



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

Tel : 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.

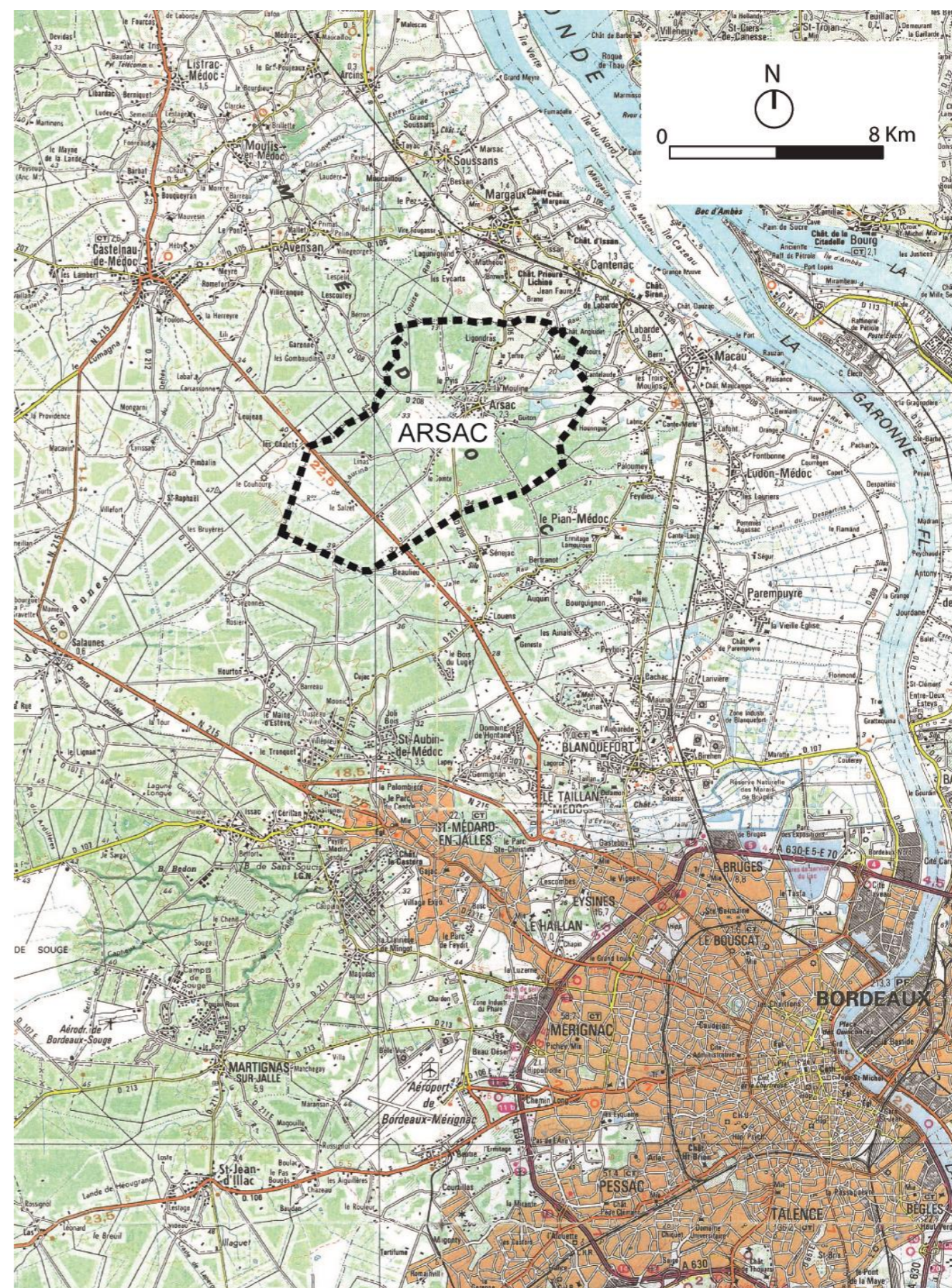
Traversée par un axe routier important (la RD 1), la commune n'en subit pas pour autant les inconvénients car son centre-bourg se situe à l'écart de cet axe. La RD 1 et la RD 208 permettent des liaisons rapides vers l'agglomération bordelaise mais aussi vers Castelnau de Médoc, chef-lieu du canton.

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.

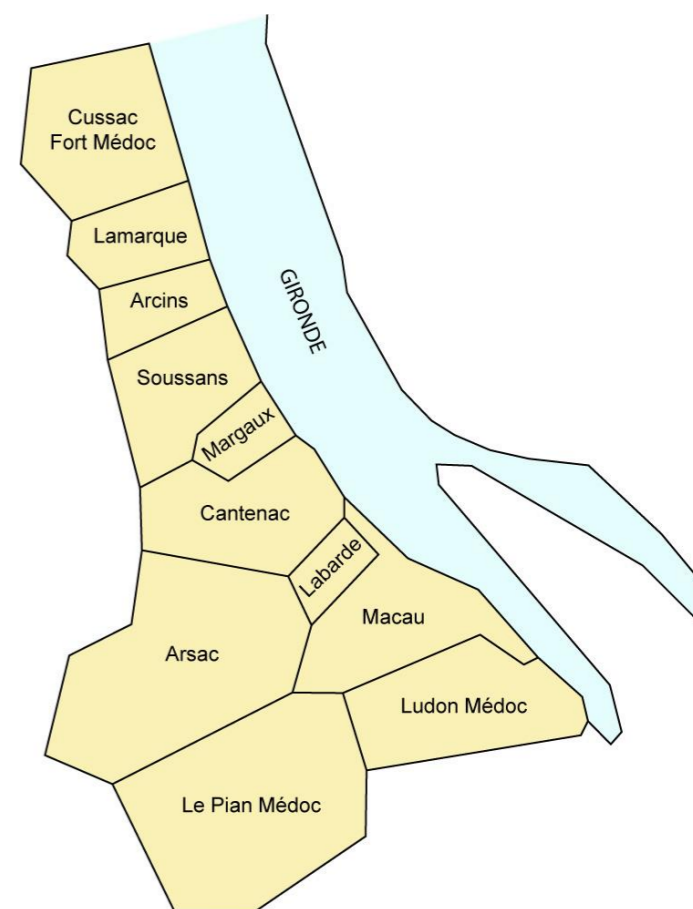
I-1.3 Les moyennes de référence

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



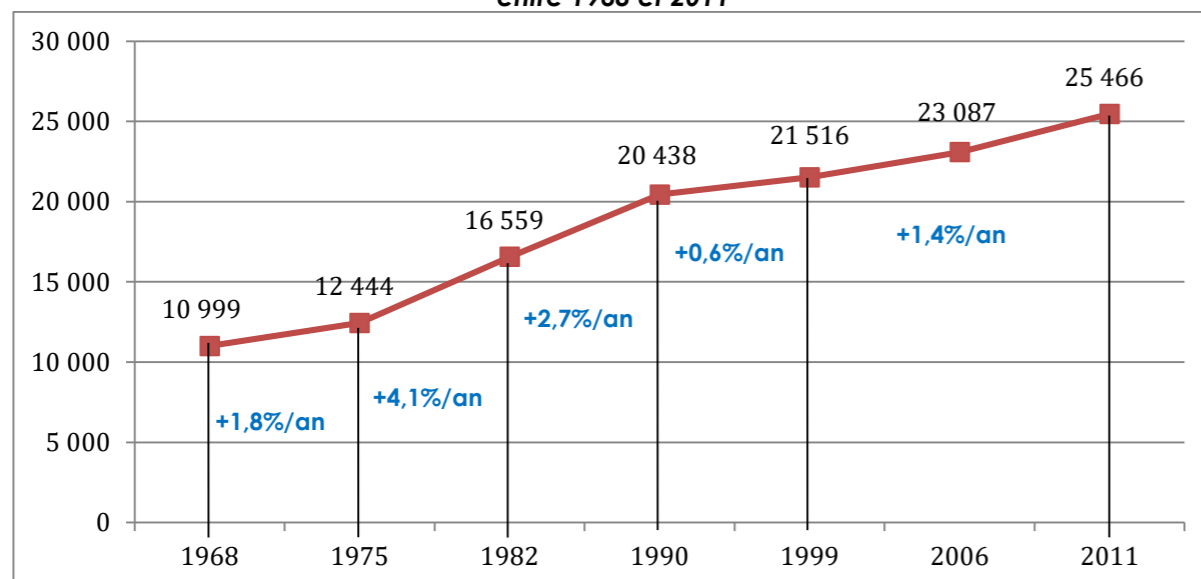
Communauté de commune Médoc-Estuaire`

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).

