus de 200 m). Il s'agit des lieux-dits Linas, Blanchard (situé au Nord de Ligondras), Lambale, Le Luquet.

En outre, les zones 1AU de Pénide, Bernada, le prince Nord, 1AU de Guiton, 1AU de Pet de Caillon et 1AUK de Font de Truquet, présentent aujourd'hui une défense incendie insuffisante car située à plus de 200 mètres d'un hydrant délivrant un débit minimum de 60 m3/h. Par ailleurs, les zones 1AUY et 2AUY de Chagneau devront disposer d'hydrants présentant un débit de 120 m3/h à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé.

■ LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Arsac dispose d'un bon niveau d'équipement public (cf. § 1.4.5), suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins à venir, avec quelques ajustements

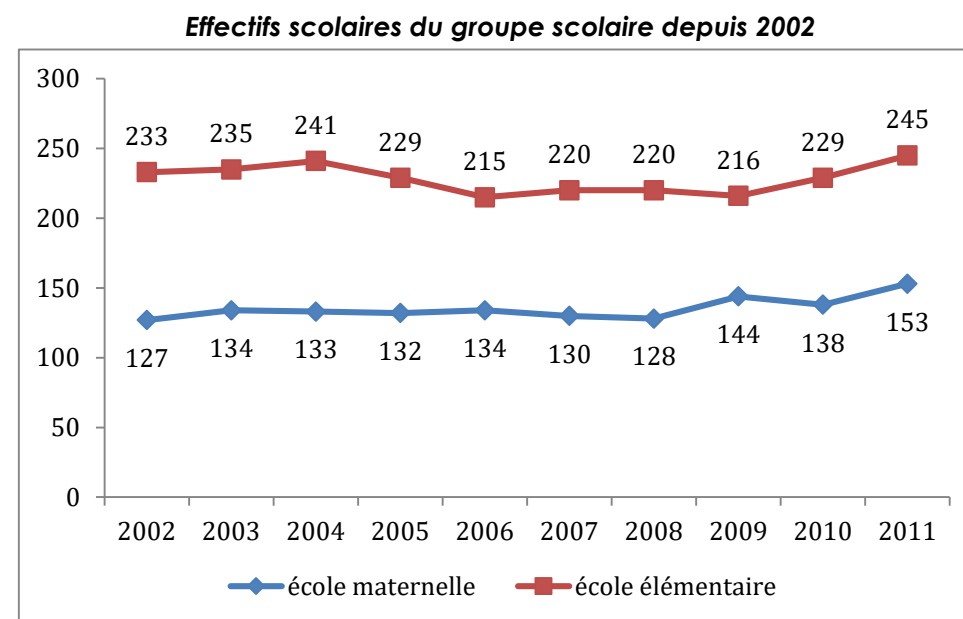
► LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune d'Arsac dispose d'une école maternelle et d'une école élémentaire publique. Celles-ci se situent dans le bourg, à proximité de la Mairie.

A la rentrée scolaire de 2009, le nombre d'enfants inscrits dans cette école publique était de 367 (138 en maternelle et 229 en élémentaire) ; pour la rentrée scolaire de 2010-2011, une augmentation sensible des enfants inscrits a été constatée pour les 2 écoles (école élémentaire : 245, école maternelle : 153). La commune d'Arsac ne fait pas partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal.

Il existe par ailleurs un collège : le collège Panchon qui dispose d'une capacité de 600 élèves dont la plupart est originaire du Pian-Médoc.

Depuis le début des années 2000, les effectifs de l'école publique connaissent une certaine stabilité.



Source : Mairie d'Arsac

En complément du groupe scolaire présent sur la commune, il existe un service de restaurant municipal qui assure quotidiennement la préparation de 320 repas.

Le service de restauration assure par ailleurs le service des repas de la Résidences pour Personnes Agées (15 repas) du personnel de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire (10 repas) et des enseignants (13 repas).

Il n'existe pas de ramassage scolaire sur la commune.

En revanche, la commune dispose d'une garderie périscolaire

► LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Hormis les services de la Mairie, la commune d'Arsac dispose :

- du siège de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire
- d'un centre de DFCI
- d'une Poste
- d'une Résidence pour Personnes Agées « Les Sources du Sescas »
- d'une Maison de retraite « Le Home Médocain »

► LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune d'Arsac dispose :

- d'un terrain de football
- de deux courts de tennis + terrains couverts
- d'une bibliothèque
- d'un Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) et d'un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM)
- d'une salle omnisports Panchon
- d'une salle Inter-Associative de Soubeyran
- d'une salle socio-culturelle

Actuellement, la capacité des équipements de superstructures est en mesure de répondre aux perspectives de développement démographiques envisagées (+700 habitants supplémentaires au maximum).

III.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES CHANGEMENTS APPORTES

III-3.1 Les zones urbaines (zones U du PLU)

Rappel de l'article R.151-18 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

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

- **La zone UA** qui correspond au bourg ancien
- **La zone UB** qui correspond aux extensions du bourg ancien et aux quartiers pouvant faire l'objet d'un développement urbain sous forme de comblement de dents creuses.
- **La zone UC**, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire.
- **La zone UD**, secteurs d'urbanisation de faible densité.
- **La zone UE**, secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.
- **La zone UY** destinée aux activités économiques et commerciales de la ZA Chagneau et au centre de valorisation des déchets.

■ JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

➤ **ZONE UA**

Vocation :

Zone correspondant au bourg ancien et qui regroupe une mixité des fonctions urbaines (habitat, espaces publics, équipements publics, commerces-services de proximité...).

Dans cette zone, le bâti est implanté essentiellement en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement sur R+1 le long de l'Avenue de Ligondras et de l'Avenue Jean Luc VanderHeyden.

L'objectif de la zone UA est de prendre en compte les spécificités urbaines du bourg ancien (mixité fonctionnelle, morphologie des constructions, patrimoine bâti,...)

Justification du zonage et des modifications :

La zone UA du PLU reprend globalement les contours de la zone UA du POS.

La zone UA est en effet resserrée autour du tissu urbain historique. La zone UA intègre par conséquent l'essentiel du patrimoine bâti du bourg ancien et correspond au tissu urbain le plus dense qui s'est développé autour :

- de l'Avenue de Ligondras
- de l'Avenue Jean Luc VanderHeyden
- de la Place Camille Godard

➤ **ZONES UB**

Vocation :

Les zones UB correspondent aux quartiers anciens traditionnels du Pyis et de Guiton et les secteurs d'habitat dense tel que La Haille, Le Gravier, Le Soc et Cazeau Vieil.

La densité y est assez élevée car le tissu urbain est compact. Le parcellaire est de petite taille, diversifié et les implantations de constructions sont réalisées essentiellement en ordre continu ou semi-continu.

Néanmoins, contrairement au bourg, il n'existe pas de mixité de fonctions urbaines. En effet, ces secteurs sont essentiellement composés d'habitat.

Justification du zonage et des modifications :

Les zones UB correspondant aux quartiers anciens traditionnels du Pyis, de la Haille et de Guiton s'appuient globalement sur les contours de la zone UA qui avaient été définis dans le cadre du POS.

Par ailleurs, les zones UB des secteurs d'habitat de Cazeau Vieil, du Gravier et du Soc correspondent à une partie de la zone UB qui avait été définies dans le cadre du POS.

D'une manière générale, les zones UB définies dans le PLU sont resserrées autour des espaces bâtis caractérisés par une densité intermédiaire entre le bourg ancien et le pavillonnaire contemporain.

L'objectif de la zone UB est de prendre en compte les spécificités urbaines des quartiers d'habitat anciens traditionnels (densité urbaine, morphologie des constructions, ...).

➤ **ZONE UC**

Vocation :

La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation pavillonnaire contemporaine. Elle comprend désormais l'essentiel de l'enveloppe urbaine du bourg.

Justification du zonage et des modifications :

La zone UC couvre les secteurs urbanisés à vocation d'habitat pavillonnaire, qui avaient été classés en zone UB dans le POS. Il s'agit des secteurs d'habitat situés :

- entre les anciennes gravières du Pet de Caillon et la Laurina (au Nord-Ouest du bourg),
- entre le bourg ancien et le collège Panchon, de part et d'autre de l'Avenue de Soubeyran
- de part et d'autre de la rue du Bois de Lagunate
- entre la rue du Gravier, la rue de Guitton et l'allée de Canot
- autour de l'allée de Chappaz, la rue des sources, l'allée du passage de Segui et l'allée du parc de Vinci

La zone UC couvre par ailleurs une partie des zones NA du POS aujourd'hui aménagées (Lotissements Port d'Arsac, Domaine du Lac, Bernada, Domaine de la Haille)

- Le lotissement Port d'Arsac
- Le lotissement du Domaine du lac
- Le lotissement du Bernada
- Le lotissement du Domaine de la Haille

➤ ZONE UD

Vocation :

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat de faible densité.

Justification du zonage et des modifications :

Les zones UD correspondent essentiellement aux zones NB du POS. Toutefois, leurs limites ont été redéfinies au plus près de l'urbanisation existante.

Les zones UD correspondent à des secteurs d'habitat de faible densité et équipés par les principaux réseaux (AEP, défense incendie, électricité).

L'objectif de la zone UD est de permettre un développement limité de l'urbanisation en privilégiant le comblement de « dents creuses » plutôt qu'une extension des enveloppes urbaines existantes.

➤ ZONE UE

Vocation :

La zone UE est réservée aux secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.

Justification du zonage et des modifications :

La zone UE se substitue à la zone UG qui avait été identifiée dans le cadre du POS et concerne l'ensemble des terrains communaux autour du collège Panchon et des équipements sportifs.

Par ailleurs, la zone UE se substitue à une partie de la zone UB et intègre :

- Les équipements administratifs (mairie, siège de la Communauté de Communes Médoc estuaire), les écoles, les locaux de la DFCI, la Résidence Personnes Agées
- Le cimetière

Enfin, la zone UE se substitue à une partie de la zone UC et intègre L'EHPAD Home Médocain et le gymnase.

➤ ZONE UY

Vocation :

La zone UY est destinée aux activités économiques et à la déchetterie.

Justification du zonage et des modifications :

La zone UY reprend d'une part la zone UY de la ZAE de Chagneau qui avait été définie dans le cadre du POS. La zone UY intègre également la zone 1NAY du POS correspondant à son extension aujourd'hui en cours de réalisation.

■ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LES ZONES URBAINES

Objectifs du règlement de la zone UA :

- Préserver la forme urbaine traditionnelle du bâti ancien caractérisé par une implantation à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu, tout en permettant son renouvellement,
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines du bourg ancien (habitat, commerces, services, ...).

Objectifs du règlement de la zone UB :

- Prendre en compte la spécificité des quartiers anciens traditionnels caractérisés par une densité urbaine intermédiaire entre le bourg ancien et les secteurs d'habitat pavillonnaire récent.
- Permettre un développement optimal de ces zones bien équipées en réseaux publics.

Objectifs du règlement de la zone UC :

- Prendre en compte le caractère pavillonnaire de ces quartiers en limitant les phénomènes de découpage parcellaire et protéger ainsi l'identité paysagère de ce tissu urbain (présence de parcs et jardins).

Objectifs du règlement de la zone UD :

- Prendre en compte la spécificité des quartiers de Ligondras, le Comte, Boutuges, Moles et Linas caractérisés par une faible densité urbaine.
- Permettre un développement urbain limité compte tenu de l'éloignement de ces quartiers avec les fonctions urbaines du bourg (commerces, services, équipements, ...) et de la capacité des réseaux publics.

Objectifs du règlement de la zone UE :

- Permettre la réalisation de programmes d'équipements publics en définissant des règles urbaines suffisamment souples (densité, hauteur, emprise au sol).

Objectifs du règlement de la zone UY :

- Favoriser le développement économique dans des conditions d'exercice satisfaisantes, tout en assurant une bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager.
- Eviter les conflits d'usage entre les secteurs à vocation d'activités économiques et le tissu urbain environnant.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Interdiction de toute construction dont la nature n'est pas compatible avec le caractère urbain de la zone de manière à ne pas créer une source de nuisance pour le voisinage. Cette mesure est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.
- Interdiction des constructions nouvelles à usage industriel, agricole ou forestière, des dépôts de ferraille, de déchets et de véhicules usagés, des carrières et des campings car ces occupations sont incompatibles avec le caractère de ces zones.

REGLE PROPRE A LA ZONE UE :

- Afin de garantir la vocation d'équipements sportifs, de loisirs ou d'enseignements de cette zone, toute autre construction que celles ayant cette vocation y est interdite.

REGLES PROPRES A LA ZONE UY :

- L'article UY1 interdit les constructions à usage d'habitation en dehors de celles nécessaires au gardiennage, les constructions à usage agricole ou forestier, les dépôts de déchets / véhicules usagés et matériaux non liés à une activité existante, les dépôts de déchets ainsi que l'exploitation du sous-sol et le camping / caravanning, au regard de leur incompatibilité avec la vocation de la zone destinée à l'activité économique.

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

REGLE PROPRE A LA ZONE UA :

- L'article 2.1 a pour objectif d'éviter la suppression des accès aux étages des immeubles dont les rez-de-chaussées deviennent commerciaux et qui conduisent souvent à un phénomène de vacances des étages. Cette disposition est nouvellement introduite par le PLU.

REGLE PROPRE A LA ZONE UB :

- Aucun enjeu particulier ne justifier de réglementer l'article 2 de la zone UB.

REGLE PROPRE AUX ZONES UC ET UD :

- Le PLU fait le choix d'appliquer les règles du PLU à la parcelle et non au projet global comme le permet l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme car cette disposition permet une plus grande clarté d'application. Cette règle est nouvellement introduite dans le PLU.

REGLE PROPRE A LA ZONE UE :

- Afin de tenir compte des impératifs de sécurité pour les constructions publiques ou collectives, il est prévu que les constructions d'habitat nécessaires au gardiennage soient autorisées dans cette zone.

REGLE PROPRE A LA ZONE UY :

- Afin de tenir compte des impératifs de sécurité pour les constructions publiques ou collectives, il est prévu que les constructions d'habitat nécessaires au gardiennage soient autorisées dans cette zone à condition que ces constructions soient inférieures à 80m².
- Afin de permettre le bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone tout en assurant une bonne sécurité et une bonne intégration paysagère, les dépôts et stockages de matériaux et les dépôts d'hydrocarbure sont autorisés dans certaines conditions (espaces clos, dépôts liés à une activité autorisée).

Article 3 : accès et voirie

REGLES 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 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.

REGLES COMMUNES AUX ZONES UC ET UD:

- Les zones UC et UD s'étendant sur des secteurs de moindre densité et fréquemment en bord de voie départementale, il est demandé un regroupement des accès dans le cas des lotissements et l'aménagement 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.
- Afin d'éviter la poursuite des divisions parcellaires prenant la forme de « parcelles en baïonnette », tout nouvel accès à une parcelle prenant la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite à compter de la date d'approbation du présent PLU. En ce qui concerne les bandes d'accès et les servitudes existantes, un terrain sera constructible dès lors que celles-ci mesureront 4 m de large au minimum et 50 m de long au maximum. Cette disposition vise à proscrire toute forme d'urbanisation opportuniste et privilégier un développement urbain structuré autour d'un réseau de voirie cohérent.

Article 4 : desserte par les réseaux

REGLES COMMUNES AUX ZONES UA, UB ET UE :

- 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 et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.
- Dans un souci d'intégration paysagère, tant dans les zones de forte densité urbaine que dans celles de plus faible constructibilité, il est exigé l'enfouissement des lignes de transport d'énergie électrique et de télécommunication. Cette disposition est nouvellement introduite par le PLU.

REGLES COMMUNES AUX ZONES UC, UD ET UY :

- 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 ou, en l'absence de celui-ci, disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.
- Dans un souci d'intégration paysagère, tant dans les zones de forte densité urbaine que dans celles de plus faible constructibilité, il est exigé l'enfouissement des lignes de transport d'énergie électrique et de télécommunication. Cette disposition est nouvellement introduite par le PLU.

Article 5 : caractéristiques des terrains

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES:

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

REGLE COMMUNE AUX ZONES URBAINES :

- Bien que des règles d'implantation différentes soient prévues dans chacune des zones urbaines (UA : alignement ; UB : alignement ou recul de 5 m ; UC : recul de 5 m, etc...), il est prévu la possibilité d'une implantation différente pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies et pour des catégories de constructions particulières comme celles nécessaires aux services publics, les piscines. Cette disposition se justifie au regard du fait que ces installations représentent un faible impact urbain compte tenu de leur faible volumétrie.