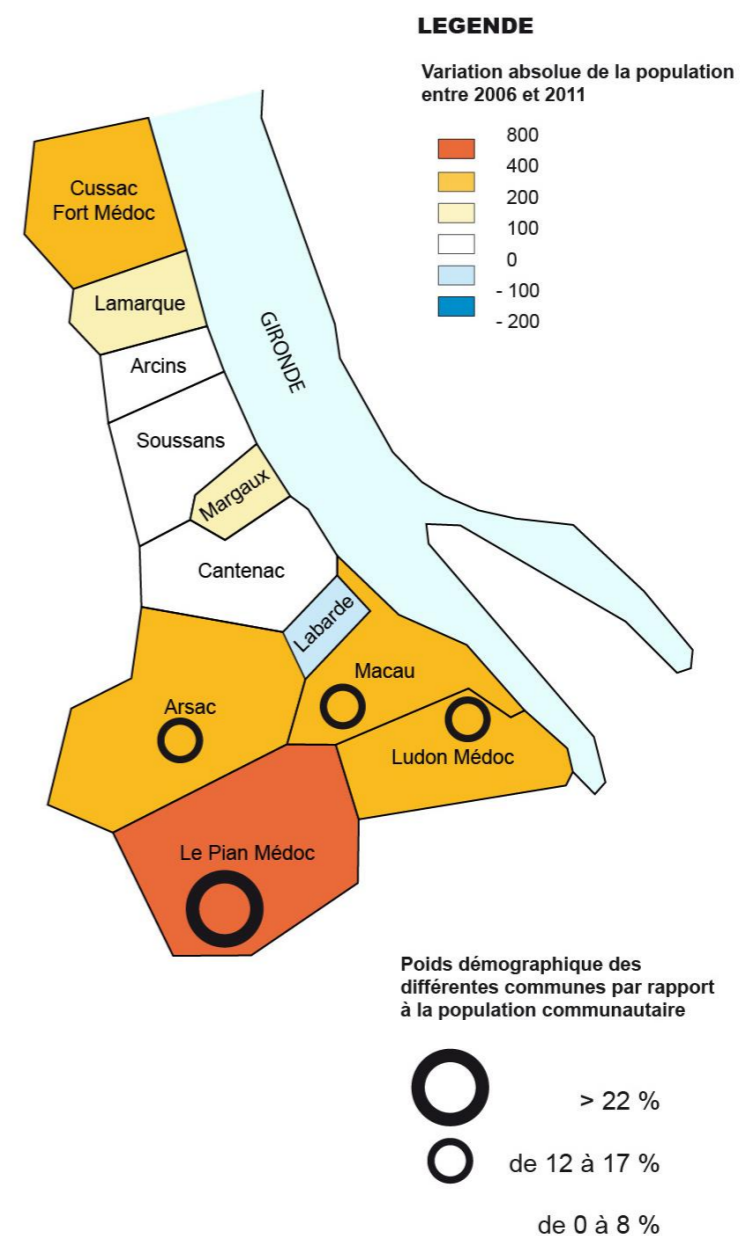
Cette hausse générale de population depuis 30 ans peut en partie s'expliquer par plusieurs facteurs :

- 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.

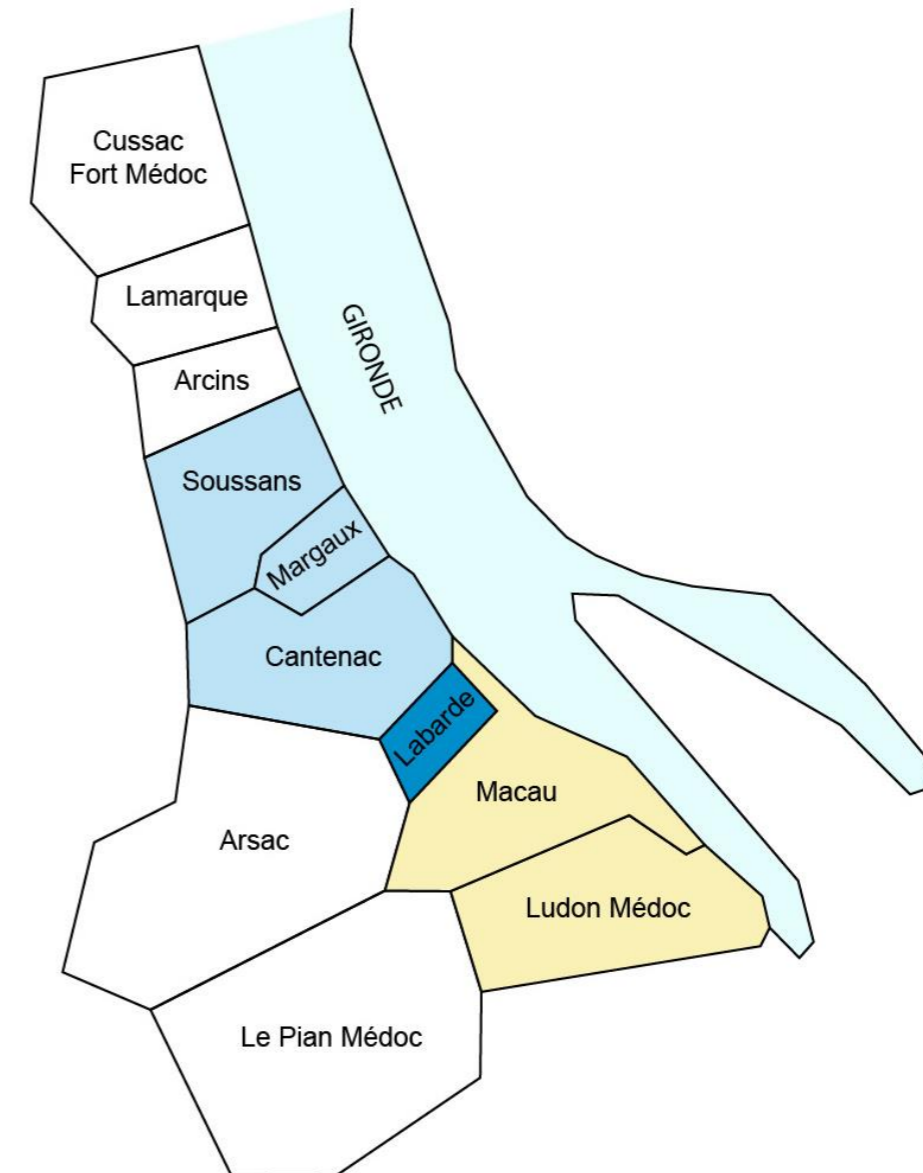
Les cartes réalisées, ci-après, (CARTES CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION) montrent bien l'évolution positive de population de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire depuis 21 ans. Depuis 1999, parmi les situations de croissance les plus soutenues de l'aire d'étude, 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.

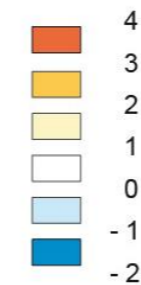
	population 1999	population 2011	taux de croissance annuel moyen (%/an)
Arsac	2 820	3 215	1,10%
Ludon-Médoc	3 326	4 213	1,99%
Macau	2 884	3 530	1,70%
Le Pian-Médoc	5 375	5 818	0,66%
Total secteur sous pression	14 405	16 776	1,28%
Cantenac	1 177	1 326	1,00%
Labarde	634	620	-0,19%
Margaux	1 344	1 519	1,03%
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

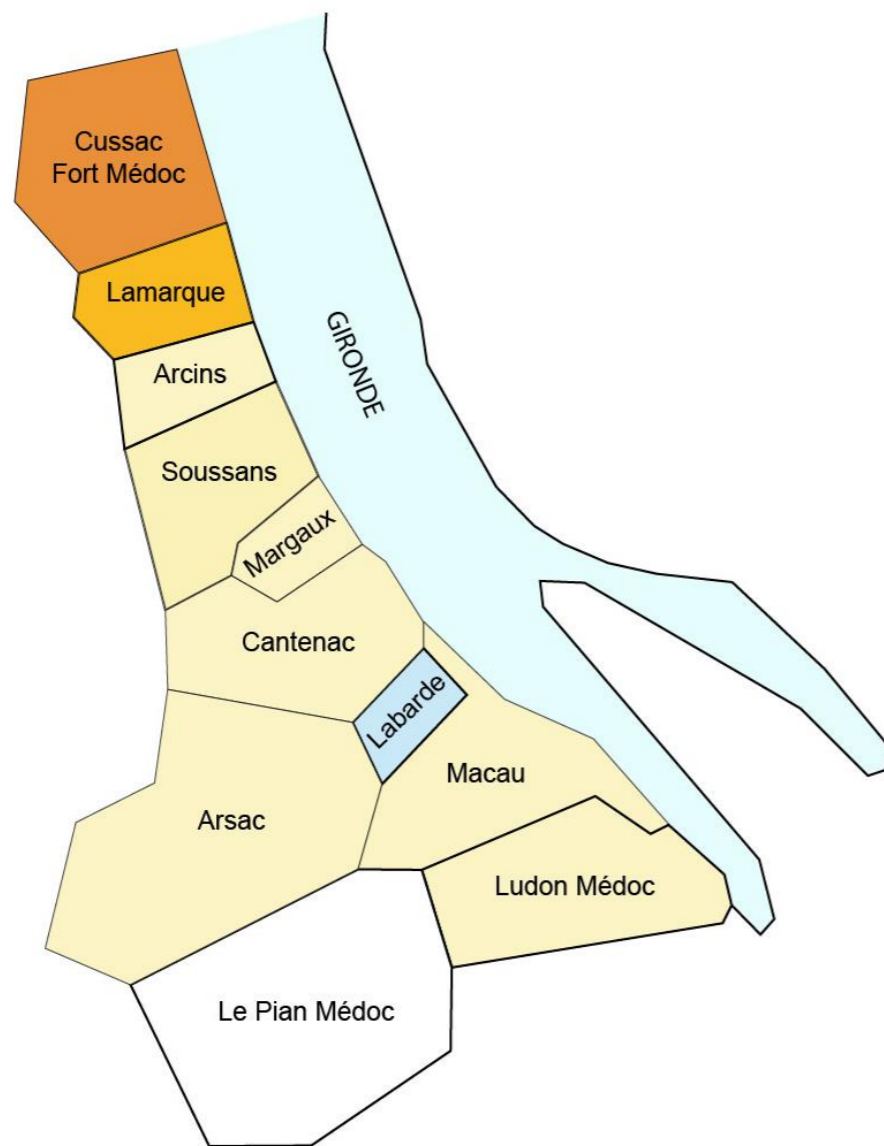


LEGENDE

Taux de croissance annuelle (en % par an) entre 1990 et 1999

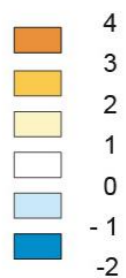


CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2011



LEGENDE

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

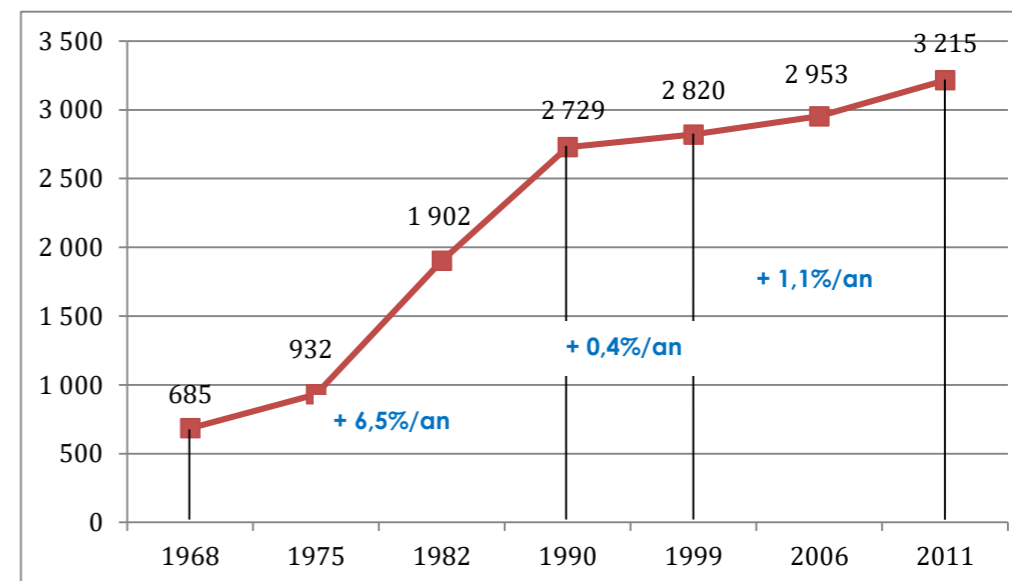


I-2.3 La commune d'Arsac : une situation d'accélération démographique depuis 1999

La situation démographique d'Arsac 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'Arsac 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 Arsac 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 naissances 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.

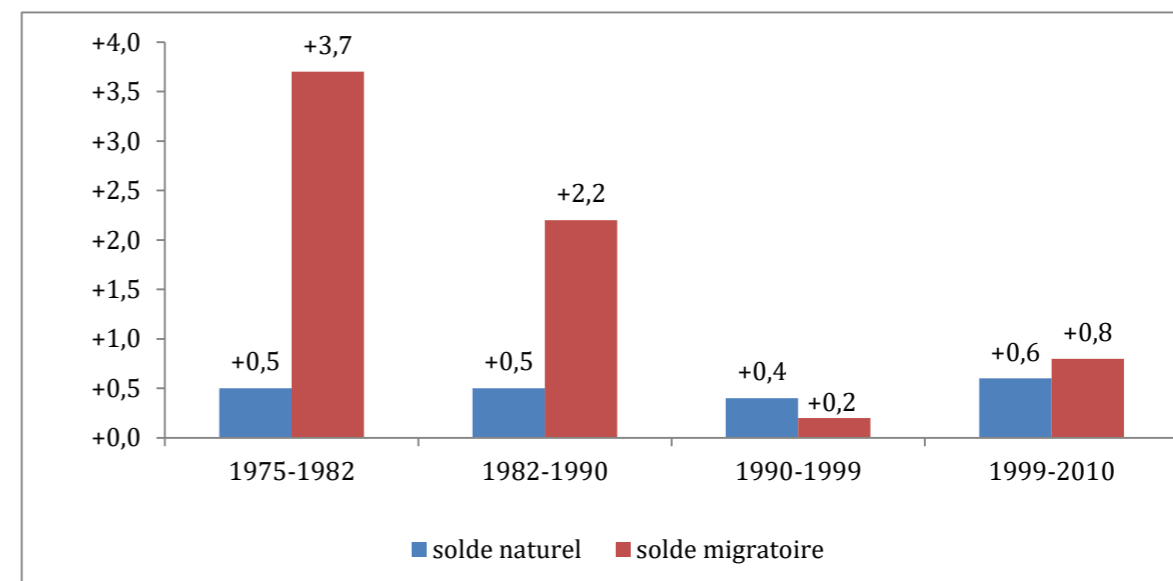
► ANALYSE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC-ESTUAIRE