REGLES PROPRES A LA ZONE UA :

- Le confortement de la forme urbaine traditionnelle du bourg ancien justifie la définition de règles d'implantation à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, et ce sur toute la hauteur de la façade du bâtiment afin d'éviter des façades en décrochement.

Quelques dérogations sont autorisées :

- 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, qu'il se situe sur la parcelle constructible ou sur un fond voisin.
- Dans les cas de parcelles présentant une largeur supérieure 25 m ou inférieure à 4 m, il est prévu en construction nouvelle de pouvoir s'implanter en retrait de l'alignement afin de ne pas imposer un linéaire bâti excessif (> 25 m) ou trop étroit pour assurer une bonne cohérence du projet.

REGLES PROPRES A LA ZONE UB :

- Compte tenu du caractère routier de la RD 208, un retrait de 10 m minimum est exigé pour les constructions nouvelles.
- Afin de tenir compte de la diversité des formes urbaines observées en zone UB, le choix est laissé entre l'alignement ou recul dans la mesure où celui-ci se réalise à une distance minimum de 5 m ; cette distance permet éventuellement d'assurer une place de stationnement.

REGLES PROPRES A LA ZONE UC :

- Afin de maintenir une continuité écologique le long du réseau hydrographique et assurer son entretien, un retrait de 15 m minimum est exigé par rapport aux limites avec la Laurina
- Par apport aux voies, un retrait de 5 m minimum est exigé afin de rester en cohérence avec la forme pavillonnaire qui constitue la majorité du tissu de la zone UC.

REGLES PROPRES A LA ZONE UD :

- Afin de prendre en compte les dispositions du Schéma de voirie départementale, un recul minimum de 35m et de 15m devra être respecté par rapport à l'axe de la RD 1 et de la RD105E1.
- Par apport aux voies, un retrait de 10 m minimum est exigé afin de rester en cohérence avec le tissu urbain des quartiers de Ligondras, le Comte, Boutuges, Moles et Linas.

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- La nature des constructions en zone UE susceptibles d'être de grand gabarit (équipements scolaires ou sportifs pour la plupart) nécessite des implantations avec un retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Ce retrait est fixé à 5m minimum.

REGLES PROPRES A LA ZONE UY :

- Afin de prendre en compte le statut de la future déviation, un recul minimum de 60m être respecté par rapport à l'axe de la voie.
- Afin de prendre en compte les dispositions du Schéma de voirie départementale, un recul minimum de 35m devra être respecté par rapport à l'axe de la RD 1.
- Par apport aux voies, un retrait de 8 m minimum est exigé afin de permettre la réalisation d'espaces de stationnement.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLE COMMUNE AUX ZONES URBAINES :

- Bien que des règles d'implantation différentes soient prévues dans chacune des zones urbaines (sur limite séparative ou en recul de 3 à 5 m), il est prévu la possibilité d'une implantation en deçà pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies et les constructions nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif au regard du faible impact urbain de ces installations.

REGLES COMMUNES AUX ZONES UA, UB ET UC :

- 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 équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles.

REGLES PROPRES A LA ZONE UD :

- Compte tenu de la morphologie du tissu urbain existant dans les quartiers de Ligondras, le Comte, Boutuges, Moles et Linas, une distance minimum de 5 m est imposée par rapport aux limites séparatives.

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- Compte tenu de la nature particulière des constructions autorisées dans cette zone, une distance minimum de 3 m est imposée par rapport aux limites séparatives.

REGLE PROPRE A LA ZONE UY :

- Compte tenu de la volumétrie des constructions autorisées en zone UY, un recul minimum de 5 m est imposé par rapport aux limites séparatives.
- Afin d'éviter des conflits avec le voisinage, des implantations plus contraignantes pourront être imposées pour les installations classées.

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

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Aucun enjeu particulier ne justifier de règlementer l'article 8 des zones urbaines.

Article 9 : emprise au sol

REGLES COMMUNES AUX ZONES UA, ET UB :

- La taille des terrains en zone U 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.

REGLE PROPRE A LA ZONE UC :

- L'emprise au sol maximum en zone UC est fixée à 30 % de manière à limiter les découpages de parcellaire et préserver la qualité paysagère du tissu urbain pavillonnaire liée à la présence des parcs et jardins.

REGLE PROPRE A LA ZONE UD :

- L'emprise au sol maximum en zone UD est fixée à 15 % de manière à limiter la densité urbaine des quartiers concernés et de la reporter sur des secteurs plus stratégiques et mieux équipés.

REGLE PROPRE A LA ZONE UE :

- Aucun enjeu particulier ne justifier de règlementer l'article 9 de la zone UE.

REGLE PROPRE A LA ZONE UY :

- L'emprise au sol en zone UY est fixée à 60 %, taux qui 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 maximum des constructions

REGLES DES ZONES UA, UB, UC :

- La hauteur des constructions est fixée en fonction de la densité décroissante observée dans ces zones et de manière à favoriser l'intégration des constructions dans chaque type de tissu urbain. Les hauteurs suivantes ont donc été définies :
 - 12,5m au faitage et 9 m à l'égout en zone UA (équivalent à R+2)
 - 9 m au faitage et 6 m à l'égout en zones UB, UC et UD (équivalent à R+1)

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- Une hauteur de 12 m est autorisée de façon à pouvoir accueillir un programme de constructions à usage d'équipements collectifs.

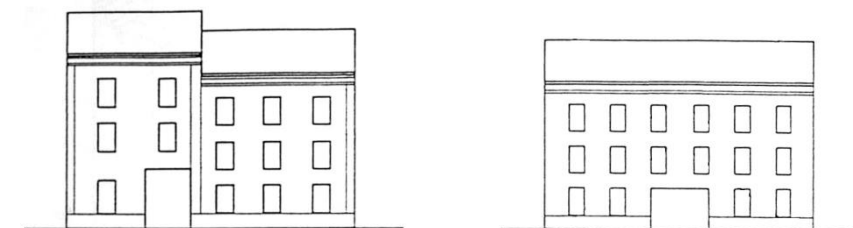
REGLES PROPRES A LA ZONE UY :

- Quant au secteur UY, une hauteur de 15 m est autorisée de façon à pouvoir accueillir un programme de bâtiments à vocation artisanale et/ou industrielle.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

REGLES COMMUNES AUX ZONES UA, UB, UC :

- 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 pré-existant.
- Ainsi, l'article 11 définit différents types de prescriptions architecturales en fonction de la typologie des constructions.
- L'article 11 des zones UA, UB et UC distingue plusieurs types de constructions :
 - Les constructions existantes : il s'agit de constructions qui respectent le style architectural correspondant à une époque précise et utilisant le cas échéant des matériaux spécifiques (exemple : bâtiment public des années 1930, ...) ;
 - 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, le respect de pentes de toit adapté à ce style de couverture, les proportions des ouvertures, la couleur des enduits et des menuiseries, ... ;



Expression du rythme parcellaire en façade **Absence de rythme parcellaire en façade**

- 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 ;
- Les constructions d'inspiration contemporaine : les règles concernant les constructions nouvelles ne s'appliquent pas à ce type de construction qui ont fait l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, ...) et l'utilisation de techniques de construction innovante (toiture terrasse, panneaux solaires, ...).
- Dans l'ensemble de ces zones, les bâtiments annexes devront être traités de la même manière que les constructions principales ou utiliser des matériaux en bois afin d'assurer un environnement de qualité et une harmonie dans les matériaux utilisés.

- En zone UA, seule la hauteur des clôtures en limite séparative est traitée car elles sont généralement peu visibles depuis les voies et espaces publics. En revanche, en zone UB, UC et UD, elles seront obligatoirement traitées sous la forme de treillage métallique ou de haies vives le tout inférieur à 2 m afin de préserver un cadre de vie de qualité.
- En ce qui concerne les clôtures sur limites d'emprises publiques, des solutions minérales seront autorisées compte tenu de son caractère urbain du bourg (murs traditionnels en pierre ou mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé). Néanmoins, des clôtures végétales seront autorisées sous la forme de haies vives éventuellement doublées de grillages dont la hauteur n'excède pas 2 m afin d'assurer une gestion qualitative de la limite entre le domaine public et le domaine privé.

REGLES PROPRES A LA ZONE UE :

- Compte tenu de la vocation de ces zones, la rédaction de l'article 11 se limite à une obligation pour les constructions nouvelles de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. En effet, le type de constructions autorisées dans ces zones ne justifie pas de détailler plus précisément les obligations en matière d'aspect architectural.

REGLES PROPRES A LA ZONE UY :

- Les règles définies pour la zone UY doivent permettre de produire des bâtiments à vocation économique et 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, ...).
- 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.

Article 12 : stationnement des véhicules

REGLES PROPRES A LA ZONE UA :

- Afin de gérer le stationnement en dehors des emprises publiques, il est exigé des places de stationnement pour chaque logement en fonction des possibilités des différentes zones. Ainsi, en zone UA une distinction est faite entre les constructions existantes et les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement pour chaque logement alors que pour les constructions nouvelles, compte tenu des possibilités d'aménagement supérieures, il sera exigé 1,5 places par logement.

REGLES COMMUNES AUX ZONES UB, UC, UD :

- Pour les zones UB, UC et UD, compte tenu du mode d'habitat essentiellement pavillonnaire générant des besoins plus important en matière de stationnement, il est exigé 2 emplacements par logement plus une place pour 4 logements à répartir dans les opérations d'aménagement qui seraient éventuellement réalisées.

REGLE PROPRE A LA ZONE UE :

- Dans la zone UE, la vocation de la zone à accueillir des équipements publics (notamment des équipements sportifs) ne permet pas de définir un nombre de places précis ou encore un ratio. Cependant, il est précisé que le stationnement des véhicules devra être assuré sur des espaces suffisants et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas occasionner de gêne.

REGLE PROPRE A LA ZONE UY :

- Pour la zone UY ainsi que pour les constructions autres que celles ayant une vocation d'habitat dans les zones UA, UB et UC, on trouve plutôt des ratios de surface qui sont définis afin d'adapter la règle aux besoins générés par les différents types de constructions. Ces ratios permettent de gérer à la fois le stationnement des visiteurs et celui du personnel de l'établissement.

Article 13 : espaces libres et plantations

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- 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.
- Dans les zones à caractère pavillonnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est exigé sur chaque parcelle individuelle un minimum de 25 % d'espaces verts et un pourcentage de 15 % minimum d'espaces verts dans toute opération d'habitat supérieure à 5 000 m².

Article 14 : COS

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de définir un COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

III-3.2 Les zones à urbaniser (zones AU du PLU)

Rappel de l'article R.151-20 :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones AU concernent des espaces agricoles, naturels ou forestiers qui sont considérés comme étant stratégiques pour le développement urbain futur de la commune et qui sont aujourd'hui menacés par un mode d'urbanisme introverti.

- **Les zones 1AU : favoriser un mode de développement cohérent organisé selon un schéma d'ensemble**

Les zones 1AU s'appliquent aux secteurs d'urbanisation future organisée dans le cadre d'un schéma d'ensemble et qui disposent à proximité immédiate des principaux réseaux.

Plusieurs zones 1AU ont été définies. Il s'agit :

- ✓ du secteur du Prince Noir sur lequel un projet de lotissement est en cours actuellement. Le classement en zone 1AU de ce quartier vise à accompagner de manière qualitative ce développement.
- ✓ des secteurs de Bernada et Pénide au Nord du bourg,
- ✓ du secteur de Guiton pour la mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux
- ✓ du secteur des anciennes gravières du Pet de Caillon pour une vocation hôtelière.

Justifications du zonage et modifications :

Conformément aux orientations du PADD, visant d'une part à donner la priorité au renouvellement urbain du centre-bourg et d'autre part à maîtriser et organiser le développement urbain sur le reste du territoire, les zones 1AU du PLU ont été redéfinies par rapport aux zones NA qui avaient été définies dans le POS.

Lieu-dit : Prince Nord

La zone 1AU du Prince Nord reprend globalement la zone 1NA du POS avec toutefois quelques ajustements :

- la zone est agrandie à l'Ouest de manière à s'appuyer sur la voie nouvelle qui a été réalisée
- la maison d'habitation existante implantée sur les parcelles n°111, 112 et 120 a été reclassé en zone UC.

Lieu-dit : Bernada

La zone 1AU de Bernada correspond à des terrains classés en zone NC dans le POS. Il s'agit de terrains sur lesquels se sont développés des boisements mixtes (pins, feuillus).

La zone 1AU de Bernada couvre 2,46 ha.

Lieu-dit : Pénide

De la même manière que la zone du Bernada, la zone 1AU de Pénide correspond à des terrains classés en zone NC dans le POS. Il s'agit de terrains sur lesquels se sont développés des boisements mixtes (pins, feuillus).

La zone 1AU de Pénide couvre 6,52ha.

Lieu-dit : anciennes gravières du Pet de Caillon

La zone 1AUh des anciennes gravières reprend la zone 1NAh qui avait été définie dans le POS. Il s'agit de terrains correspondant à une coupe de pins.

La zone 1AUh de Pet de Caillon couvre 1,77 ha.

Lieu-dit : Guiton

La zone 1AUs de Guiton correspond à des terrains classés en zone NC dans le POS. Il s'agit de terrains sur lesquels se sont développés essentiellement des pins maritimes.

La zone 1AUs de Guiton couvre 0,97 ha.

■ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LES ZONES A URBANISER

Objectifs du règlement :

- Assurer une gestion économe de l'espace en favorisant des opérations organisées autour d'un schéma d'ensemble cohérent ;
- Eviter les opérations introverties en prévoyant des bouclages avec la voirie existante ;
- Assurer un développement urbain intégré à l'environnement ;
- Promouvoir une diversité des formes urbaines de manière à éviter le tout pavillonnaire

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du projet de PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les constructions isolées, ne sont pas autorisées.
- 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 ou forestier.
- Les autres articles renvoient aux mêmes justifications qu'en zones urbaines.

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

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- 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 et de Programmation (points de passage, bandes paysagères, etc, ...).
- Par ailleurs, afin de garantir la meilleure cohérence possible dans chaque zone 1AU, il est exigé que les opérations portent sur une superficie minimale de 1 ha, taille critique en deçà de laquelle l'opération pâtit d'une logique trop parcellaire.
- Afin de permettre l'équipement de la zone et de favoriser la mixité fonctionnelle, les équipements collectifs d'infrastructure, et de superstructure sont autorisés avec la condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.
- La règle relative aux permis d'aménager et aux permis valant division répond aux mêmes justifications qu'en zones urbaines.

REGLE PROPRE AU SECTEUR 1AUH :

- Afin de développer la vocation touristique de la commune en s'appuyant sur le potentiel qu'offre la reconversion des anciennes gravières, les opérations d'aménagement de la zone 1AUh devront être destinées à une vocation d'hôtellerie.

REGLE PROPRE AU SECTEUR 1AUS :

- Afin de répondre aux besoins en logements des personnes aux ressources modérées et de rééquilibrer la structure du parc de logements sur la commune, les opérations d'aménagement de la zone 1AUs devront être intégrer un minimum de 80% de logements locatifs conventionnés.

Article 3 : accès et voirie

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- 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.
- Afin de promouvoir une organisation cohérente avec le contexte dans lequel ces zones s'insèrent, cet article prévoit que les voies de desserte respectent des points de passage obligé portés au plan de zonage et justifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du dossier de PLU) afin de garantir un schéma d'organisation cohérent. Cet article permet également d'exiger une emprise de voie minimum de façon à prendre en compte un traitement de qualité (piste cyclable, bandes paysagères, plantations,...) décliné dans le cadre du document n°3 à l'aide de coupes en travers.

Article 4 : desserte par les réseaux

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- 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.
- Concernant les eaux pluviales, les aménagements devront être résorbés sur le terrain d'assiette du projet afin d'éviter d'aggraver la situation ailleurs.
- Afin d'anticiper les besoins en matière de nouvelles techniques de communication et d'éviter des travaux ultérieurs sur l'espace public, il est prescrit la réalisation d'un réseau de télédistribution.

Article 5 : caractéristiques des terrains

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Afin de répondre à la diversité des typologies de bâti envisagées dans l'opération d'aménagement, cet article est modifié par rapport à celui du POS pour introduire selon la largeur de façade sur le domaine public de la parcelle, soit des implantations de bâtiments à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 m.
- Une possibilité de dérogation est également introduite sous conditions (sécurité, insertion paysagère) pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Afin de répondre à la diversité des typologies de bâti envisagées dans l'opération d'aménagement, cet article est modifié par rapport à celui du POS pour introduire selon la largeur de façade sur le domaine public de la parcelle différents ordres d'implantation des constructions : continu, d'une limite séparative à l'autre, semi-continu, sur une limite latérale et en retrait de l'autre, ou discontinu, en retrait des limites séparatives.

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

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- La vocation de la zone et la volonté d'optimiser l'espace justifie de ne pas fixer de distance minimum entre les constructions situées sur une même parcelle.

Article 9 : emprise au sol

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Afin de répondre à la diversité des typologies de bâti envisagées dans l'opération d'aménagement, l'emprise au sol est modulée de 30 % à 40 % en fonction de la largeur de façade sur le domaine public de la parcelle.
- Une possibilité de dérogation est également introduite pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Article 10 : hauteur des constructions

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Afin de répondre à la diversité des typologies de bâti envisagées dans les opérations d'aménagement, les hauteurs maximum sont précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage avec respectivement 6 et 9 m et fixées à 6 m à l'acrotère pour les constructions à toit terrasse.
- Afin d'éviter les conflits avec le voisinage, les annexes implantées en limite séparative devront respecter une hauteur maximum de 3,5 m en tout point du bâtiment situé sur la limite.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- 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.
- Afin de répondre aux objectifs de qualité architecturale et urbaine et d'intégration paysagère des constructions nouvelles, un certain nombre de règles sont fixées.
- Des conditions d'intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables sont également fixées pour répondre aux mêmes objectifs.
- Afin de répondre aux spécificités paysagères de l'opération d'aménagement, des prescriptions concernant le traitement des clôtures sont fixées.

Article 12 : stationnement des véhicules

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- 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 1 à 2 places de stationnement par logement en fonction de leur type (individuel ou collectif) et de leur taille. Pour les activités économiques, des ratios sont déterminés en fonction des besoins générés.

Article 13 : espaces libres et plantations

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Les règles édictées à l'article ont pour objectif de promouvoir au développement végétal afin d'affirmer un caractère rural ; 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.
- Compte tenu des enjeux d'intégration paysagère aux abords des voies existantes, un certain nombre de prescriptions s'imposent. En effet, le traitement des espaces libres qu'ils soient publics ou privés est primordial pour la qualité paysagère de l'opération et la bonne insertion visuelle des constructions. Un certain nombre de prescriptions répondent à cet objectif :
 - Création de bandes paysagères
 - Plantations le long des voies de desserte
- Afin de favoriser l'intégration paysagère des opérations et des constructions et de constituer un cadre de vie agréable respectant l'identité rurale des lieux, une surface minimum de 15 % d'espaces verts collectifs où peuvent être comptabilisées les bandes boisées constituant les limites.

Article 14 : COS

REGLES COMMUNES AUX ZONES 1AU :

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Afin de favoriser une démarche environnementale dans les opérations d'aménagement, les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destinés à l'arrosage des espaces verts.
- Afin de limiter la fréquence des passages des services publics d'enlèvement des déchets ménagers, les opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

➤ **La zone 1AUK : permettre la réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisirs sur le site des anciennes gravières de Pet de Caillon**

La zone 1AUK correspond au secteur ayant vocation à accueillir un Parc Résidentiel de Loisirs aux abords des anciennes gravières de Pet de Caillon.

Un parc résidentiel de loisirs (PRL) est un mode d'hébergement touristique. C'est un terrain aménagé au sens des articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Justifications du zonage et modifications :

La zone 1AUK reprend strictement les contours de la zone 1NAK qui avait été définie dans le POS.

■ **JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION DE PRL**

Objectifs du règlement :

- Offrir des conditions favorables pour la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs
- Assurer l'intégration paysagère des HLL vis-à-vis du site naturel des anciennes gravières et des constructions voisines

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de réserver l'aménagement du secteur à la réalisation d'un PRL, toutes les constructions et installations non liées à un PRL seront interdites.

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

- Les HLL seront autorisées afin de permettre la réalisation d'un PRL
- Afin de développer une offre d'accueil touristique respectueuse de l'environnement, le nombre de HLL sera limité à 20% des emplacements et leur surface ne devra pas dépasser 40m².
- Afin de permettre la réalisation nécessaire au bon fonctionnement du PRL, les établissements commerciaux liés à celui-ci et les logements de fonction seront autorisés.

Article 3 : accès et voirie

- 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 3,50 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.

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.
- Concernant les eaux pluviales, les aménagements devront être résorbés sur le terrain d'assiette du projet afin d'éviter d'aggraver la situation ailleurs.

Article 5 : caractéristiques des terrains

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

- Afin de permettre l'intégration paysagère des constructions liées à l'hébergement touristique et de minimiser l'impact visuel depuis les alentours, un recul minimum de 15m est fixé par rapport aux voies.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Afin de limiter l'impact visuel des futures HLL, une distance minimum de 10 m est imposée par rapport aux limites de l'unité foncière du PRL.

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

- Afin de limiter la densité des HLL sur le site et réserver des espaces collectifs suffisants, une distance minimum de 4 m devra être respectée entre les constructions.

Article 9 : emprise au sol

- L'emprise au sol maximum des constructions sera limitée à 30% afin de permettre la réalisation de surfaces bâties adaptées aux constructions autorisées dans ces zones tout en maintenant l'espace nécessaire au fonctionnement général du site (stationnement, circulation, espaces collectifs paysagers, ...).

Article 10 : hauteur des constructions

- Compte tenu de la vocation touristique de la zone et de la nécessité d'intégration paysagère des constructions nouvelles, celles-ci devront respecter une hauteur maximum de 4,5m à l'exception des constructions à usage collectif qui pourront atteindre 8m.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- En zone 1AUK, afin de privilégier une intégration paysagère avec le contexte local, les pastiches seront interdits et les façades des HLL seront réalisées en bois.

Article 12 : stationnement des véhicules

- Afin de répondre aux besoins de stationnement de ce type d'opération d'aménagement, il est exigé deux places de stationnement pour les logements de fonction et une place de stationnement pour chaque HLL.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Les règles édictées à l'article ont pour objectif de promouvoir au développement végétal afin d'affirmer le caractère naturel et forestier du secteur ; 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.

Article 14 : COS

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

➤ La zone 1AUY : permettre l'accueil de nouvelles entreprises

La zone 1AUY s'applique à l'extension de la zone d'activités économiques de Chagneau.

Justifications du zonage et modifications :

Il s'agit de prévoir l'accueil organisé pour de nouvelles entreprises, sur un site bénéficiant de bonnes conditions d'accès depuis la RD1 et la future déviation et s'appuyant sur des limites cohérentes.

La zone 1AUY correspond à des terrains qui étaient classés en zone NC dans le POS.

Par ailleurs, la zone 1AUY correspond essentiellement à des prairies et des terrains boisés. Par ailleurs, la zone 1AUY accueille une maison d'habitation.

La zone 1AUY couvre 24 ha.

■ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Objectifs du règlement :

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises tout en favorisant l'intégration paysagère des constructions sur le site, notamment depuis la future déviation Eysines-Arsac.
- Favoriser une organisation cohérente du site et définir des prescriptions architecturales et paysagères de qualité.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 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 d'habitation ou agricole, des dépôts de ferraille, de déchets et de véhicules hors d'usage, des carrières et des campings car ces occupations sont incompatibles avec le caractère économique de la zone.

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 1AUY soit cohérent et valorise le caractère d'entrée de ville depuis la RD 1 et la future déviation; dans le cas où l'opération d'aménagement se réalise en plusieurs tranches, il est donc demandé que ces phases concernent au moins 3 ha et qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone afin d'assurer une certaine cohérence par rapport à l'ensemble.
- Afin de répondre aux enjeux de qualité paysagère liés aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, il sera exigé de réaliser une bande boisée par rapport à la limite de la future déviation.
- Afin de tenir compte de l'existence d'une maison d'habitation, le règlement permet l'aménagement, la transformation et l'agrandissement de celle-ci à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

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 la zone à urbaniser.

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.
- Concernant les eaux pluviales, les aménagements devront être résorbés sur le terrain d'assiette du projet afin d'éviter d'aggraver la situation ailleurs.
- Concernant les eaux usées domestiques ou industrielles, tout rejet sera subordonné à une autorisation du gestionnaire du réseau de manière à protéger le milieu naturel récepteur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

- Afin de répondre aux enjeux de qualité paysagère des entrées de ville liée aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions futures de la zone 1AUY devront respecter un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la future déviation. Ce recul devra permettre de créer une bande boisée d'une emprise de 40m.
- Par rapport à la RD1 afin d'assurer la sécurité des usagers de la route, un recul minimum de 35 m devra être respecté par rapport à l'axe de la voie. Ce recul devra permettre de créer une bande boisée d'une emprise de 15m.
- Par rapport aux autres voies, afin d'assurer la sécurité des usagers de la route, un recul minimum de 8 m devra être respecté.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Afin de conserver l'accès à l'arrière des parcelles, les constructions devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

- La vocation de cette zone ne justifie pas de réglementer cet article.

Article 9 : emprise au sol

- L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % afin de conserver de l'espace nécessaire au fonctionnement des activités (stationnement, manœuvre, stockage, ...).

Article 10 : hauteur maximale des constructions

- Compte tenu de la volumétrie importante des constructions autorisées dans ce type de zone, la hauteur maximum est fixée à 15 m au faitage.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Compte tenu des enjeux d'intégration paysagère aux abords de la RD1 et de la future déviation, les règles définies pour la zone 1AUY doivent permettre de 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, ...).
- 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.
- Afin de répondre aux exigences des constructions à usage d'activités économiques tout en limitant les impacts sur les paysages, l'article 11 décline un certain nombre de règles :
 - interdiction des pastiches et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région,
 - interdiction des panneaux imitant la tuile et bacs métalliques non peints présentant des brillances,
 - exclusion du blanc en grande surface au regard de son impact visuel lointain.

Article 12 : stationnement des véhicules

- Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement, les parcelles devront intégrer du stationnement pour le personnel et pour les visiteurs à raison de ratios de stationnement par type d'activités.

Article 13 : espaces libres et plantations

- Compte tenu des enjeux d'intégration paysagère aux abords de la RD1 et de la future déviation, un certain nombre de prescriptions s'imposent. En effet, le traitement des espaces libres qu'ils soient publics ou privés est primordial pour la qualité paysagère de l'opération et la bonne insertion visuelle des constructions. Un certain nombre de prescriptions répondent à cet objectif :
 - Création d'une bande boisée le long de la future déviation, de la RD1 et de la limite communale avec Le Pian Médoc
 - Plantations le long des voies de desserte, sur les espaces de stationnement et devant les dépôts afin de créer des rideaux de végétation.
 - Plantations de part et d'autre des clôtures situées en limites séparatives.

Article 14 : COS

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

➤ **La zone 2AUY : Prévoir le développement des activités économiques à long terme**

La zone 2AUY s'applique aux terrains à vocation d'activités économiques qui pourront être urbanisés à long terme dans le cadre d'un schéma d'organisation.

L'absence ou l'insuffisance des réseaux existants et des équipements de la commune ne leur permettent pas d'être urbanisés à court ou moyen terme.

Justifications du zonage et modifications :

La zone 2AUY correspond à des terrains classés en zone NC dans le POS.

Il s'agit essentiellement de terrains boisés (pinède de production, landes).

La zone 2AUY couvre 20,8 ha.

■ **JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LES ZONES A URBANISER**

Objectifs du règlement :

Compte tenu des possibilités d'urbanisation à long terme de la zone 2AUY, le règlement de ces zones se veut minimum.

Seuls seront réglementés les articles relatifs à l'implantation des constructions.

Ainsi, les articles 6 et 7 de la zone 2AUY reprennent ceux de la zone 1AUY.

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

- Afin de répondre aux enjeux de qualité paysagère des entrées de ville liée aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions futures de la zone 2AUY devront respecter un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la future déviation. Ce recul devra permettre de créer une bande boisée d'une emprise de 30m.
- Par rapport aux autres voies, afin d'assurer la sécurité des usagers de la route, un recul minimum de 8 m devra être respecté.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Afin de conserver l'accès à l'arrière des parcelles, les constructions devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

III-3.3 Les zones agricoles (zones A du PLU)

Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole s'étend sur les espaces cultivés notamment en vigne et sur les espaces qui étaient autrefois cultivés en maïs et qui accueillent aujourd'hui la centrale photovoltaïque (Salzet).

Vocation :

La zone Agricole est strictement réservée aux activités relevant du secteur primaire (constructions et installations nécessaires à l'activité agricole).

Toutefois, la récente loi relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) permet de définir des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dans lesquels sont admises des constructions.

Ainsi, ont été définis des secteurs Aot correspondant à des sièges d'exploitation (châteaux viticoles pour la plupart) dans lesquels les constructions liées aux activités oeno-touristiques seront autorisées. Deux secteurs Aot ont donc été définis de manière à permettre aux châteaux viticoles de réaliser des constructions à vocation oeno-touristique (salle de séminaire, salle de dégustation, ...)

Enfin, un secteur Apv a été créé pour la centrale photovoltaïque du Salzet afin de tenir compte des installations de production d'énergies renouvelables sur des sols bénéficiant d'une qualité agronomique avérée.

Justifications du zonage et modifications :

Un recensement de l'activité et du bâti agricole, conduit à l'appui de la liste des exploitants ayant leur siège d'exploitation à Arsac, a été mené et a permis d'identifier les espaces pour lesquels la valeur agricole des sols doit être préservée.

La délimitation de la zone A s'appuie sur le travail de recensement effectué avec le groupe de travail qui a conduit, d'une part à identifier les bâtiments ayant un usage agricole (hangar, chais, bâtiments de stockage, ...), et d'autre part les terres présentant un réel potentiel agronomique.

Ainsi, les secteurs qualifiés de terroir viticole à protéger qui ont été identifiés dans le cadre du SCOT (en concertation avec les différents Syndicats viticoles et la commune) ont été classés en zone agricole.

La commune a souhaité retenir un principe de «potentialité agronomique», à savoir une terre bénéficiant de divers atouts pour une mise en culture (qualité pédologique, exposition, topographie, ...).

L'ensemble des terres classées en zone A, constitue ainsi une «assiette» la plus large possible pour permettre une exploitation agricole et en particulier viticole.

Au total, la révision conduit à classer **620 ha en zone A**, qui au regard des ajustements vis-à-vis de l'occupation bâtie et de la Trame Verte et Bleue (TVB), reflète de façon plus étroite la vocation de ces espaces.

Par ailleurs, le PLU prévoit deux secteurs Aot (châteaux viticoles) dans lesquels les constructions liées aux activités oeno-touristiques seront autorisées. Ces secteurs Aot couvrent une superficie de 1,33 ha.

Enfin, le PLU prévoit un secteur Apv destiné à la centrale photovoltaïque du Salzet. Le secteur Apv couvre une superficie de 162,32 ha.

Ainsi, au total, 800ha de la commune d'Arsac ont été classés en zone à vocation agricole.

■ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT 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 ;
- Rechercher une bonne intégration paysagère des constructions (hangars, chais,...)

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage, toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole sont interdites.

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 nécessaires à l'activité agricole.
- Afin de permettre le développement de la filière viticole, les constructions destinées aux activités oeno-touristiques sont autorisées dans les secteurs Aot.
- Afin de permettre le développement des énergies renouvelables, les constructions destinées à la production d'énergie photovoltaïque sont autorisées dans le secteur Apv.

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.

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, 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

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

- La typologie des constructions à usage d'activité agricole (volumes bâtis importants) et le fonctionnement à leurs abords (accès et sortis de véhicules à gros gabarit) justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter en retrait des voies et emprises publiques.
- Afin de tenir compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m minimum de la future déviation et de 75 m au minimum de l'axe de la RD1. Afin de prendre en compte le Schéma Routier Départemental, les constructions doivent être implantées à 20 m au minimum de l'axe de la RD 105^{E1}.
- L'article 6.4 vise également cet objectif de sécurité du fait du caractère hors zone agglomérée où la vitesse des véhicules est plus élevée, en imposant un recul de 10 m aux constructions ; cette distance permet à l'activité agricole de gérer entre les bâtiments et la voie publique l'espace nécessaire à son fonctionnement (espace de dégagement, de stationnement pour les véhicules et engins agricoles, ...).
- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :
 - pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul différent de celui imposé ci-dessus afin de ne pas conduire à des incohérences architecturales
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics.

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 (4 m).
- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :
 - pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul différent de celui imposé ci-dessus afin de ne pas conduire à des incohérences architecturales
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics.

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.

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.