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

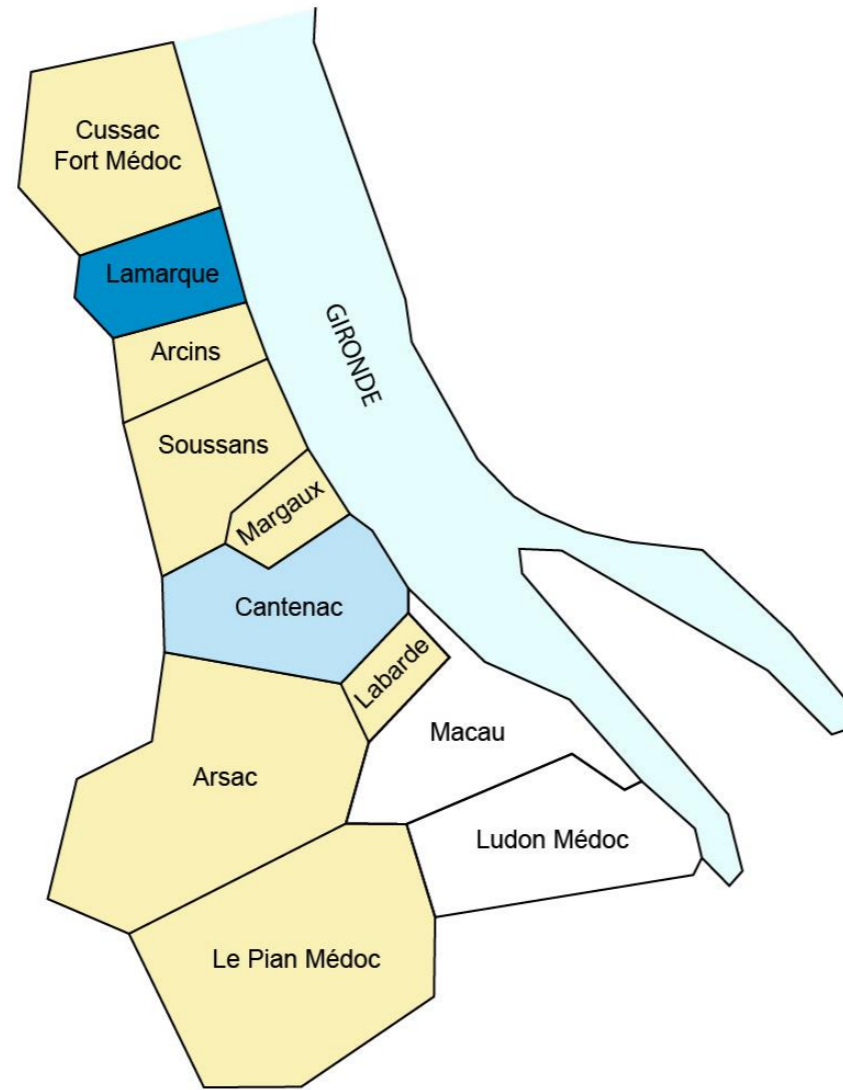


Source : INSEE, RGP 2010

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

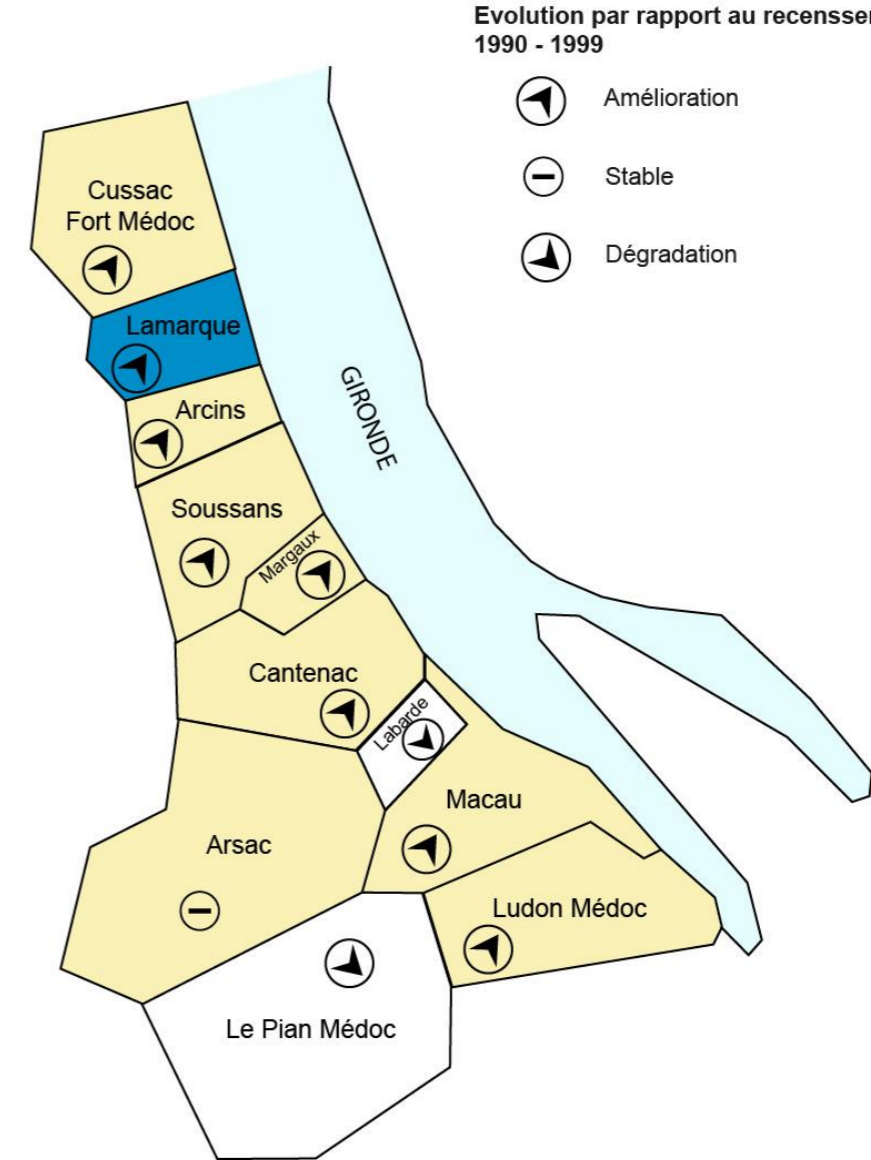


LEGENDE

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

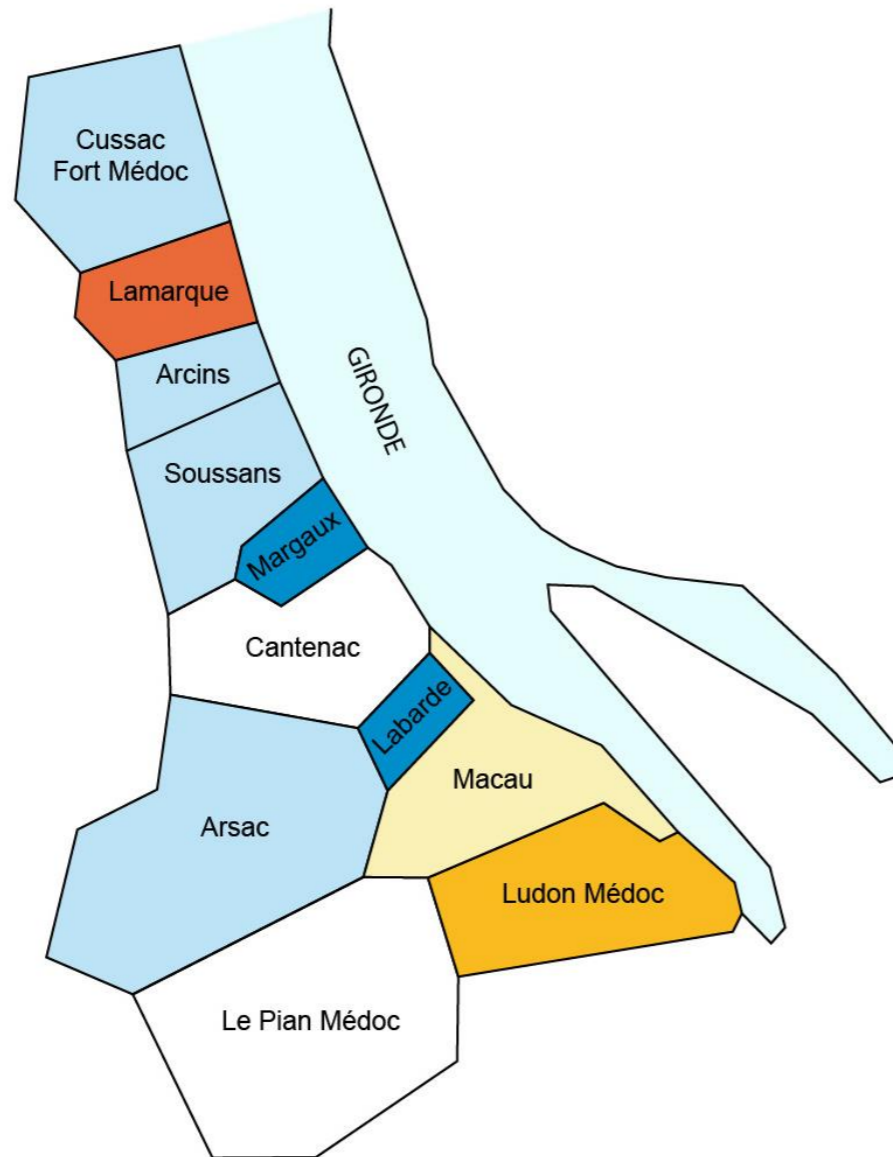
- Amélioration
- Stable
- Dégradation

LEGENDE

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

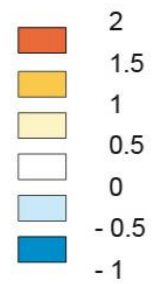


CARTES SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 1999

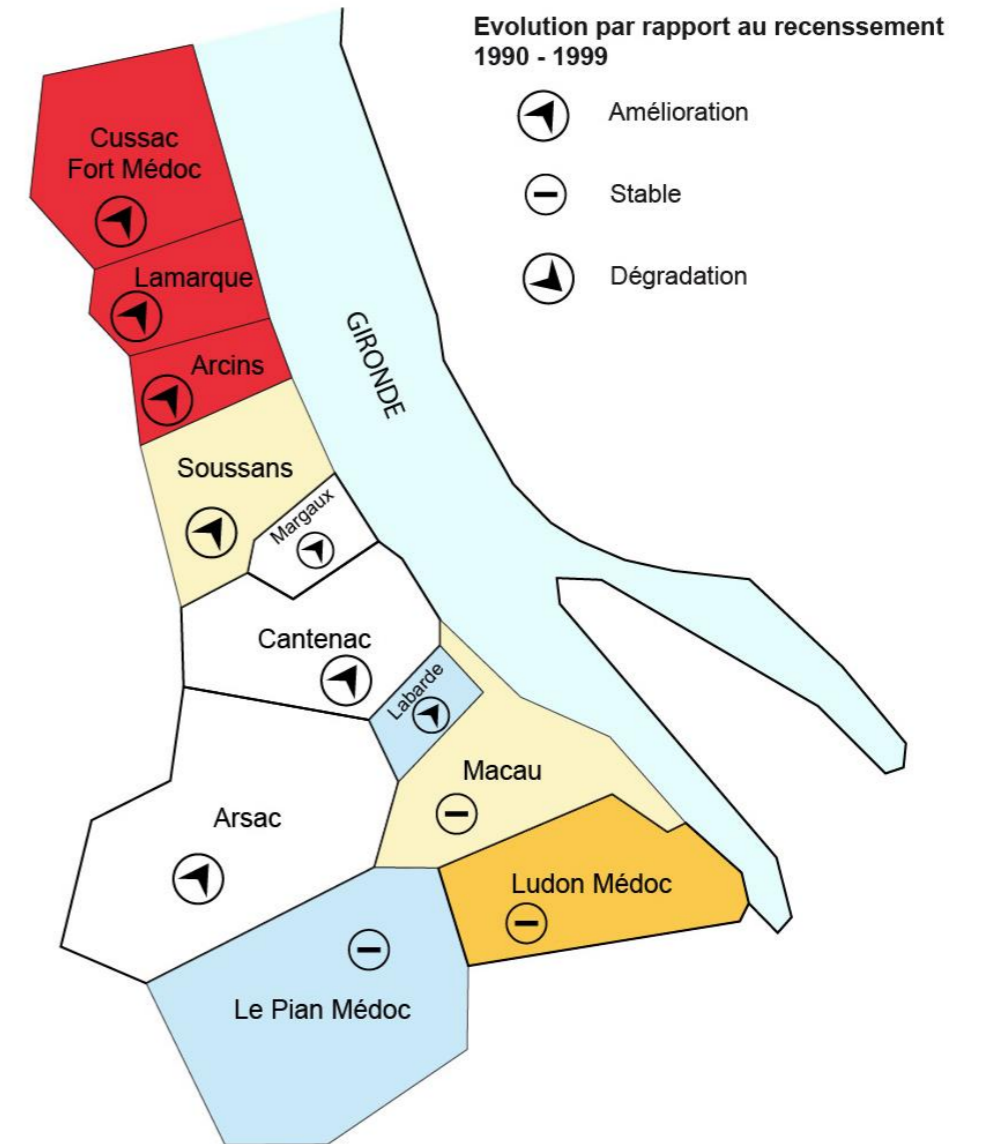


LEGENDE

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



CARTES SOLDE MIGRATOIRE DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2010