Article 10 : hauteur des constructions

- Afin de préserver le caractère paysager des secteurs agricoles de la commune, les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 9 m.
- Néanmoins, certaines constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, ...) et équipements collectifs d'infrastructure pourront déroger à cette hauteur maximum.
- Une dérogation est par ailleurs définie pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des hauteurs supérieures.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- L'article 11 de la zone A distingue plusieurs types de constructions :
 - Les constructions anciennes : il s'agit du patrimoine bâti traditionnel caractéristique des constructions anciennes landaises. Les prescriptions concernent donc l'utilisation de la tuile canal, 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 agricoles : l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche (éviter le blanc pur qui visuellement est très impactant dans le grand paysage).
- Concernant les clôtures, leur réalisation en panneaux pleins, type panneaux bois ou béton préfabriqué, est interdite car s'avérerait particulièrement impactant dans le paysage agricole.

Article 12 : stationnement des véhicules

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

Article 13 : espaces libres et plantations

- Les plantations existantes devront être conservées au maximum et chaque sujet supprimé devra être remplacé afin de protéger le caractère paysager de la zone.
- Afin d'intégrer visuellement les installations agricoles dans le paysage, il est requis la plantation de végétation à leurs abords.

Article 14 : COS

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

III-3.4 Les zones naturelles et forestières (zones N du PLU)**Rappel des articles R.151-24 et R.151-25**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Vocation

Les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- L'ensemble du massif forestier correspondant en majorité à la forêt de production de pins maritimes
- à des milieux naturels sensibles à protéger au titre de milieux d'accompagnement qui participent également à une biodiversité animale et végétale ;
- à des espaces qui revêtent des enjeux de protection paysagère et pour lesquels il convient de limiter la constructibilité.

La zone N traduit par ailleurs la volonté de limiter la diffusion d'un habitat dispersé en milieu forestier afin de prendre en compte le risque incendie de forêt porté à la connaissance de la commune dans le cadre du dossier départemental des risques majeurs.

Justifications du zonage et modifications :

Afin de tenir compte des orientations du PADD et des évolutions réglementaires liées à la loi SRU (distinction entre zone agricole et zone naturelle et forestière), les zones N qui sont délimitées dans le PLU correspondent :

- à des milieux naturels sensibles à protéger au titre de la biodiversité animale et végétale qu'ils confèrent au territoire. Les abords cours d'eau, notamment la Jalle de la Laurina, le ruisseau de la Louise et du Lesclause, font ainsi l'objet d'un classement en zone N.
- à des espaces qui participent à l'identité paysagère du territoire et dont la particularité réside dans la présence de boisements ponctuels au milieu d'espaces ouverts (essentiellement vignoble); à l'échelle du micro-paysage la présence de ces espaces boisés participe à la diversité des paysages et à la qualité du cadre de vie.
- à l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que ses milieux d'accompagnement dans un périmètre plus large qui sont constitutifs de la trame bleue. La trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau (anciennes gravières) et de leurs bandes végétalisées constituent une continuité territoriale qui remplit une importante fonction biologique au niveau des habitats faune/flore, mais aussi paysagère en permettant la lecture du réseau hydrographique et de la topographie dépressionnaire dans laquelle il s'inscrit. Lorsque ces espaces riverains de la trame bleue supportent encore une végétation ripicole, celle-ci a fait l'objet d'une protection au titre d'Espace Boisé Classé à protéger afin de la pérenniser ;

- aux espaces forestiers qui constituent un écrin boisé qui cerne les espaces agricoles et urbains.
- certains espaces plantés en vigne (parcelle n°334) qui participent à la qualité paysagère du bourg et de ses abords à qui appellent par conséquent une protection et une inconstructibilité ;

La zone N comprend des secteurs spécifiques :

- **un secteur Np** destiné aux activités nautiques aux abords des anciennes gravières du Pet de Caillon.
- **un secteur Nt** correspondant au site de la Winery, de l'hôtel du Clos d'Arsac et du secteur de Cordet destiné à un projet d'hébergement de nuit.

■ JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Objectifs du règlement :

- Préserver la vocation naturelle et forestière de ces espaces de toute constructibilité.
- Permettre une certaine évolutivité limitée du bâti existant afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU.
- Permettre dans des secteurs clairement identifiés et d'étendue limitée, certaines installations nouvelles à condition d'être
 - liées à la gestion des milieux naturels sensibles (secteur Np)
 - liées à l'exploitation et à la gestion de la station d'épuration (secteur Nstep)

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 les constructions destinées à un intérêt général.
- L'article 2.5 tient compte des possibilités offertes par l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme qui autorise en zone N « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Peuvent être ainsi autorisées, les constructions relatives aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les poste de transformation électrique, les stations d'épuration, ou encore les châteaux d'eau...
- Afin de ne pas dévaloriser les constructions agricoles existantes et les constructions disséminées dans les zones naturelles et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même de permettre une certaine évolutivité du bâti, mais dans une proportion limitée : La limite de +50 % de surface de plancher vise à rendre une certaine habitabilité à l'habitat rural sans pour autant ouvrir à des abus en terme de multiplication de logements qui pourrait poser des problèmes de réseaux publics puisque la surface de plancher totale admise est limitée à 250 m².

Dans les secteurs Np :

- Afin de permettre la réalisation d'aménagements liés aux activités nautiques, un secteur spécifique Np a été créé.

Dans les secteurs Nt :

- Afin de permettre la réalisation d'hébergements touristiques et d'activités économiques non agricoles liées à la valorisation du vin et à l'œno-tourisme, un secteur spécifique Nt a été créé.

Article 3 : accès et voirie

- Afin d'améliorer et d'assurer de bonnes conditions de desserte et sécuriser les voies, la largeur des accès doit présenter au moins 3,50 m afin que les véhicules de secours ou de service public puissent y circuler.

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, 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

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer une taille minimum de terrain.

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

- Afin de tenir compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m minimum de la future déviation et de 75 m au minimum de l'axe de la RD1. Afin de prendre en compte le Schéma Routier Départemental, les constructions doivent être implantées à 20 m au minimum de l'axe de la RD 105^{E1}.
- Afin de prendre en compte le Schéma Routier Départemental, les constructions doivent être implantées à 25m au minimum de l'axe de la RD 208 et à 20 m au minimum de l'axe de la RD 105^{E1}.
- L'article 6.5 vise également cet objectif de sécurité du fait du caractère hors zone agglomérée où la vitesse des véhicules est plus élevée, en imposant un recul de 8 m aux constructions ;
- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :
 - pour l'extension des constructions existantes qui elles-mêmes seraient implantées avec un recul différent de celui imposé ci-dessus afin de ne pas conduire à des incohérences architecturales
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le caractère naturel de la zone et le gabarit des constructions justifient l'obligation pour ces constructions de s'implanter en retrait des limites séparatives (5 m).
- Le PLU prévoit toutefois des dérogations :
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des reculs inférieurs, car de faible volumétrie (transformateur électrique, ...) ou présentant un parti architectural particulier pour certains bâtiments publics.

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

- 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

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m afin de préserver le caractère naturel et paysager de la zone N.
- Une dérogation est cependant définie pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui parfois peuvent nécessiter des hauteurs supérieures.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

- Les dispositions retenues pour l'article 11 ne s'appliquent qu'à la restauration de bâtiments anciens ou à la création d'annexes aux logements pré-existants au PLU compte tenu de l'inconstructibilité de la zone N pour de nouvelles constructions habitables. Aussi, les prescriptions déclinent quelques principes relatifs aux grandes lignes des bâtiments (couverture, façade, ouvertures, ...) afin d'assurer une certaine cohérence avec le bâti traditionnel du massif forestier des landes girondines.
- 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

- Les plantations existantes devront être conservées au maximum et chaque sujet supprimé devra être remplacé afin de protéger le caractère paysager de la zone.
- 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.
- Il est par ailleurs rappelé que les dispositions de la loi Paysage s'appliquent sur certains éléments de paysage.

Article 14 : COS

- Depuis la mise en application de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer de COS.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

REGLES COMMUNES AUX ZONES URBAINES :

- Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cet article.

III-3.5 Justification des Espaces Boisés Classés à Conserver (EBC) et de la protection des éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le PLU prévoit :

► Des Espaces Boisés Classés à conserver

Le zonage définit, par ailleurs, une disposition au titre des EBC à protéger sur les boisements qui s'étendent sur la commune :

- au titre de la trame bleue à laquelle ils participent de part et d'autre de la Jalle de la Laurina. Ce cours d'eau joue en effet un rôle au titre de milieux supportant et accueillant une biodiversité faune/flore sur le grand territoire et notamment pour les grands mammifères qui nécessitent de vastes continuités boisées pour leurs déplacements ;
- au titre de l'accompagnement paysager de l'enveloppe urbaine du bourg. A ce titre les boisements mixtes situés à proximité du collège Panchon et ceux qui enveloppent les secteurs de la Haille et de Guiton jouent un rôle de limite qualitative entre les espaces urbains et les espaces viticoles.
- au titre de la fonction de puits de carbone que remplit les masses végétales ; en effet, la forêt en consommant du CO² par sa croissance, participe à réduire la production de CO².

► Des plantations à réaliser :

Dans la zone 1AU du Prince Nord

- Création d'une bande paysagère de 10m le long de l'Avenue du lac et de la voie nouvelle ouest. Ces bandes paysagères intègrent des plantations d'arbres de haute tige à port naturel et un cheminement doux.
- Maintien de la ripisylve le long du fossé

Dans la zone 1AU de Bernada/Pénide

- Maintien d'une bande boisée le long de l'Avenue de Ligondras et du chemin rural entre l'allée de Luquet et l'Avenue de Ligondras.

Dans la zone 1AUY de la ZAE de Chaigneau

- Création d'une bande boisée de 50m en limite d'opération avec le Pian Médoc.
- Création d'une bande boisée de 40m le long de la future déviation.
- Création d'une bande boisée de 15m le long de la RD1.

Dans la zone 2AUY de la ZAE de Chaigneau

- Création d'une bande boisée de 30m le long de la future déviation.

► **La préservation des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Outre une protection très stricte des principaux massifs boisés de la commune au titre des Espaces Boisés Classés, le PLU a contribué à prendre en compte des éléments végétaux de taille plus modeste, mais qui participent à l'identité paysagère de la commune. Il s'agit d'un certain nombre de boisements, d'alignements d'arbres, d'arbres remarquables isolés. Ces éléments paysagers remarquables sont, en effet, protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, ce qui impose une déclaration préalable pour les coupes et/ou abattages éventuels.

Ces alignements d'arbres participent à la diversité des paysages et constituent un élément essentiel du paysage médocain.

III-3.6 Emplacements réservés

Le PLU prévoit les emplacements réservés suivants en vue de :

N°	Désignation des opérations	Collectivité ou Services Publics bénéficiaires
1	Réalisation d'une déviation entre Eysines et Arsac	Département
1bis	Création de bandes dérasées le long de la RD 121 ^{E1}	Département
2	Aménagement d'une liaison douce le long du fossé de Parise	Commune
3	Aménagement d'une liaison douce le long du fossé de Parise	Commune
4	Elargissement de l'Avenue du lac (emprise 5m)	Commune
5	Elargissement de l'Avenue du lac (emprise 5m)	Commune
6	Création d'une liaison	Commune
7	Aménagement d'une liaison douce le long du chemin des graves, allée du passage de Segui et allée du Tertre	Commune
8	Aménagement d'un carrefour entre la rue du Pyis, l'allée de Luquet, la rue de Pénide et la rue de Villeneuve	Commune
9	Aménagement d'un carrefour entre la rue de Guiton et la rue de la Haille	Commune
10	Aménagement d'un espace public	Commune
11	Aménagement d'un espace public	Commune
12	Aménagement d'un espace public	Commune
13	Elargissement de la rue du Prince	Commune

III-3.7 Synthèse des surfaces des zones du PLU

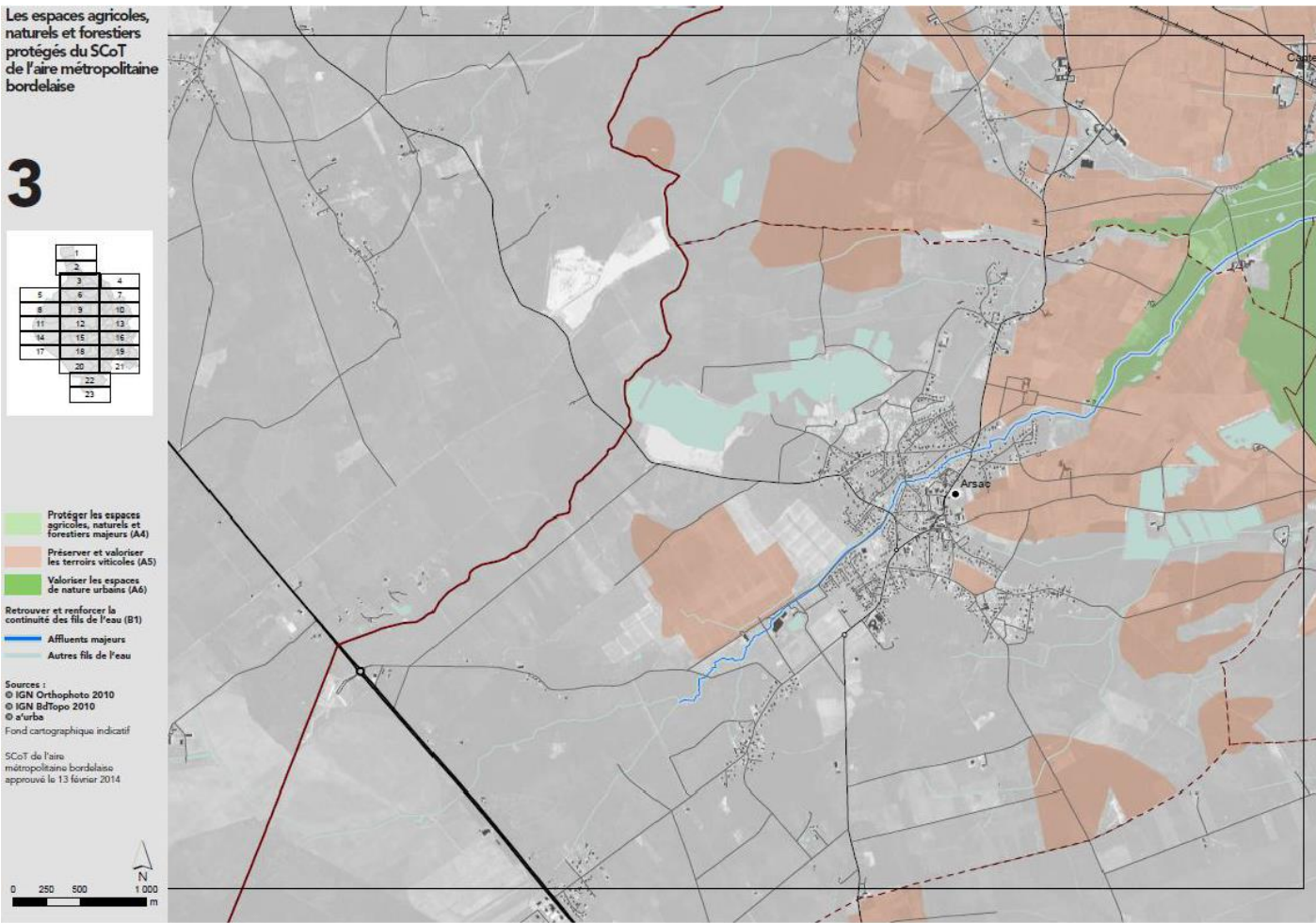
Zone	Surface (ha)	
UA	5,25	0,2%
UB	10,63	0,3%
UC	157,63	4,8%
UD	58,27	1,8%
UE	27,19	0,8%
UY	43,98	1,3%
1AU	21,61	0,7%
dont 1AUh	1,77	-
dont 1AUs	0,83	-
1AUK	2,39	0,1%
1AUY	24,14	0,7%
2AUY	20,84	0,6%
A	787,96	24,2%
dont Apv	145,17	-
dont Aot	1,33	-
N	2 078,33	63,7%
dont Np	2,20	-
dont Nt	19,57	-
TOTAL	3 260	100%

09-45e – PLU D'ARSAC
RAPPORT DE PRÉSENTATION
Novembre 2016

2° La prise en compte des espaces agricoles naturels et forestiers protégés

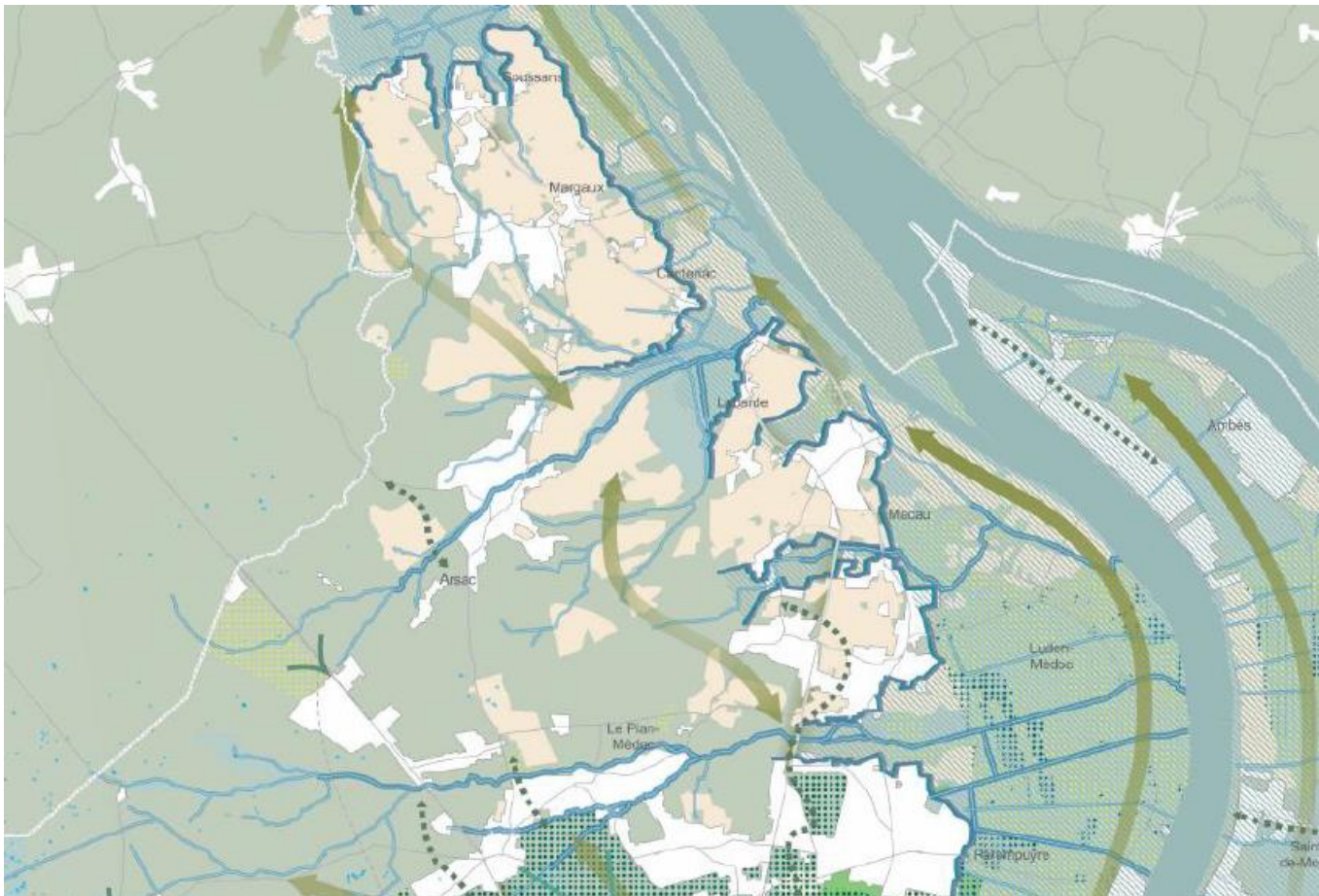
Les espaces agricoles, naturels et forestiers protégés qui ont été identifiés dans le SCOT sont traduits réglementairement dans le PLU par un classement en zone A ou N.

Ainsi, le classement en zone A du PLU tient compte de l'orientation du SCOT visant à protéger et valoriser le terroir viticole.



3° Le respect de la Trame Verte et Bleue et des continuités écologiques identifiées à l'échelle de la métropole

Le socle agricole, naturel et forestier du territoire d'Arsac, ainsi que les grandes continuités naturelles se traduit par un classement en zone A ou N inconstructible et par la mise en œuvre, dans certains cas, d'Espaces Boisés Classés à conserver.



4° Développer un pôle économique local d'équilibre autour de la ZA de Chagneau

La création d'une zone 1AUY et 2AUY dans le PLU répond à l'objectif de confortement d'un pôle économique local d'équilibre autour de la ZA de Chagneau.



5° Respecter le principe de proportionnalité défini entre extension urbaine et renouvellement urbain

E4. Rationaliser l'occupation des sols

De façon générale, le développement de l'habitat et de l'économie doit être soumis à la double exigence d'utilisation plus rationnelle et plus intensive des espaces.

Trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine

Un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine doit être trouvé à l'échelle de chaque territoire afin de renverser les pratiques en faveur du renouvellement tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.

Au vu de l'armature urbaine du projet, ces équilibres peuvent s'approcher de la répartition suivante tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique (répartition en m² de plancher) :

	Extension urbaine	Renouvellement urbain
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	20 %	80 %
Couronne de centralités et centralités relais	50 %	50 %
Bassins de vie (hors centralités relais)	60 %	40 %

Doit être entendu par extension urbaine tout développement urbain situé dans l'enveloppe urbaine non occupée en 2010, et par renouvellement urbain tout développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine occupée en 2010 (y compris les dents creuses).

De façon générale, les collectivités sont incitées à développer les outils techniques, financiers et fonciers à mettre en œuvre afin de limiter l'extension urbaine et de favoriser la densification et le renouvellement du tissu existant.

La capacité d'accueil du PLU respecte l'équilibre attendu entre extension urbaine et renouvellement urbain.

En effet, les zones U qui concernent le potentiel de renouvellement urbain sous la forme de comblement de dents creuses permettent d'accueillir un potentiel de constructions compris entre 111 et 166 logements (soit 42%).

Les zones 1AU qui concernent le potentiel de constructions sous la forme d'extensions urbaines permettent d'accueillir un potentiel de constructions compris entre 160 et 240 logements (soit 58%).

6° Respecter les objectifs de modération foncière défini dans le SCOT

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Médoc-Estuaire	850 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Saint-Loubès	940 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Coteaux bordelais	940 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Créonnais**	870 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Vallon Artolie	860 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Portes Entre-deux-Mers	1 030 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Jalle Eau Bourde	820 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Montesquieu	1 000 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CUB	310 m²/logt	150 à 300 m²/logt	150 m²/logt	540 m²/logt	700 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/ appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST).

CdC : Communauté de communes

**Seule la partie concernée de la Communauté de communes du Créonnais est prise en compte (Créon, Cursan, Haux, Lignan-de-Bordeaux, Loupes, Madirac, Le Pout, Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud).

Objectifs par logement individuel (uniquement - hors mixité)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Médoc-Estuaire	950 m²/logt	900 m²/logt	—	—	900 m²/logt
CdC Saint-Loubès	1 010 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Coteaux bordelais	1 050 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Créonnais**	1 080 m²/logt	900 m²/logt	—	—	900 m²/logt
CdC Vallon Artolie	1 000 m²/logt	900 m²/logt	—	—	900 m²/logt
CdC Portes Entre-deux-Mers	1 240 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Jalle Eau Bourde	1 090 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Montesquieu	1 100 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CUB	600 m²/logt	450 à 600 m²/logt	450 m²/logt	750 m²/logt	900 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/ appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST)

CdC : Communauté de communes

**Seule la partie concernée de la communauté de communes du Créonnais est prise en compte (Créon, Cursan, Haux, Lignan-de-Bordeaux, Loupes, Madirac, Le Pout, Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud).

L'objectif de modération foncière retenu dans le cadre du PADD est de 15 logements/ha soit une consommation foncière moyenne par logement d'environ 650m².

III-3.11 Justification de la compatibilité avec le SDAGE « Adour-Garonne » et le SAGE « Nappes profondes »

♦ **Compatibilité avec le SDAGE « Adour-Garonne »**

Le SDAGE est un document de planification ayant pour objet la mise en œuvre des grands principes de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992. Il fixe pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du Bassin en date du 1er janvier 2016, fixe les priorités suivantes :

- ✓ **focaliser l'effort de dépollution** sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- ✓ **restaurer les débits d'étiage** : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau,
- ✓ **protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin** (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus),
- ✓ **remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner,
- ✓ **sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine** avec des règles collectives de gestion et de protection,
- ✓ **délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation**,
- ✓ **instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Six grandes orientations guident la mise en œuvre du SDAGE :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Orientations du SDAGE Adour Garonne	Articulation avec les orientations du PLU
❖ créer les conditions favorables à une bonne gouvernance	❖ non concerné
❖ réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques	❖ protéger les espaces naturels sensibles (zones humides, lagunes, boisements ripicoles, ...) et orienter les choix généraux de développement à l'écart du réseau hydrographique
❖ gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	❖ limiter au maximum le développement des activités implantées antérieurement au PLU, à proximité des milieux aquatiques
❖ assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques	❖ protection du réseau de jalles et de fossés (rôle écologique)
❖ maîtrise la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique	❖ protection au niveau écologique et paysager, des boisements ripicoles le long des jalles et fossés, et dans les zones humides
	❖ choix d'un développement urbain limité et regroupé visant à préserver les espaces naturels agricoles et forestiers.
	❖ préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales quantitativement et qualitativement avec la protection du système de jalles et fossés et des boisements constituant des coulées vertes
	❖ donner la priorité au développement urbain sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif et procéder au choix des systèmes d'assainissement autonomes adaptés à l'aptitude des sols
	❖ limitation de l'imperméabilisation des sols
	❖ abords des cours d'eau classés en zone inconstructible
❖ privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire	❖ non concerné

♦ **Compatibilité avec le SAGE « Estuaire et milieux associés »**

Orientations du SAGE	Articulation avec les orientations du PLU
9 enjeux prioritaires du SAGE ont été définis : ils structurent l'ensemble du travail sur la base des objectifs généraux identifiés.	
❖ Le bouchon vaseux Objectif : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant	❖ Non concerné
❖ Les pollutions chimiques Objectif : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème	❖ protéger les espaces naturels sensibles (zones humides, lagunes, boisements ripicoles, ...) et orienter les choix généraux de développement à l'écart du réseau hydrographique
❖ La préservation des habitats benthiques Objectif : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable	❖ Non concerné
❖ La navigation Objectif : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes	❖ Non concerné
❖ La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous bassins versants Objectif : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique	❖ limiter au maximum le développement des activités implantées antérieurement au PLU, à proximité des milieux aquatiques ❖ protection du réseau de jalles et de fossés (rôle écologique) ❖ choix d'un développement urbain limité et regroupé visant à préserver les espaces naturels agricoles et forestiers. ❖ préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales quantitativement et qualitativement avec la protection du système de jalles et fossés et des boisements constituant des coulées vertes ❖ donner la priorité au développement urbain sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif et procéder au choix des systèmes d'assainissement autonomes adaptés à l'aptitude des sols ❖ limitation de l'imperméabilisation des sols abords des cours d'eau classés en zone inconstructible
❖ Les zones humides Objectif : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains	❖ protéger les espaces naturels sensibles (zones humides, lagunes, boisements ripicoles, ...) et orienter les choix généraux de développement à l'écart du réseau hydrographique
❖ L'écosystème estuarien et la ressource halieutique Objectif : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne	❖ Non concerné
❖ Le risque d'inondation Objectif : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations	❖ limitation de l'imperméabilisation des sols abords des cours d'eau classés en zone inconstructible

♦ **Compatibilité avec le SAGE « Nappes profondes »**

L'objectif du SAGE est de garantir, le cas échéant après l'avoir restauré, le "bon état" des ressources de son périmètre, ce qui renvoie :

- pour le "bon état qualitatif", aux directives 2000/60/CE et 2006/118/CE du parlement européen et du conseil, qui arrêtent une liste de substances polluantes à rechercher et des valeurs limites ;
- pour le "bon état quantitatif", à la définition adoptée par la CLE lors de sa réunion du 4 juillet 2011, qui combine une approche globale en bilan et des approches locales en pression.

La gestion des nappes profondes se décline donc à deux échelles spatiales différentes :

- une gestion en bilan à grande échelle pour garantir la pérennité globale de la ressource ;
- une gestion en pression à l'échelle locale : même si les bilans sont respectés à grande échelle, un seul pompage peut générer localement un dénoyage et/ou une inversion d'écoulement dont on veut se prémunir. Il convient de fixer des pressions minimales à respecter sur des zones à enjeux identifiées.

Des règles de gestion doivent donc être définies à ces deux échelles.

Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SAGE Nappes profondes.

En effet, concernant l'objectif de bon état qualitatif, plusieurs mesures ont été prises tout au long de la démarche et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique, à savoir :

- L'ensemble des zones de développement a été orienté à l'écart du réseau hydrographique.
- Prise en compte de l'habitat disséminé pré-existant au PLU en zone N inconstructible pour de nouveaux logements mais dans lesquels sont toutefois admises l'extension limitée du bâti existant.

Conformément aux objectifs du SAGE de maintien de la qualité des milieux aquatiques souterrains le règlement d'urbanisme du PLU promeut en zone U et AU une gestion des eaux pluviales et des eaux usées respectueuse de l'environnement et des milieux aquatiques, notamment dans le cadre de l'article 4 Desserte par les réseaux publics.

Vis-à-vis des rejets d'eaux usées en zone U et AU :

Afin de limiter les incidences sur les milieux aquatiques liées au développement urbain, le règlement des zones AU décline :

- Un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, ou en l'absence de celui-ci, la mise en œuvre d'un assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC.
- Un traitement et élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité,
- La subordination de l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Concernant l'objectif quantitatif, il convient de préciser que l'autorisation d'exploiter délivrée par l'arrêté préfectoral fixe le débit maximum autorisé à 550 000 m3/an, soit d'après le syndicat intercommunal associé dans le cadre des études de la révision du PLU, une capacité en mesure d'absorber les besoins générés par une capacité de 280 nouveaux logements.

IV EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

L'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement est réalisée d'une part à l'échelle communale et d'autre part à l'échelle des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU » c'est-à-dire des zones à urbaniser (Zones AU).

Une attention particulière est également attachée aux enjeux forts identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et des paysages.

IV.1. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

IV-1.1 Incidences prévisibles et mesures envisagées concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones à urbaniser, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, ...) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU conduit à conclure à l'absence d'enjeu fort en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation. Pour autant, une attention particulière doit être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales et leur infiltration.

En effet, en période hivernale, d'une nappe phréatique proche du sol peut constituer un facteur limitant.

Par ailleurs, sur certains secteurs, la mauvaise capacité d'infiltration des sols peut se trouver accentuée par un phénomène d'imperméabilisation des sols lié à l'urbanisation, lors de l'édification des bâtiments, des voiries et des espaces de stationnement.

■ MESURES DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU

Afin de limiter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et trouvent une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

► Zones AU

Le règlement d'urbanisme prévoit plusieurs dispositions destinées à gérer quantitativement (l'aspect qualitatif est développé dans le paragraphe IV-1-2 Incidences sur l'hydrographie) les eaux pluviales (EP) dans de bonnes conditions ; l'article 4 impose :

- de recourir en priorité à la résorption des EP sur le terrain d'assiette du projet.
- que les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront collectées et tamponnées au moyen de techniques alternatives de surface (noues végétales, fossés, zones d'étalement) de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Le règlement d'urbanisme prévoit en zone AU plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions de 30 à 40 % en zone AU ; l'article 13 exige en zones AU le maintien de 15 % d'espaces verts plantés au sein de l'opération d'aménagement et de 25 % sur chaque parcelle individuelle ;

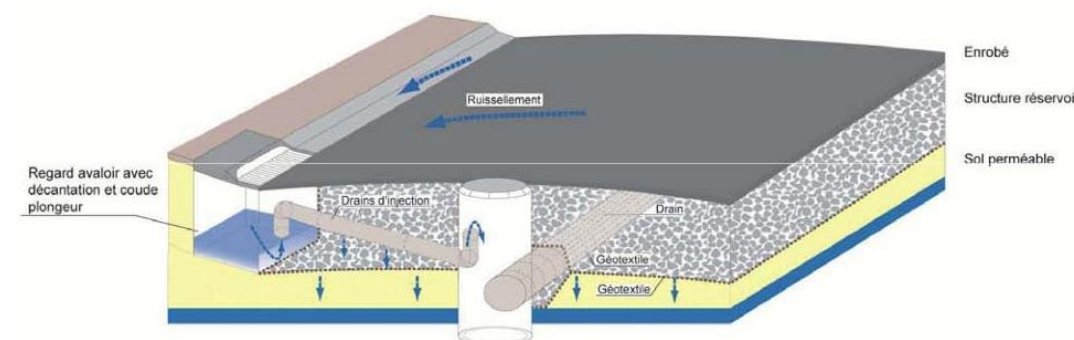
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU du Prince Nord et de Pénide déclinent de larges emprises de voies destinées en partie à récupérer les eaux pluviales.