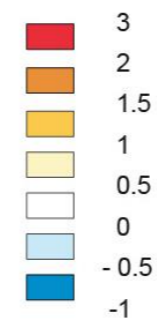


Evolution par rapport au recensement 1990 - 1999

- ⬆ Amélioration
- ⊖ Stable
- ⬇ Dégradation

LEGENDE

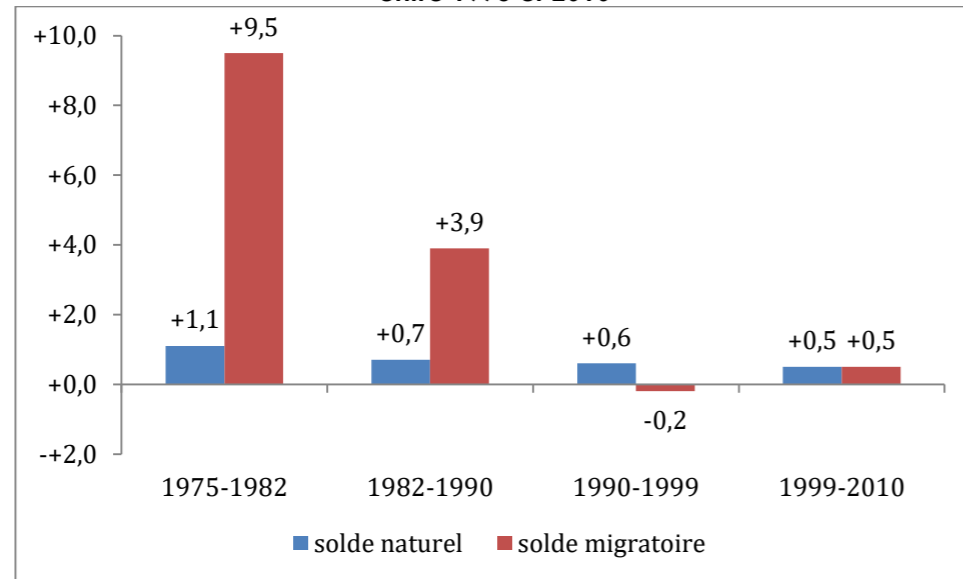
Variation annuelle moyenne de population due au solde migratoire (en % par an) entre 1999 et 2010



► **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 arsacaise 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

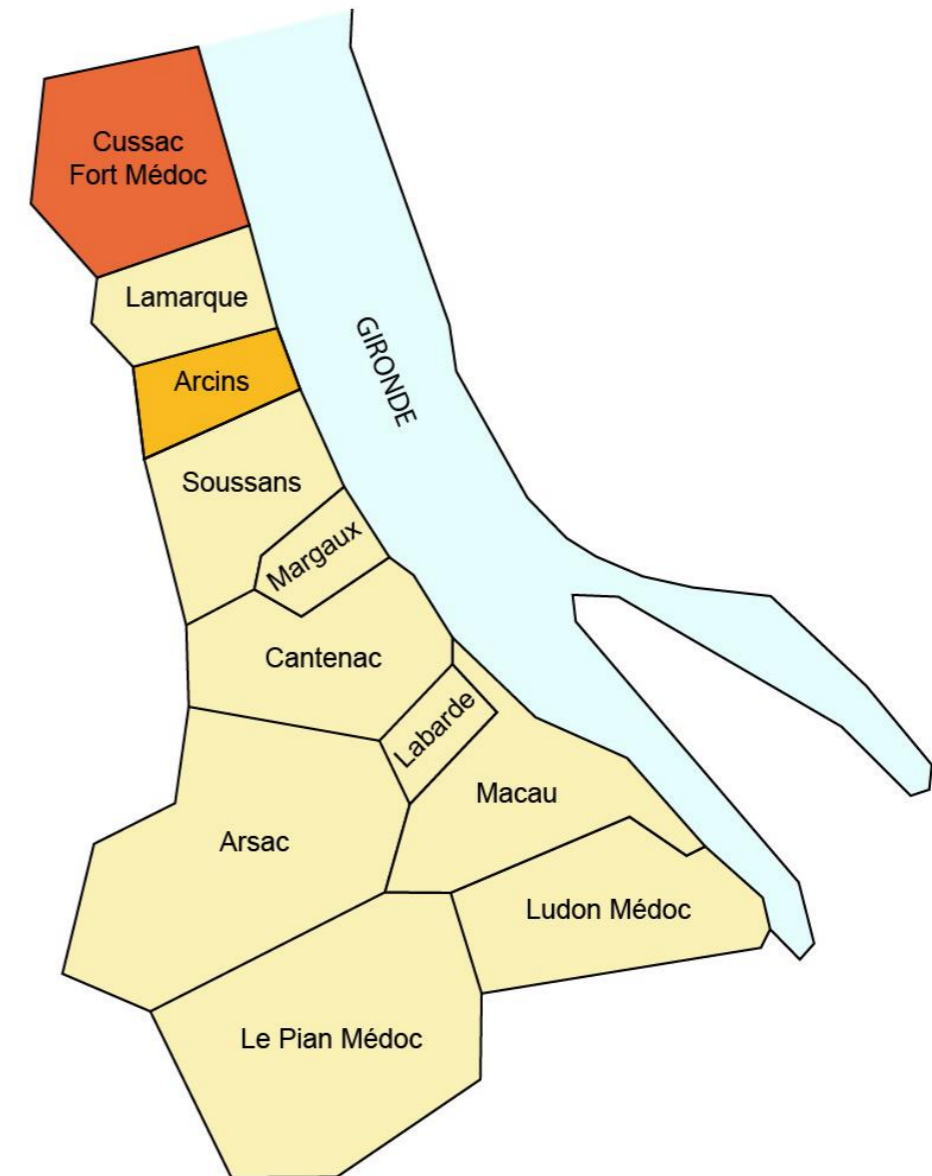
Malgré un solde naturel en légère augmentation, l'indice de jeunesse¹ de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire a tendance à diminuer depuis 2 décennies. En effet, l'indice de jeunesse est passé de 2,2 en 1990 à 1,3 en 2011. Ainsi, même si la part des moins de 20 ans reste supérieure à celle des plus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

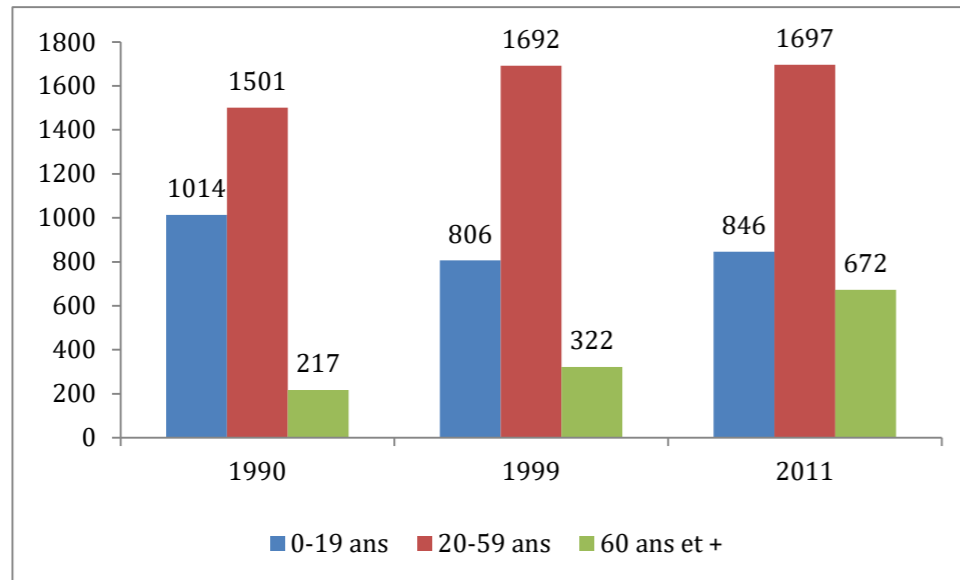
Indice de Jeunesse en 2011

- > 2
- de 1.5 à 2
- de 1 à 1.5

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



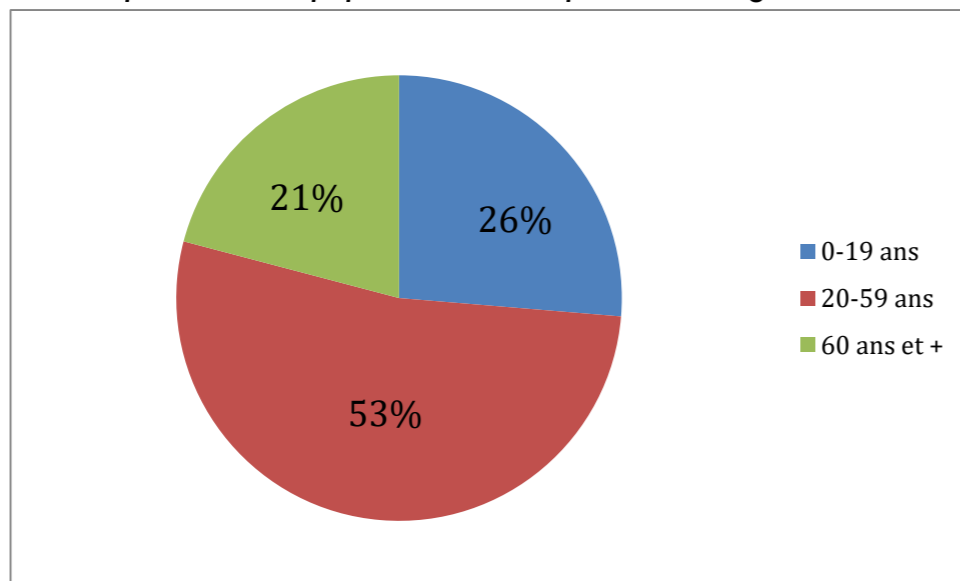
Source : INSEE, RGP 2011

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 sur 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