■ MESURES DE RECOMMANDATION INDEPENDANTE DU PLU

Outre la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales de type noue enherbée, il peut être recouru à la mise en œuvre d'autres solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol comme la chaussée réservoir.

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. Les eaux collectées par les caniveaux sont injectées dans la structure réservoir par des drains de ré-injection dans la structure réservoir.

Coupe de principe d'une structure réservoir sous chaussée



Les principaux avantages d'une structure réservoir sous chaussée sont :

- pas de consommation d'espaces supplémentaires pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- pas de surcoût car la structure réservoir est englobée dans le corps de chaussée,
- une bonne intégration paysagère car les ouvrages sont sous la voirie et donc invisibles.

Les inconvénients d'une chaussée réservoir sont :

- l'obligation d'un entretien régulier des regards avaloirs et ouvrage de décantation pour limiter le colmatage,
- le volume de stockage dépend de la hauteur de nappe. Elle conditionne donc le nivellement de la voirie, qui ne peut être sous le niveau du terrain naturel,
- la pente du terrain doit être faible pour éviter les risques de débordement aux points bas,
- un ouvrage de régulation et un exutoire fonctionnel sont nécessaires.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS APRES MESURES

Au regard des enjeux liés à la topographie et à la capacité d'infiltration des eaux (ruissellement en zone AU) les mesures de réduction d'impact mises en place doivent permettre de limiter l'incidence du PLU sur le milieu.

IV-1.2 Incidences prévisibles et mesures envisagées concernant l'hydrographie et les zones humides

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR L'HYDROGRAPHIE ET LES ZONES HUMIDES

L'urbanisation autorisée dans les zones AU est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau), lors de la phase d'aménagement de la zone mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc ...).

Les incidences sont faibles dans la mesure où les zones AU se situent éloignées du réseau hydrographique de la commune composé essentiellement de la Jalle de la Laurina et des ruisseaux de la Louise, du Cordet et du Lesclause.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'hydrographie se formalisent donc essentiellement en termes de dégradation de la qualité de l'eau.

■ MESURES DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU

Afin de réduire les incidences du PLU sur le réseau hydrographique, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➡ MESURES DE REDUCTION

Conformément aux objectifs du SDAGE de maintien de la qualité des milieux aquatiques (mesure D : Préserver et gérer les zones humides), le règlement d'urbanisme du PLU promeut en zone U et AU une gestion des eaux pluviales et des eaux usées respectueuse de l'environnement et des milieux aquatiques, notamment dans le cadre de l'article 4-DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

Vis-à-vis des rejets d'eaux usées en zone U et AU :

Afin de limiter les incidences sur les milieux aquatiques liées au développement urbain, le règlement des zones U et AU décline :

- Un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, ou en l'absence de celui-ci, la mise en œuvre d'un assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC.
- un traitement et élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité,

La subordination de l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Vis-à-vis des rejets d'eaux pluviales en zone AU :

Outre l'aspect quantitatif abordé au paragraphe précédent (obligation que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement), les dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, préconisées à l'article 4-6 et déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (profil 3 densément plantés et enherbés) participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante ; en effet une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m²/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée (source : « *Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial* » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994)

■ MESURES DE RECOMMANDATION

➡ EN PHASE CHANTIER

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes seront mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.
- Tout déversement d'huile de vidange, de carburant ou de produits de nettoyage sera interdit.

De manière générale, il sera recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été).

De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

➡ EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers un centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanchées) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

➡ ENTRETIEN DES OUVRAGES DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Part des interventions d'entretien :

- Visites : Une observation attentive du dispositif s'impose aux gestionnaires de ces ouvrages, en particulier dans les mois qui suivent les premiers événements pluvieux significatifs. Cette période permet de caler un planning des visites ultérieures.
- Entretien :
 - Enlèvement des flottants et éléments grossiers sur grilles d'avaloirs ;
 - Curage des siphons (si présents) ;
 - Nettoyage des regards.

La fréquence de ces entretiens dépend des événements pluvieux et du site. Une intervention par trimestre est au minimum souhaitable.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR L'HYDROGRAPHIE ET LES ZONES HUMIDES APRES MESURES

Au regard de réduction d'impacts mises en place **l'incidence du PLU sur l'hydrographie est jugée maîtrisée.**

IV.2. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE

IV-2.1 Incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées concernant les zones Natura 2000

Le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 : « **Marais du Haut Médoc** » (FR7200683).

IV.2.1.1 *Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc »*

➤ **RAPPEL SYNTHETIQUE DU SITE NATURA 2000 « MARAIS DU HAUT MEDOC »**

(Source : Diagnostic du DOCOB validé en 2012)

Le site des « Marais du Haut Médoc » se situe à l'est de la pointe médocaine, dans le nord-est du département de la Gironde (33). Il est composé de plusieurs marais inter-viticoles et s'étend sur environ 5000 ha (périmètre initial). Ce sont au total 24 communes qui sont impliquées. Les Marais du Haut Médoc sont caractérisés par deux grands ensembles de milieux : les marais dominés par les boisements alluviaux au sud du site, entre lesquels s'intercalent un maillage de bocages humides, et les marais principalement composés d'espaces prairiaux, au nord du site, à vocation plus agricole. Les marais situés au nord du site sont majoritairement composés de prairies séparées par des fossés, subissant l'influence de l'eau saumâtre. Les marais situés au sud du site sont quant à eux essentiellement concernés par des formations forestières ne faisant pas l'objet d'une activité sylvicole : des boisements humides, issus de la fermeture progressive des marais, sur lesquels il n'y a pas de gestion homogène concertée et les peupleraies. Les Marais du Haut Médoc présentent la caractéristique d'être entourés par des vignes, principale activité située sur les terrasses graveleuses autour du site.
<http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200683>

Au cours des inventaires lors du diagnostic du DOCOB, ce sont **18 habitats d'intérêt communautaire (HIC) dont 5 à caractère prioritaire (*)** qui ont été recensés sur le site Natura 2000 ainsi que 15 espèces d'intérêt communautaire.

- 1310 Végétations pionnières à Salicornes
- 1320 Prés à Spartines
- 1330 Prés salés atlantiques
- 1410-3 Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
- 1420 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques
- 3140 Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthiques à Chara sp
- 3150 Rivières, canaux et fossés eutrophes
- 6110*-1 Pelouses pionnières des dalles calcaires planitaires et collinéennes
- 6210* Pelouses sèches semi-naturelles
- 6220 Pelouses substeppiques de graminées
- 6430 Mégaphorbiaies hydrophiles
- 6510 Prairies maigres de fauche
- 7210* Marais calcaires à Marisques
- 8210 Pentes rocheuses calcaires
- 9190 Vieilles chênaies adidiphiles des plaines sablonneuses à Chênes pédonculés
- 91E0* Forêts alluviales à Aulnes glutineux et Frênes élevés
- 91F0 Forêts mixtes à Chênes pédonculés, Frênes et Ormes riveraines des grands fleuves
- 91E0* + 91F0 Forêts alluviales

Ainsi, le site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc, tel qu'il est défini d'après le périmètre validé lors du Copil du 8 mars 2012, prend en compte deux grands ensembles de milieux :

- les marais dominés par les boisements alluviaux au sud du site ;
- les marais principalement composés d'espaces prairiaux, au nord du site.

Liste des **espèces végétales et animales d'intérêt communautaire** (annexe II de la Directive Habitat) identifiées sur le site :

- L'agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale)
- Le cuivre des marais (Lycaena dispar)
- Le damier de la succisse (Eurodryas aurinia)
- L'écaille chinée (Euplagia quadripunctaria)
- Le lucane cerf-volant (Lucanus cervus)
- Le grand capricorne (Cerambyx cerdo)
- La lamproie marine (Petromyzon marinus)
- La lamproie de Planer (Lampetra planeri)
- La lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis)
- Le chabot (Cottus gobio)
- La cistude d'Europe (Emys orbicularis)
- Le grand rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)
- La loutre d'Europe (Lutra lutra)
- Le vison d'Europe (Mustela lutreola)
- L'angélique des estuaires (Angelica heterocarpa)

Les principaux objectifs de conservation du site sont :

- A - Conserver et restaurer les habitats et les espèces d'intérêt communautaire non forestiers**
- B - Conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire**
- C - Maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site**
- D - Restaurer et préserver la qualité des eaux**
- E - Lutter contre la régression du Vison d'Europe en diminuant ses risques de mortalité**
- F - Lutter contre les espèces invasives et indésirables**
- G - Améliorer les connaissances et développer des outils de suivi**
- H - Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site**

Le DOCOB a été validé par le comité de pilotage du 08/03/2012. Le Syndicat Mixte du Pays Médoc en assure l'animation et sa mise en œuvre ;

➤ **INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 « MARAIS DU HAUT MEDOC »**

A la lumière des huit objectifs déclinés dans le DOCOB, il y a lieu de s'interroger sur les incidences du PLU en termes de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire,

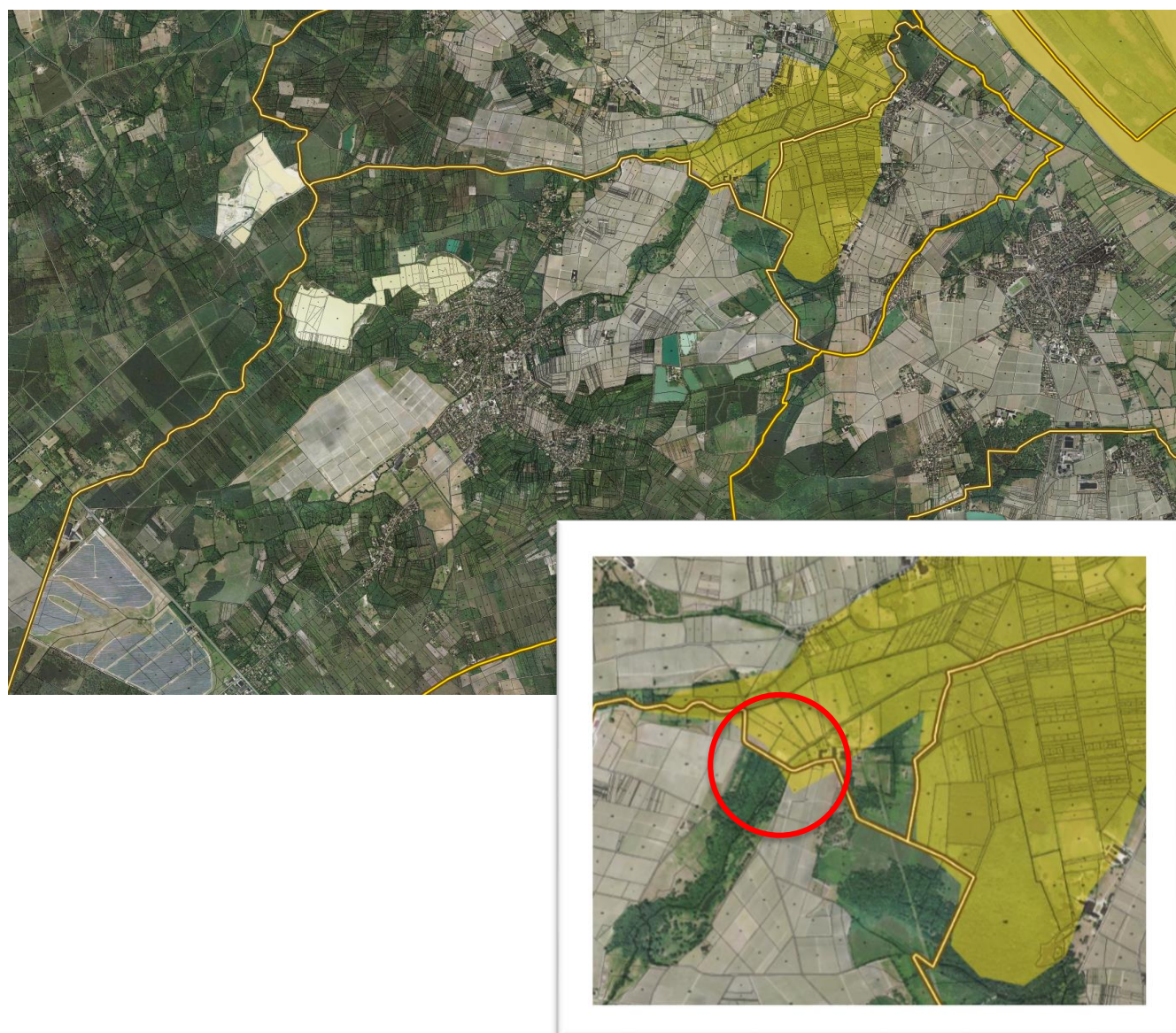
Une incidence directe pouvant être potentiellement induite par la mise en œuvre du PLU est la destruction d'un Habitat naturel et/ou espèce d'Intérêt Communautaire.

La commune d'Arsac n'est concernée par le site Natura 2000 que sur une infime partie de son territoire. La commune d'Arsac est en effet bordée au Nord par le site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc ». Celui-ci longe le réseau hydrographique de la Laurina et concerne les marais de Labarde. Le site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc » n'est en contact direct avec aucun espace urbanisé sur Arsac.

L'incidence en termes de dégradation d'habitat d'intérêt communautaire n'est donc pas liée à la possibilité d'urbaniser mais plutôt aux modalités de gestion, qui bien que difficiles à réglementer dans le cadre du PLU, peuvent malgré tout être améliorées par le biais du règlement d'urbanisme.

Compte tenu qu'aucune zone urbaine constituée ni aucune zone de développement ne se développe sur le périmètre du site Natura 2000 tel qu'il est communiqué par SIG dans le cadre du DOCOB, **aucune incidence directe n'est prévisible par le PLU sous forme de destruction d'habitat naturel d'intérêt communautaire.**

PERIMETRE DE LA ZONE NATURA 2000 " MARAIS DU HAUT MEDOC "



➤ **MESURES ENVISAGEES POUR EVITER OU REDUIRE LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR LE SITE NATURA 2000 « MARAIS DU HAUT MEDOC »**

Afin de limiter voire éviter toute incidence, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

MESURES D'EVITEMENT

VIS-A-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

- D'une façon systématique, le périmètre validé par le COPIL du 08/03/2012 fait l'objet dans le zonage du PLU d'un **classement en zone N inconstructible.**

Dans ce secteur, étant donné qu'aucune construction n'existe, « seules sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
 - aux services d'intérêt collectif,
 - à l'exploitation de la route,
- à condition de ne pas porter atteinte au site.

- Positionnement des zones de développement à l'écart du périmètre Natura 2000 accueillant les Habitats et les espèces identifiés comme à conserver et favoriser dans le DOCOB,

- **Protection au titre d'Espace Boisé Classé à Conserver des habitats forestier d'intérêt communautaire.**

Compte tenu qu'aucune zone urbaine constituée ni aucune zone de développement ne s'inscrit dans le périmètre du site Natura 2000 « MARAIS DU HAUT MEDOC » et que le règlement d'urbanisme limite fortement les occupations et utilisations du sol, aucune incidence directe n'est prévisible par le PLU sous forme de destruction d'habitat et/ou d'espèce d'intérêt communautaire.

A ces titres on peut considérer que le PLU est susceptible de revêtir une incidence positive directe en termes de conservation des habitats et des espèces.

MESURES DE REDUCTION

VIS-A-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Sans objet.

➤ **CONCLUSION SUR L'INCIDENCE PREVISIBLE DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 « MARAIS DU HAUT MEDOC »**

Compte tenu des mesures d'évitement retenues, les impacts potentiels du projet de PLU sur le site Natura 2000 « MARAIS DU HAUT MEDOC » sont considérés comme positifs.

IV-2.2 Incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées concernant le patrimoine biologique

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées constructibles sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par le Plan Local d'Urbanisme.