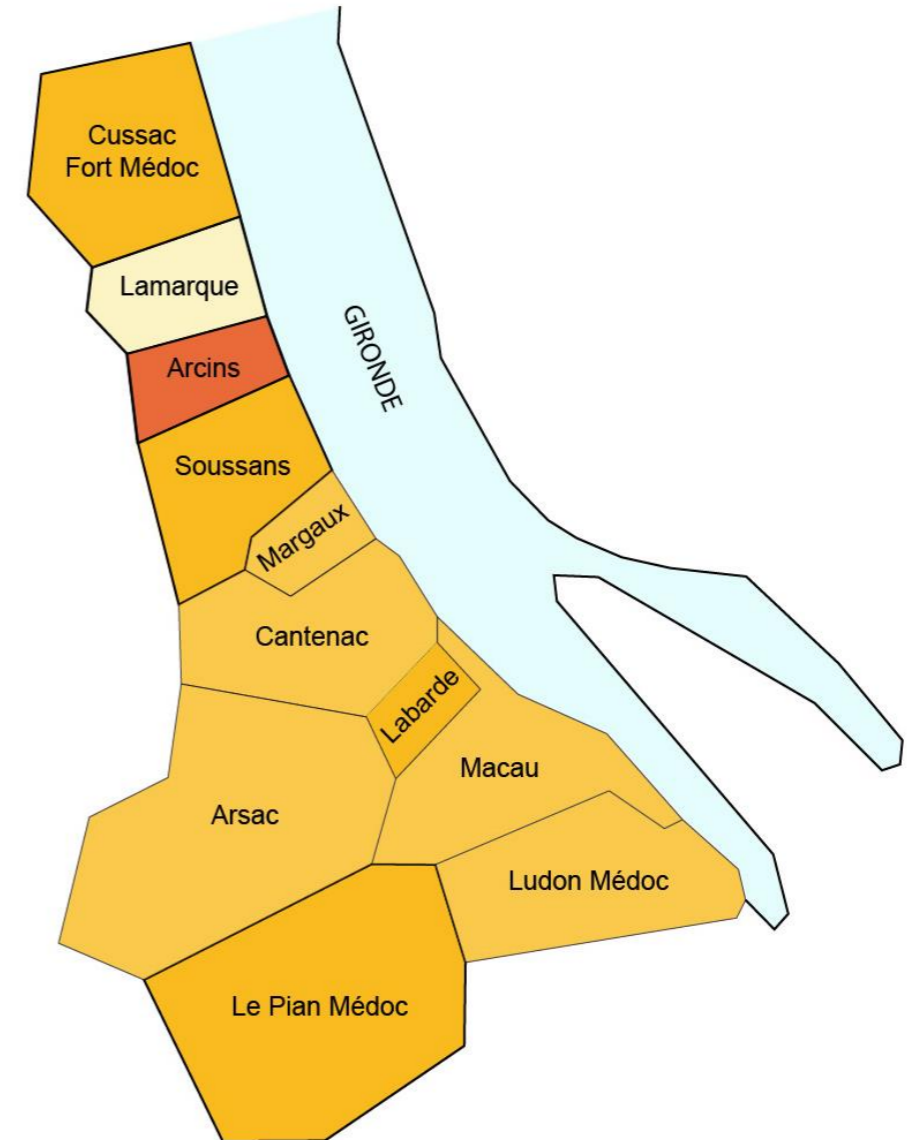
En 2011, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire accueillait une population active de 13 297 personnes. La répartition géographique de cette population est bien sûr conforme au poids démographique des communes qui composent ce territoire.

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.

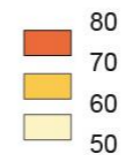
Comme pour la plupart des communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, l'augmentation de la population s'est effectuée davantage en faveur des inactifs (en particulier des retraités) qu'en faveur des actifs.

TAUX D'ACTIVITE EN 2011



LEGENDE

Taux d'activité 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.

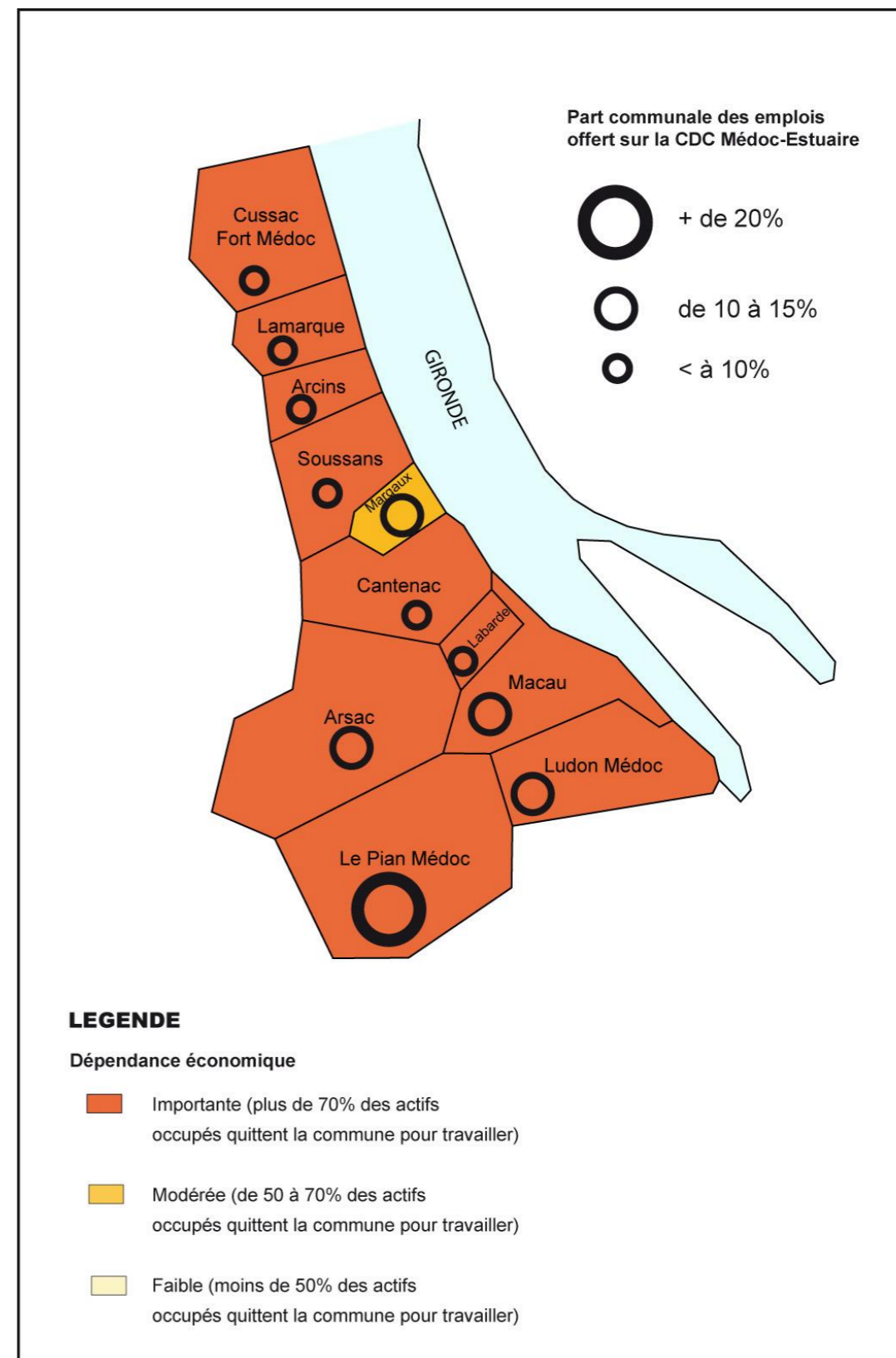
On note un fonctionnement différent entre le Nord et le Sud de la Communauté de Communes :

- 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

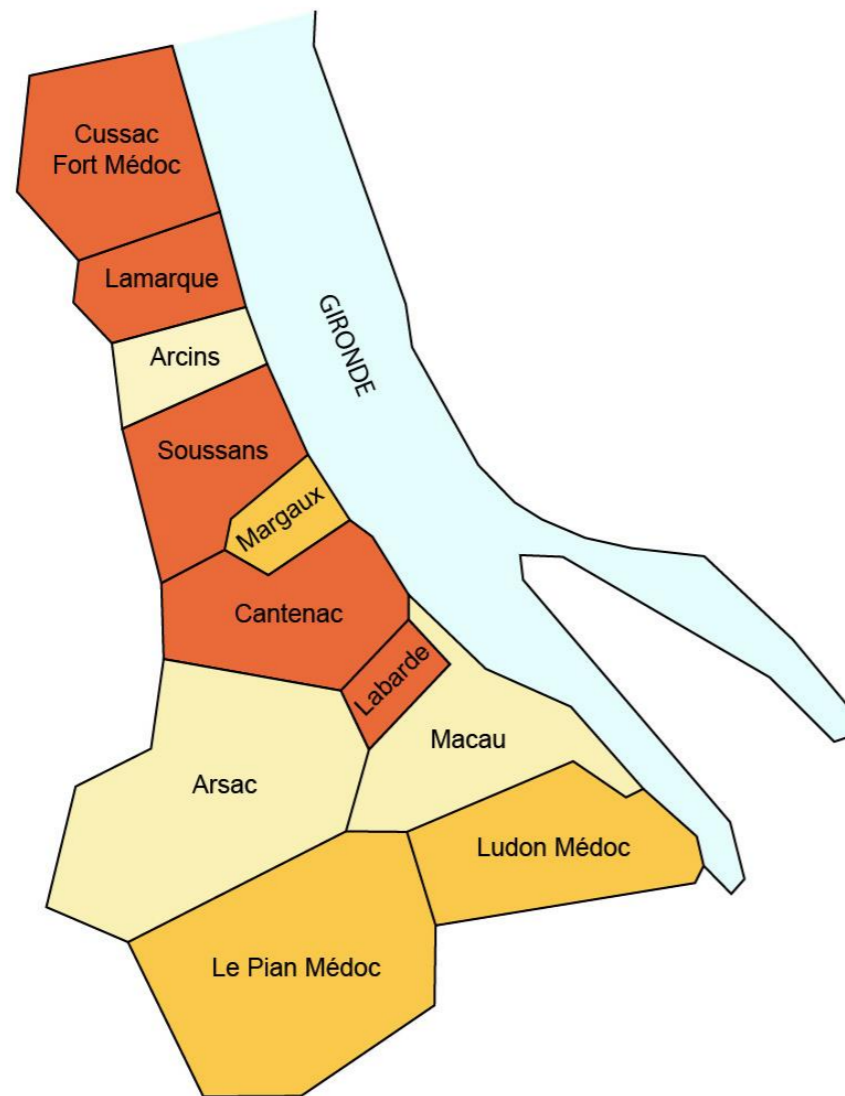


Par ailleurs, depuis 1999, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire se situe dans une dynamique de croissance économique puisque le nombre d'emplois offerts sur le territoire est passé de 4 373 en 1999 à 5 642 en 2011 soit une augmentation moyenne de 2,15 %/an.

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

Lamarque, Cussac Fort Médoc, Labarde présentait 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

- > à 10%
- de 8 à 10%
- de 6 à 8%

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

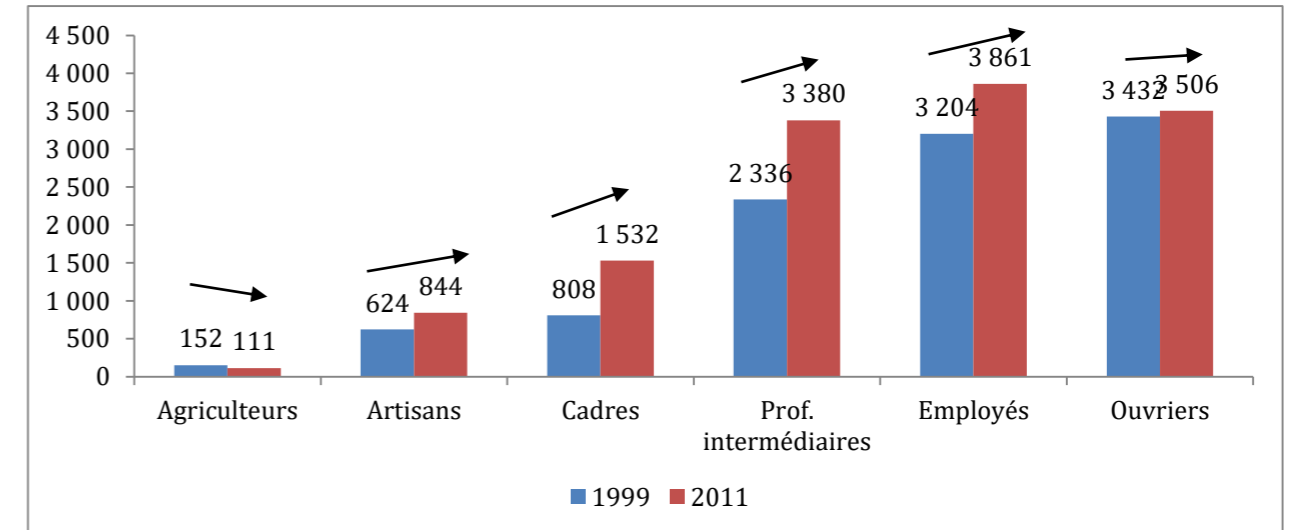
Comme on l'a vu précédemment, la population active de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire a augmenté depuis la fin des années 1990 passant de 10 836 en 1999 à 13 297 en 2011.

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.

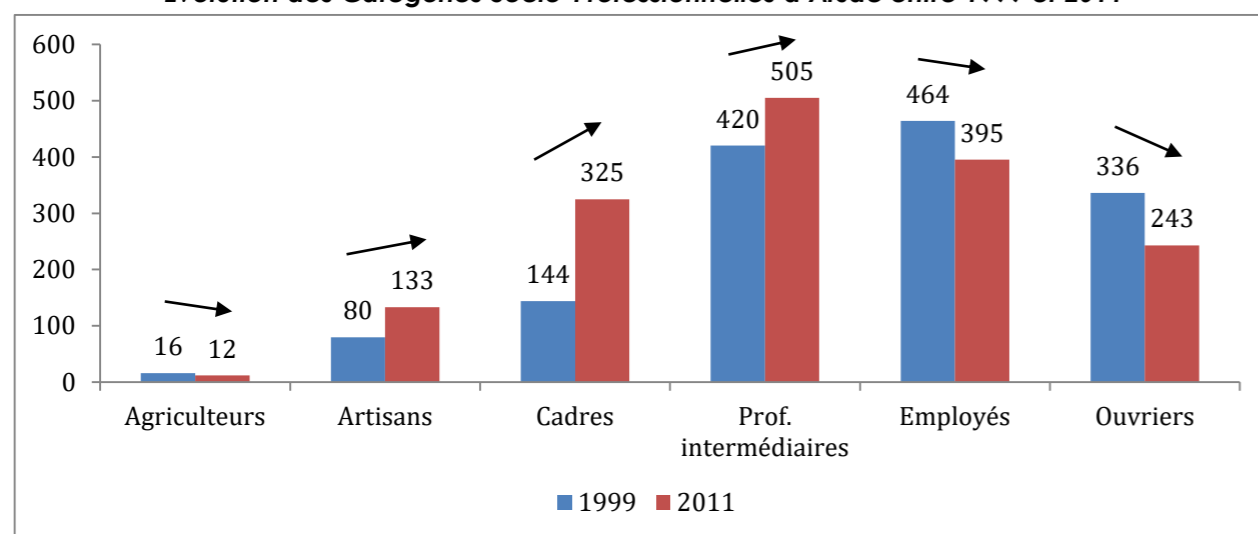
Evolution des Catégories Socio-Professionnelles de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire entre 1999 et 2011



Source : INSEE, RGP 2011

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

Evolution des Catégories Socio-Professionnelles à Arsac entre 1999 et 2011



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 viticoles. 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, 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.

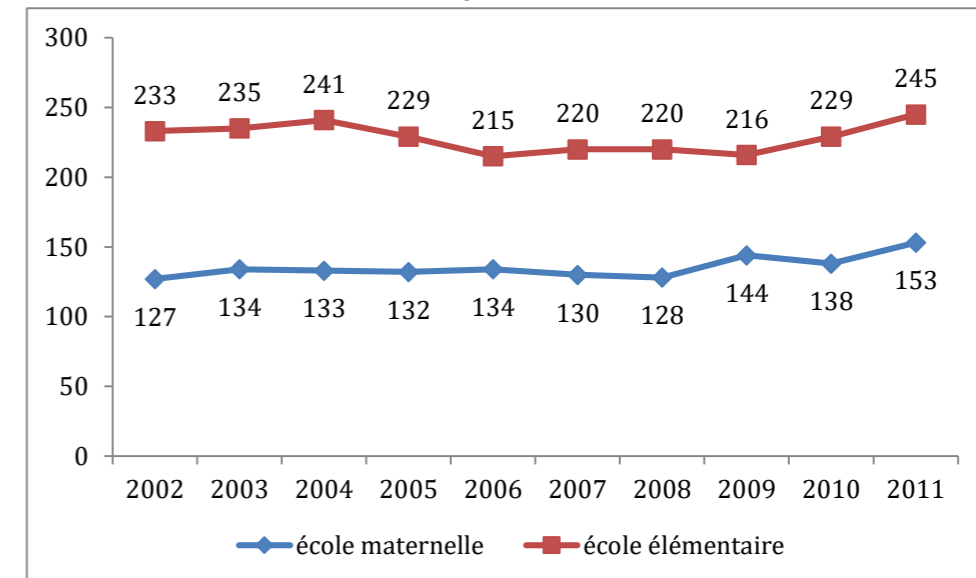
Celles-ci se situent dans le bourg, à proximité de la Mairie.

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.