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LES ZONES NATURELLES CLASSEES EN ZONES AU

Le tableau suivant synthétise l'évaluation des enjeux biologiques au niveau des zones AU, et permet de conclure que l'ensemble des zones de développement préfigurées par la révision du PLU sont occupées par des habitats naturels communs en Aquitaine, dont aucun ne présente un niveau d'enjeu d'ordre patrimonial (habitat non rare).

	Habitats naturels	Rôle fonctionnel	Rareté	Enjeu de conservation
Zone 1AU de Prince Nord	Boisements mixtes	Trame verte liée aux boisements	C	faible à moyen
	Prairie			
	Habitation			
Zone 1AU de Bernada/Pénide	Boisements mixtes	Trame verte liée aux boisements	C	faible à moyen
Zone 1AUh de Pet de Caillon	Jeunes pins	Réservoir de biodiversité	C	faible
Zone 1AUs de Guiton	Boisements mixtes	Trame verte liée aux boisements	C	faible à moyen
Zone 1AUY de Chagneau	Boisements mixtes	Trame verte liée aux boisements	C	faible à moyen
	Prairie			
	Habitation			
Zone 2AUY de Chagneau	Boisements de pins maritimes	Réservoir de biodiversité	C	faible

C : commun

Concernant la faune, les incidences prévisibles de l'urbanisation sur les secteurs AU restent faibles, ces espaces sont essentiellement concernés par la présence d'une faune commune.

Les espèces terrestres, oiseaux, ..., même si elles voient leur surface d'habitat diminuer, pourront se reporter facilement sur les milieux adjacents, encore bien présents sur la commune.

Le faible développement de réseaux de fossés et de végétation aquatique d'accompagnement aux abords des zones AU limite significativement la probabilité d'une fréquentation de ces sites par certaines espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux humides.

L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne d'une incidence sur le patrimoine biologique. Parallèlement à l'artificialisation des sols par minéralisation, l'urbanisation s'accompagne également du développement d'une strate végétale exogène dans le cadre de l'aménagement des jardins d'agrément.

A cette occasion des espèces végétales nuisibles et invasives (Raisin d'Amérique, Robinier faux-acacia, Ailanthé glanduleux, Baccharis, ...) peuvent être introduites qui entrent en compétition avec la flore endémique.

A ces titres, l'incidence du PLU est évaluée comme faible en terme de perte d'habitat naturel.

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LES ZONES NATURELLES (N)

La prise en compte des enjeux de préservation des habitats à forte sensibilité environnementale, de préservation des espaces qualifiés de « Nature ordinaire » ainsi que la prise en compte des enjeux de consommation économe du territoire nécessaire au développement des activités humaines (à savoir 83 ha au total soit moins de 2,5 % du territoire) a conduit le PLU au classement de **63 %** du territoire en zone Naturelle inconstructible (zone N).

- Le PLU décline ainsi :
- Une zone N inconstructible dans lesquels cependant une faible évolutivité du bâti est autorisée (extension limitée à + 50% de la surface de plancher existante) comme le permet l'article L123-1-5 II du code de l'urbanisme ;
 - Une disposition d'Espace Boisé Classé (EBC).

Au titre de ces dispositions, le PLU est susceptible de développer des incidences positives directes sur l'environnement.

■ **MESURES ENVISAGEES POUR EVITER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE**

Afin de limiter les incidences sur le patrimoine biologique, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'élaboration du PLU et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➡ **MESURES D'EVITEMENT**

Vis-à-vis des habitats naturels constitués par les haies bocagères

Afin de préserver les habitats naturels constitués par les haies champêtres, le PLU prévoit la protection des alignements d'arbres et d'arbustes constituant ces structures boisées par le biais de l'application de l'article L.123-1-5-III du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU prévoient le confortement des structures boisées par le biais de plantations à réaliser.

➡ **RECOMMANDATIONS INDEPENDANTES DU PLU**

D'une manière générale, les mesures suivantes peuvent être recommandées lors de la mise en œuvre des projets autorisés par le PLU :

PHASAGE DES TRAVAUX

Les chantiers sont source de dérangement pour la faune et peuvent être à l'origine de perturbation des activités vitales de des espèces. Il est préconisé, pour des chantiers situés à proximité d'habitats naturels de réaliser les travaux hors de la période de reproduction, soit de commencer les travaux avant début avril ou après août.

Ce phasage du chantier est donné à titre préventif et ne revêt pas un caractère obligatoire pour le maître d'ouvrage.

EVITER LA PROPAGATION D'ESPECES INVASIVES

Les travaux, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets...).

La prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique. Afin d'éviter le développement de ce phénomène sur la commune, il est préconisé de limiter l'utilisation de matériaux extérieurs (terre végétale en particulier). De même, afin d'éviter l'exportation d'espèces présentes sur la commune, il est préconisé d'éviter d'utiliser la terre éventuellement extraite lors de travaux sur d'autres chantier.

Compte tenu des mesures d'évitement mises en place, **les impacts potentiels du projet de PLU sur le patrimoine biologique sont considérés comme maîtrisés.**

■ **INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE APRES MESURES**

L'incidence du PLU est globalement limitée concernant les enjeux de conservation du patrimoine biologique et de la trame verte et bleue : Les zones de développement (83 ha en zones AU) ne conduisent à aucune dégradation ni perte d'habitat d'intérêt patrimonial ; par ailleurs le classement de **63 % de la commune en zone N** et secteurs de zone N constitue un gage de prise en compte des enjeux de préservation des équilibres environnementaux et de la TVB.

IV.3. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

IV-3.1 Incidences prévisibles sur la ressource en eau potable

Les projets de développement permis par la mise en œuvre du PLU, sont susceptibles d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une sur-exploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels ; cette situation étant le cas de secteurs aquitains contraints de mettre en œuvre un Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) des nappes profondes afin de définir des unités de gestion et limiter l'aggravation du déficit de la ressource en eau.

■ INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU D'UN POINT DE VUE QUALITATIF

La ressource en eau potable du canton provient exclusivement de ressources souterraines, de réservoirs profonds relativement bien protégés par une couche imperméable (nappes captives) ; la ressource en eau est donc peu exposée aux risques de pollution.

La commune d'Arsac adhère au Syndicat Intercommunal qui regroupe les communes d'Arsac, Cantenac, Margaux et Soussans. Jusqu'en 2016, les ressources en eau potable provenaient de deux forages situés sur les communes d'Arsac (situé au lieu-dit Le Comte-Gourion) et de Margaux et qui captaient la nappe de l'éocène supérieur sur une profondeur de 260m.

Les 2 forages de Margaux et d'Arsac exploitaient la nappe de l'Eocène dans l'unité de gestion Centre classée comme déficitaire. Le Syndicat des eaux d'Arsac Cantenac Margaux Soussans étaient donc tenu de réaliser une étude de diagnostic de réseau pour définir les travaux d'amélioration des rendements, et de promouvoir des pratiques de consommation hydro-économiques.

L'arrêté d'autorisation de prélèvement n°SNER/2010/12/08/94 du 11/01/2011, limite le prélèvement dans cette unité de gestion à un volume de 550 000 m³ par an.

Ces forages présentaient par ailleurs des problèmes liés à la qualité de l'eau distribuée dans la mesure où ils produisaient une eau qui contenait un excès de fluor. Ces captages bénéficiaient d'une dérogation (ARS), dans l'attente de la création d'un autre forage qui permette, par mélange, de réduire la concentration en fluor de l'ensemble de la ressource.

En juillet 2016, ce nouveau forage a été réalisé et s'est accompagné de la création d'une usine de traitement de fluor pour permettre de répondre aux exigences réglementaires.

Compte tenu de la profondeur et du contexte géologique, la ressource en eau sur le secteur ne présente plus de vulnérabilité particulière ; concernant les conditions d'extraction, un arrêté préfectoral dresse des périmètres de protection des captages à même d'assurer la limitation de toute incidence sur la qualité de l'eau captée.

A ce titre, le PLU d'Arsac n'est pas susceptible de générer d'incidence sur la qualité de la ressource en eau potable.

■ INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU D'UN POINT DE VUE QUANTITATIF

En Gironde, certaines nappes souterraines se retrouvent en situation de déficit pour l'alimentation en eau potable des populations.

Dès lors, l'eau est précieuse et appelle une gestion économe ; à ce titre il est légitime d'évaluer les consommations futures rendues possibles par les documents d'urbanisme, afin d'apprécier si la ressource est en mesure de répondre aux projections de populations, d'évaluer et planifier l'éventuelle mise à niveau des infrastructures nécessaires, puis enfin arbitrer éventuellement la répartition de la ressource dans les secteurs à forte demande et pression urbaine.

L'autorisation d'exploiter délivrée par l'arrêté préfectoral fixe le débit maximum autorisé à 550 000 m³/an, soit d'après le syndicat intercommunal associé dans le cadre des études de la révision du PLU, une capacité en mesure d'absorber les besoins générés par une capacité de 280 nouveaux logements.

■ MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

Parallèlement au PLU, d'autres démarches de lutte contre le gaspillage de l'eau peuvent être entreprises : un contrôle des performances des réseaux publics, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts publics, une politique de communication et de sensibilisation auprès des citoyens, des écoles et des professionnels, une incitation financière aux économies d'eau.

IV-3.2 Incidences prévisibles sur la ressource « espace agricole »

Même si la France reste un pays largement agricole, avec environ 50% du territoire consacré aux terres agricoles en 2010, ces surfaces ne cessent de décroître. Chaque jour, plus de 220 hectares de terres agricoles disparaissent en France, soit l'équivalent de 4 exploitations moyennes. Cette destruction des terres agricoles est la conséquence de plusieurs facteurs, et notamment de :

- L'urbanisation du pays, avec un doublement des surfaces urbanisées entre 1960 et 2010, passant de 2,5 à 5 millions d'hectares.
- L'abandon de l'activité agricole ou la vente des terres par les agriculteurs, phénomène qui s'est accéléré ces dernières années sous la pression de la hausse du prix du foncier.

La consommation des terres agricoles revêt un enjeu national pour l'avenir de l'autonomie alimentaires des générations futures, et appelle dans le cadre des documents de planification, SCOT et PLU, une attention particulière pour en freiner le processus.

■ INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE « ESPACE AGRICOLE »

Compte tenu de l'occupation essentiellement boisée des zones AU, l'élaboration du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la ressource agricole.

A ces titres le PLU développe une incidence positive directe sur la ressource agricole.

■ MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES IMPACTS DU PLU SUR LA RESSOURCE AGRICOLE

Afin de promouvoir une sauvegarde maximale des espaces agricoles, le PLU a procédé au classement de 787 ha de zone A, Aot ou Apv soit 25% du territoire.

IV-3.3 Incidences prévisibles sur la ressource forestière

Les espaces forestiers (1 600 ha) couvrent de manière importante le territoire d'Arsac avec un taux de boisement supérieur à 40 %, et occupent à ce titre un poids non négligeable dans l'industrie forestière et ses nouvelles filières bois/énergie, et participent à la réduction des GES par la fonction de puits de carbone à laquelle ils participent.

■ INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE FORESTIERE

Zone 1AU du Prince Nord

La zone 1AU du Prince Nord correspond à un secteur composé essentiellement de boisements mixtes (pins maritimes, feuillus), d'une prairie et d'une maison d'habitat et son jardin.

La zone 1AU du Prince Nord correspond à une superficie de 9ha

Zone 1AU de Bernada

Il s'agit de terrains sur lesquels se sont développés des boisements mixtes (pins, feuillus).

La zone 1AU de Bernada couvre 2,46 ha.

Zone 1AU de Pénide

De la même manière que la zone du Bernada, il s'agit de terrains sur lesquels se sont développés des boisements mixtes (pins, feuillus).

La zone 1AU de Pénide couvre 6,52ha.

Zone 1AUh des anciennes gravières du Pet de Caillon

La zone 1AUh des anciennes gravières correspond à une coupe de pins maritimes.

La zone 1AUh de Pet de Caillon couvre 1,77 ha.

Zone 1AUs de Guiton

La zone 1AUs de Guiton correspond à des boisements de pins maritimes.

La zone 1AUs de Guiton couvre 0,97 ha.

Zone 1AUY de Chagneau

La zone 1AUY correspond essentiellement à des prairies et des terrains boisés. Par ailleurs, la zone 1AUY accueille une maison d'habitation.

La zone 1AUY couvre 24 ha.

Zone 2AUY de Chagneau

La zone 2AUY correspond à des boisements de pins maritimes.

La zone 2AUY de Guiton couvre 0,97 ha.

Avec 83 ha d'espaces boisés impactés (soit 2,5% du territoire communal), le PLU développe une incidence maîtrisée sur la ressource forestière.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LES RESSOURCES NATURELLES APRES MESURES

Au regard d'une absence d'effet notable sur la ressource « eau potable », tant du point de vue qualitatif que quantitatif, et d'une protection de la ressource naturelle « sol » agricole et forestier, le PLU développe une incidence maîtrisée sur les ressources naturelles du territoire.

IV.4. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

IV-4.1 Incidences prévisibles sur la qualité des eaux

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales. Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ... Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils sont également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Au regard de ces risques, le PLU a été élaboré dans la perspective de ne pas y porter atteinte, directement ou indirectement.

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Le territoire communal est parcouru par un chevelu de cours d'eau :

- La Jalle de la Laurina
- Le ruisseau de la Louise
- Le ruisseau du Cordet
- Le ruisseau du Lesclause
- Un réseau de fossé qui assure une fonction de drainage des terres

Les incidences du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ces risques, on peut noter les éléments suivants :

Pollution par rejets d'eaux usées issus des assainissements autonomes

L'urbanisation située à proximité du réseau hydrographique et qui n'est pas reliée à l'assainissement collectif est limitée : la majorité de la zone urbaine du bourg, à l'intérieur de laquelle s'écoule la Jalle de la Laurina, est en effet reliée à l'assainissement collectif

Le nombre de constructions ayant recours à l'assainissement autonome et pouvant revêtir un risque de pollution par diffusion d'eaux usées mal traitées issues des habitations est donc peu élevé.

Vis-à-vis de ce risque, il est à noter deux facteurs à prendre en compte, d'une part :

- Le nombre limité de constructions nouvelles relevant de l'assainissement autonome et disposant d'une aptitude des sols défavorable.
- Le recours au SPANC, en charge du contrôle des installations autonomes pour le compte de la commune, contrôle désormais à conduire tous les 10 ans et qui permet, soit en période de contrôle d'identifier les logements dysfonctionnels, soit lors de l'instruction des PC pour réhabilitation de contrôler la bonne efficacité des installations.

Pollution par lessivage des sols

Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées, susceptibles de ruisseler jusqu'aux ruisseaux. Le développement de l'urbanisation, en induisant un développement du réseau des voies de desserte, est susceptible d'amplifier ce phénomène ;

Pollution par rejets d'origine agricole

Le risque de rejets polluants d'origine agricole n'est pas négligeable mais relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU mais d'un accompagnement des pratiques agricoles.

■ MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU CONCERNANT LA QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche progressive d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➡ MESURES D'EVITEMENT

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique, à savoir :

- L'ensemble des zones de développement a été orienté à l'écart du réseau hydrographique.
- Prise en compte de l'habitat disséminé pré-existant au PLU en zone N inconstructible pour de nouveaux logements mais dans lesquels sont toutefois admises l'extension limitée du bâti existant.

➡ MESURES DE REDUCTION

Conformément aux objectifs du SDAGE de maintien de la qualité des milieux aquatiques (mesure D : Préserver et gérer les zones humides), le règlement d'urbanisme du PLU promeut en zone U et AU une gestion des eaux pluviales et des eaux usées respectueuse de l'environnement et des milieux aquatiques, notamment dans le cadre de l'article 4 Desserte par les réseaux publics.

Vis-à-vis des rejets d'eaux usées en zone U et AU :

Afin de limiter les incidences sur les milieux aquatiques liées au développement urbain, le règlement des zones AU décline :

- Un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, ou en l'absence de celui-ci, la mise en œuvre d'un assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC.
- Un traitement et élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité,
- La subordination de l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Vis-à-vis des rejets d'eaux pluviales en zone AU :

Outre l'aspect quantitatif abordé au paragraphe précédent, les dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues ou fossés déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (profil 3 densément planté et enherbé) participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante ; en effet une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m²/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée - (Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994)

Ces dispositions destinées à abattre la charge potentiellement polluée des eaux de lessivage des surfaces imperméabilisée au quotidien, constituent également une mesure de protection en cas de pollution accidentelle.

Vis-à-vis des rejets d'eaux usées en zones non raccordées au réseau collectif d'assainissement

- Dans les zones U et AU non raccordés au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC.
- Classement en Espace Boisé Classé (EBC) des boisements développés en bordure des ruisseaux, afin que la fonction épuratrice¹ de la couverture forestière soit pérennisée.

Vis-à-vis de la qualité des eaux de baignade (secteur Np)

En application de la directive européenne 2006/17/CE concernant la gestion des eaux de baignade, toute création doit être soumise au préalable à l'élaboration d'un profil de vulnérabilité consistant à identifier les sources de pollution susceptibles d'avoir un impact sur la qualité des eaux et d'affecter la santé des baigneurs.

Cette étude sera menée suivant le guide national pour la réalisation d'un profil de baignade.

➡ MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

Concernant la question des assainissements autonomes déficients, diagnostiqués par le SPANC dans le cadre du bilan des ANC que les collectivités doivent réaliser périodiquement, seul le pouvoir de police de la collectivité en charge de cette compétence peut apporter une réponse à ce problème.

L'injonction peut consister en une mise en demeure de réaliser les travaux de réhabilitation, en apportant éventuellement une aide financière.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LA QUALITE DE L'EAU

Au regard de mesures d'évitement (éloignement des zones de développement du réseau hydrographique et modération du développement urbain) mises en place, l'incidence du PLU sur la qualité des eaux est maîtrisée.

¹ Une ripisylve est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m²/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée - Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse 3, 1994.

IV-4.2 Incidences prévisibles concernant la qualité de l'air et le changement climatique

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, ...

Incidences liées aux zones AU :

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air. Cette incidence indirecte négative est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- à l'augmentation des déplacements automobiles,
- à l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraîchissement).

■ MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans le cadre de son PLU, la commune d'Arsac a pris en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de ses objectifs de développement et de diversification des offres de mobilité.

🔄 VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Le PLU décline plusieurs dispositions destinées à limiter les déplacements automobiles :

- Un projet urbain basé principalement sur le développement du bourg, et en maîtrisant le développement des autres pôles d'habitat sur le reste du territoire communal ; en ce sens cette disposition contribue à limiter les déplacements intra-communaux.
- Le maintien du développement du bourg dans un rayon de 1 000 m, de façon à permettre à chaque quartier de bénéficier d'une proximité et accessibilité aisée aux divers lieux d'usages urbains (écoles, équipements sportifs et de loisirs, équipements publics administratifs, commerces et services, ...), proximité d'autant plus adaptée aux déplacements dits « doux », c'est-à-dire non automobiles,
- Une offre en déplacements alternatifs à l'automobile, à savoir piétonnier, à l'échelle intra-villageoise, en intégrant à travers les zones AU, la création de cheminements piétons en site propre (disposition traduite dans le profil n°3 des Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;

🔄 VIS-A-VIS DE L'AUGMENTATION DE LA PRODUCTION D'ENERGIE POUR LA REGULATION THERMIQUE DES BATIMENTS (CHAUFFAGE ET RAFFRAICHISSEMENT)

Le PLU décline un certain nombre de dispositions à même d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques, qu'elles soient destinées à chauffer ou à rafraîchir (par climatisation notamment très consommateur en énergie) les bâtiments :

- Le projet de PLU promeut, dans son ensemble, des formes urbaines et des typologies d'habitat compact, qui sont vecteurs de réduction des émissions de CO² et de modération énergétique ; à ce titre :

- les Orientations d'Aménagement déclinent dans leurs principes une mixité des formes urbaines (habitat individuel de type pavillonnaire, habitat individuel en ordre semi-continu ou continu, dont le respect est soumis à compatibilité lors de l'instruction du permis d'aménager ;
- Cette promotion de la compacité urbaine est également déclinée dans le règlement d'urbanisme qui permet des implantations en ordre continu et à l'alignement des emprises publiques et une hauteur des constructions (8 m) compatible avec des opérations de logements collectifs.
- Concernant le recours aux énergies renouvelables en alternative aux énergies fossiles sources de GES, le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en œuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;
- Le rôle de la végétation dans l'adaptation de l'habitat au climat est manifeste ; la lutte contre le réchauffement climatique et les étés caniculaires peut passer par l'introduction en milieux urbains du végétal, dont la présence peut abattre de plusieurs degrés la température ressentie ; à ce titre, le règlement d'urbanisme impose deux ratios de végétalisation, à savoir 15 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doivent être traités en espace vert planté, et 25 % des parcelles individuelles issues du lotissement doivent être plantées d'arbres et d'arbustes. Ces dispositions, avec l'organisation bioclimatique de l'habitat développée précédemment, constituent une alternative au recours des installations de climatisation très consommatrices d'énergie.

🔄 PERENNISATION DE L'EFFET Puits DE CARBONE

La couverture boisée développée sur l'ensemble du territoire est pérennisée grâce à un classement en zone Naturelle et forestière, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du CO²¹, la masse boisée participe à réduire la production de CO² et fonctionne comme un puits de carbone.

■ MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

🔄 EN MATIERE DE MAITRISE DES DEPLACEMENTS

Depuis 2013, indépendamment de la mise en œuvre du PLU, une nouvelle Réglementation Thermique est entrée en vigueur, elle vise à limiter la consommation énergétique du secteur du bâtiment en fixant à 50 kWh/m²/an, la consommation limite à ne pas dépasser ; en tout état de cause, cette disposition sera à même d'appuyer les dispositions de modération énergétique du PLU.

Par ailleurs, selon une enquête de l'ADEME, 20 % des dépenses énergétiques communales françaises sont destinées à l'éclairage public. Ce pourcentage pourrait être largement réduit grâce aux progrès réalisés dans le domaine des luminaires et des systèmes de programmation automatique ; cette piste constitue un enjeu de modération énergétique, mais également de préservation environnementale (l'excès de sources lumineuse artificielles est un facteur de perturbation de la biodiversité) et un gisement d'économie des finances publiques. Ces pistes de réflexion peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un « plan-lumière » destiné à décliner la stratégie communale en matière d'efficacité énergétique et économique visée et la répartition géographique de l'éclairage, dans un souci de visibilité, d'esthétique, de sécurité et d'économie d'énergie.

INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être jugées modérés et maîtrisés.

¹ 1 m² de bois consomme 400 cm³ de CO²

IV-4.3 Incidences prévisibles concernant la qualité des sols

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LES SITES POLLUES DE LA COMMUNE

BASOL, accessible sur www.basol.environnement.gouv.fr, est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le recensement est réalisé par les préfectures et les DREAL. Tableau de bord des actions de l'administration dans ce domaine, elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.

Un seul site pollué ou potentiellement pollué est recensé sur la commune d'Arsac.

Il s'agit d'un ancien atelier de traitement de surface intégré exploité par la société CISMATIC Industries SA sur la commune d'Arsac (33)

Cet établissement était spécialisé dans la fabrication de circuits imprimés. Suite à la liquidation judiciaire de la société le 2 février 2000, le site resté en friche jusque fin 2003.

Propriété de la commune, ce site a été vendu à une entreprise de mécanique en 2004.

IV-4.4 Incidences prévisibles sur la production et la gestion des déchets

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LA PRODUCTION DES DECHETS LIES AUX ZONES AU

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME¹, qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune d'Arsac est actuellement de 1 200 000 kg soit 1 200 tonnes/an environ.

La capacité d'accueil des zones U et de la zone AU projetée par le PLU (cf. § III-2-2 LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU), en générant l'arrivée de populations nouvelles (évaluée à 200 logements * 2,5 personnes/logt en moyenne), va entraîner une augmentation de la production de déchets, à savoir sur la même base, 500 kg/j * 365 j = 182 tonnes par an environ.

Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion qui dépasse largement celle de la gestion communale, à savoir communautaire, voire départementale, le PLU peut accompagner la prise en compte de cet enjeu de société par divers dispositifs.

■ MESURES DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU CONCERNANT LES DECHETS

Une disposition a été introduite dans toutes les zones AU du PLU, imposant que « Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation, et lotissement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets ».

Cette disposition, recommandée par l'ADEME, vise à favoriser une gestion efficace et respectueuse de l'environnement ; cette disposition est introduite dans le règlement d'urbanisme au titre de la loi Grenelle qui permet de fixer dans les PLU des objectifs de performance environnementale (article R123-9 15°).

■ RECOMMANDATIONS ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT INDEPENDANTES DU PLU

La maîtrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- Par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...) ; à ce titre la commune, voire la CDC peut entreprendre une politique de sensibilisation de sa population résidente par le biais d'animation de journée thématiques, mais également par le biais des écoles maternelles et primaires qui constituent le public de demain ;
- Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à Arsac dans le cadre d'une politique de sensibilisation, la commune peut mettre à disposition des habitants volontaires des composteurs individuels, ainsi qu'une information de base sur les modes opératoires (connaissance et efficacité, ...) ;
- Le compostage peut également relever d'une démarche collective, dans le cadre d'éco-lotissement ou éco-quartier, et être formalisée dans une démarche plus encadrée (désignation d'un « maître composteur » qui gère les intrants et la réutilisation du compost..).

IV-4.5 Incidences prévisibles sur l'ambiance sonore

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR L'AMBIANCE SONORE

Aucun établissement bruyant ni source de bruit n'est recensé à l'heure actuelle sur le territoire.

Par rapport à la problématique du bruit et ses nuisances sur l'environnement humain, il convient de s'interroger à double titre sur :

- Le PLU est-il susceptible d'aggraver des sources de bruit existantes ou en créer de nouvelles ?
- Quelle est l'exposition des zones de développement permises par le PLU aux sources de bruit découlant de la mise en œuvre du PLU ?

➡ AGGRAVATION OU CREATION DE NOUVELLES SOURCES DE BRUIT

Les zones AU

Au regard de leur vocation principalement habitat, les nouvelles zones AU du PLU ne sont pas de nature à aggraver l'ambiance sonore des espaces habités ou à exposer les futurs habitants aux sources de bruit existante.

Au titre des deux phénomènes énoncés ci-dessus, le PLU n'est pas susceptible de développer des incidences directes négatives.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR L'AMBIANCE SONORE

L'incidence sur l'ambiance sonore est jugée **négligeable**.

¹ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

IV.5. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

IV-5.1 Incidences prévisibles concernant le risque feu de forêt

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE RISQUE FEU DE FORET

La mise en œuvre du PLU, en générant le développement de zones urbaines dans un environnement boisé à 45%, peut constituer une aggravation du risque feu de forêt.

Le risque feu de forêt peut être abordé dans deux dimensions :

- l'aggravation du risque d'incendie par les activités humaines (qu'elles soient résidentielles, de loisirs, touristique, artisanales ou industrielles, ...),
- l'exposition de populations au risque en tant que danger pour les biens et les personnes

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs constitue un facteur d'aggravation du risque feu de forêt, et revêt à ce titre une incidence directe négative du PLU

■ MESURES D'EVITEMENT OU DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGREES AU PLU

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans différentes pièces du PLU :

➡ MESURES D'EVITEMENT

- La création ex-nihilo de zones constructibles en milieu forestier étant établi comme des facteurs d'aggravation du risque incendie de forêt, le PLU évite toute zone de développement en dehors du bourg.
- Les zones de développement (U et AU) ont donc été définies dans le prolongement des zones déjà bâties et par conséquent déjà équipées en infrastructures de défense incendie.
- Afin de s'assurer du bon dimensionnement et de couverture des infrastructures destinées à la défense incendie des zones du bourg à développer, une enquête réseau a été conduite avec le service de secours incendie qui, en préalable à la consultation à laquelle ils seront associés sur le PLU, ont pu émettre avis et recommandations techniques (cf. § III-2-5 La cohérence avec la capacité des réseaux) ;

➡ MESURES DE REDUCTION

- Dans les zones UB, UC, UD, UE et N, le PLU prévoit des reculs de 6m minimum pour les constructions situées au contact des espaces boisés concernés pour le risque feu de forêt. Ce recul devra être traité sous la forme d'espace collectif enherbé et devra permettre le passage des véhicules de défense incendie. Les zones UY, 1AUY et 2AUY ne sont pas concernées par ces dispositions dans la mesure où, elles disposent chacune d'une voie en périphérie permettant de jouer le rôle de pare feu et permettant le passage des véhicules de défense incendie.
- Dans les zones UB, UC, UD, UE et N, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.
- Le PLU rappelle que conformément à l'article 5 de la loi 92.613 du 6 Juillet 1992, les règles de débroussaillage devront être respectées et que, dans l'attente de la réalisation des Plans de Prévention des Risques d'Incendie de forêt, il convient de faire respecter les règles de débroussaillage définies à l'article L.134-6 du Code Forestier et d'y assujettir les constructions nouvelles : « si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits en application des articles L. 134-4 à L. 134-6, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci. ... ».

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE RISQUE FEU DE FORET

L'incidence globale du PLU sur le risque feu de forêt est jugée **maîtrisée**.

IV-5.2 Incidences prévisibles concernant le risque inondation

Le territoire communal est soumis au phénomène d'inondation aux abords de la Laurina.

Depuis 2005, la commune d'Arsac dispose d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui vaut Servitude d'Utilité Publique et dont le règlement prévaut sur celui du PLU.

Le P.L.U. d'Arsac a veillé ainsi à prendre en compte le risque d'inondation :

- en faisant apparaître sur le plan de zonage, une trame spécifique qui correspond à l'ensemble des terrains concernés par un risque d'inondation (zone jaune)
- en renvoyant les terrains concernés par le risque au règlement du P.P.R.I. dont les dispositions prévalent sur celles du P.L.U.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE RISQUE INONDATION

L'incidence globale du PLU sur le risque inondation est jugée **maîtrisée**.

IV.6. INCIDENCES PREVISIBLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

IV-6.1 Incidences prévisibles concernant le paysage

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE PAYSAGE

Du fait du changement du caractère naturel des secteurs, l'urbanisation des zones AU aura **une incidence directe** sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement non urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

Une attention particulière a donc été portée aux zones AU.

■ MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGRES AU PLU

La volonté de la commune a été de préserver le paysage dans son projet de PLU selon un principe développé dans le PADD : « Principe de protection des milieux naturels, des espaces agricoles et de mise en valeur paysagère ».

Afin de traduire cette volonté, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- **Des Espaces Boisés Classés ont été créés** le long des ripisylves, ainsi qu'une protection au titre de la loi Paysage (article L123-1-5-III du code de l'urbanisme) permettant de conserver et de conforter le maintien de la nature en espace urbain, en veillant notamment à la conservation d'espaces boisés tels que les structures bocagères au sein de zones urbanisées ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** promeuvent la création de bandes paysagères en limite d'opérations (cf. coupe n°3) ainsi que des plantations le long des voies de desserte, (cf. coupes n° 1 et 2).
- Les grands ensembles paysagers naturels (boisements, cours d'eau et milieux associés) sont préservés par le **maintien et la création de zones N**.

Le règlement du PLU intègre notamment pour les zones U et AU des **règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage** :

- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE PAYSAGE

A l'échelle de la commune, l'incidence du PLU sur le paysage est **faible**.

■ MESURES DE RECOMMANDATIONS INDEPENDANTES DU PLU

Bien que ces zones aient pour vocation à être fondamentalement modifiées, des aménagements paysagers peuvent être recommandés lors de l'urbanisation de ces zones afin de limiter les incidences. A ce titre, un certain nombre de recommandations peut être fait :

- **Conserver des espaces boisés** et haies arbustives ;
- **Tenir compte de la topographie du site** pour le positionnement des bâtiments.

IV-6.2 Incidences prévisibles concernant le patrimoine

■ INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE

Concerné par deux périmètres de Monument Historique protégé (l'église), la commune d'Arsac dispose en outre d'un riche patrimoine bâti, à la fois dans les parties anciennes du bourg mais aussi à travers plusieurs quartiers qui sont autant de trace d'un passé précieux, constitutif du patrimoine communal.

■ MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION D'IMPACTS INTEGRES AU PLU

Le paysage urbain est une préoccupation du projet de PLU qui, grâce au zonage qui promeut un développement en épaisseur et non plus en linéaire le long des voies et au règlement d'urbanisme, permet de définir un certain nombre de prescriptions à-même de produire un cadre de qualité.

L'article 11 du règlement permet, quant à lui, d'assurer une évolution respectueuse du bâti ancien traditionnel du centre-bourg et des quartiers. En effet, l'article 11 du règlement d'urbanisme dresse un certain nombre de prescriptions : respect du rythme parcellaire, respect de la composition des façades, de la proportion des baies et des huisseries, des couleurs des enduits et des couvertures.

■ INCIDENCES GLOBALES RESIDUELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE

A l'échelle de la commune, le projet de PLU d'Arsac **a une incidence positive sur le patrimoine**.