Effectifs scolaires du groupe scolaire depuis 2002



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

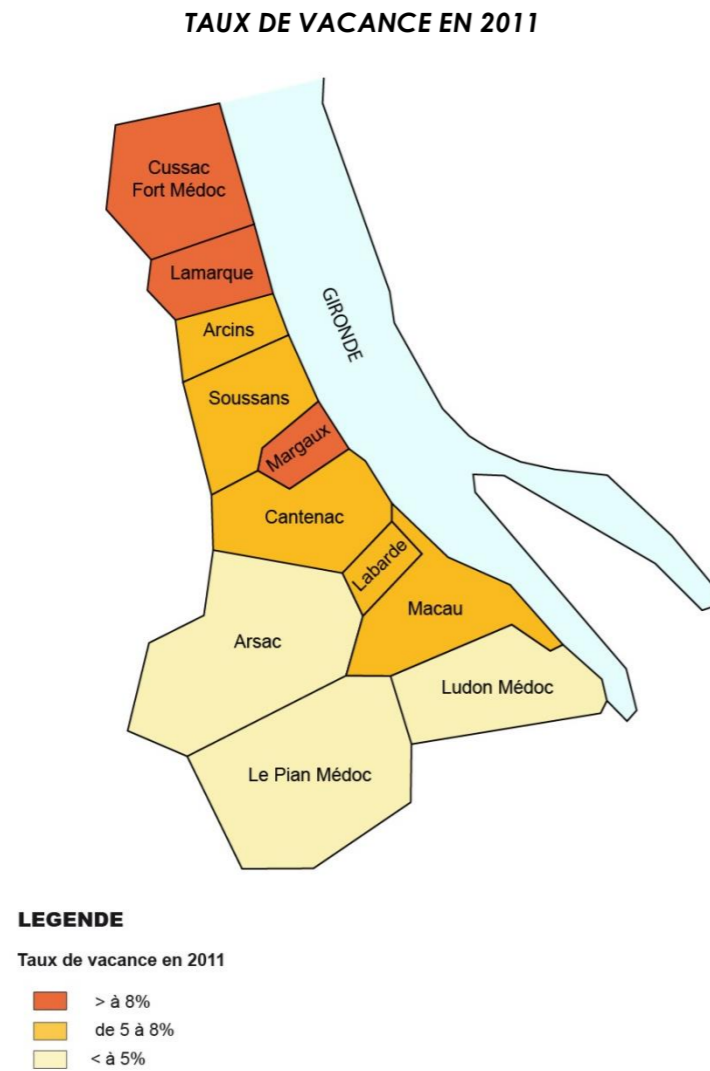
I-5.1 Composition du parc de logements de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire: une situation relativement homogène

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.

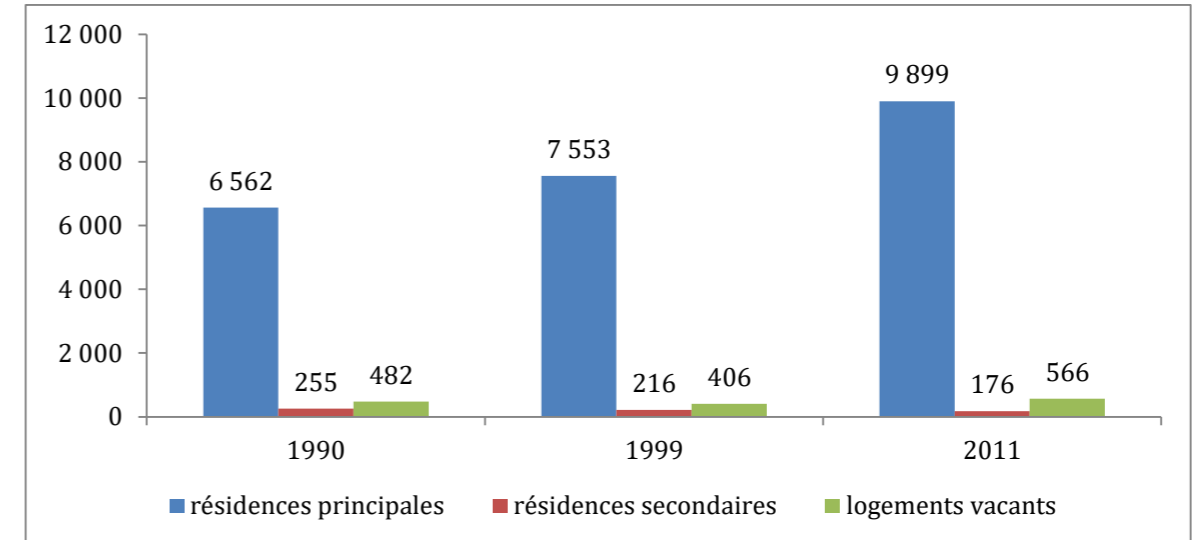
Sur l'ensemble de l'aire d'étude, la situation est assez homogène puisque le taux de résidences principales pour l'ensemble des communes se situe entre 86 % (Margaux, Lamarque) et 96 % (Le Pian-Médoc). Cette tendance à la résidentialisation se confirme depuis 1990 puisque le taux de résidences principales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

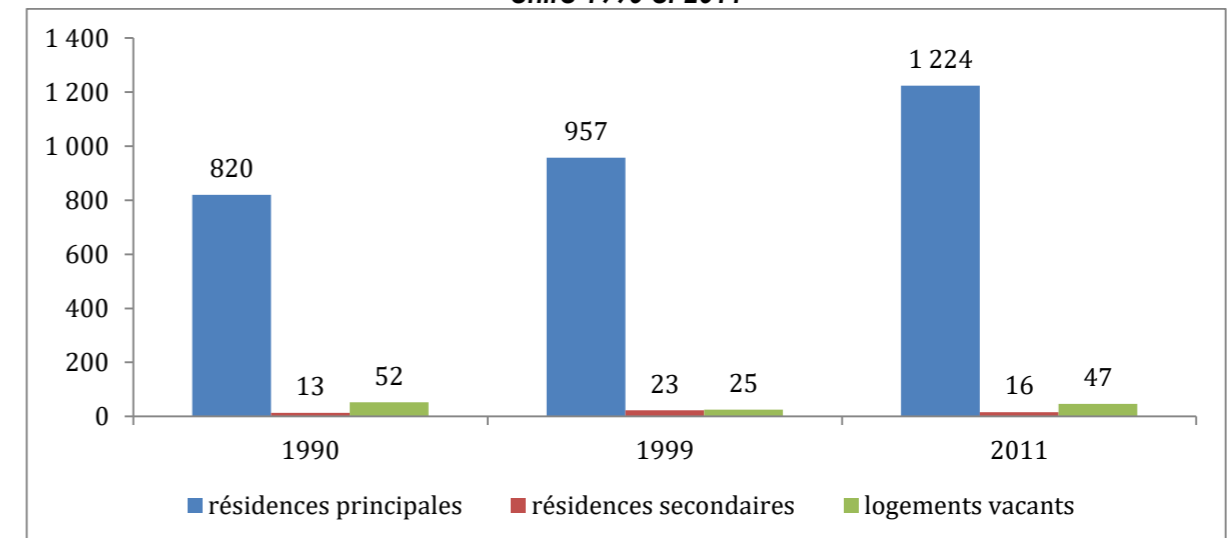
I-5.2 Le parc de logement d'Arsac : un profil résidentiel parmi les plus marqués de l'aire d'étude

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

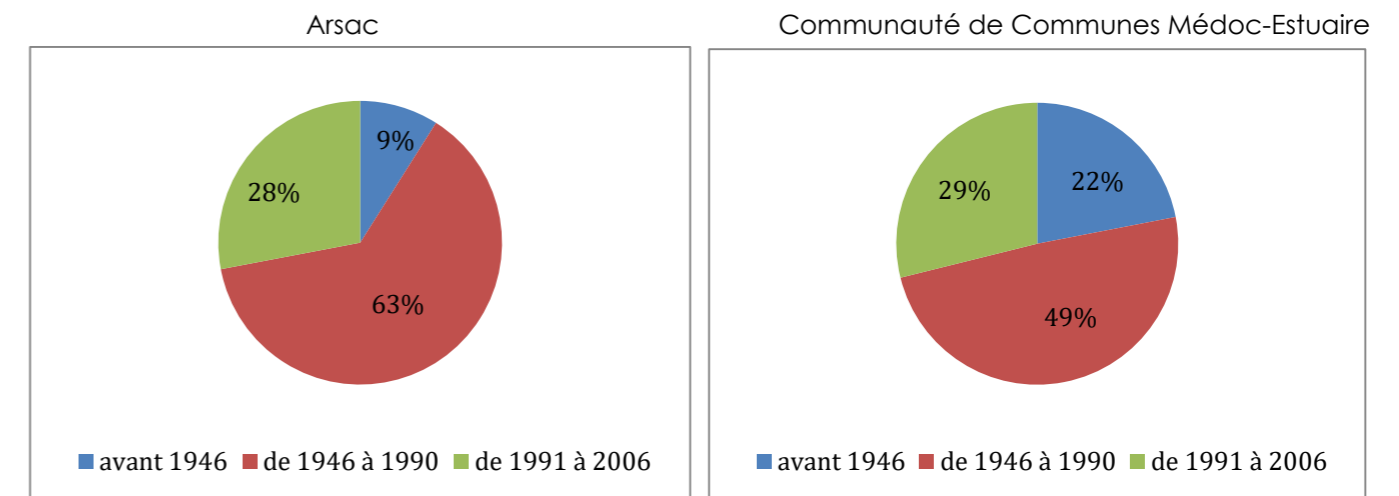
Ces éléments se vérifient également sur Arsac où la sous-représentation des petits logements est également la règle (seulement 3,9 % du parc de logements correspondent à des T1 ou des T2).

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 1946 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.

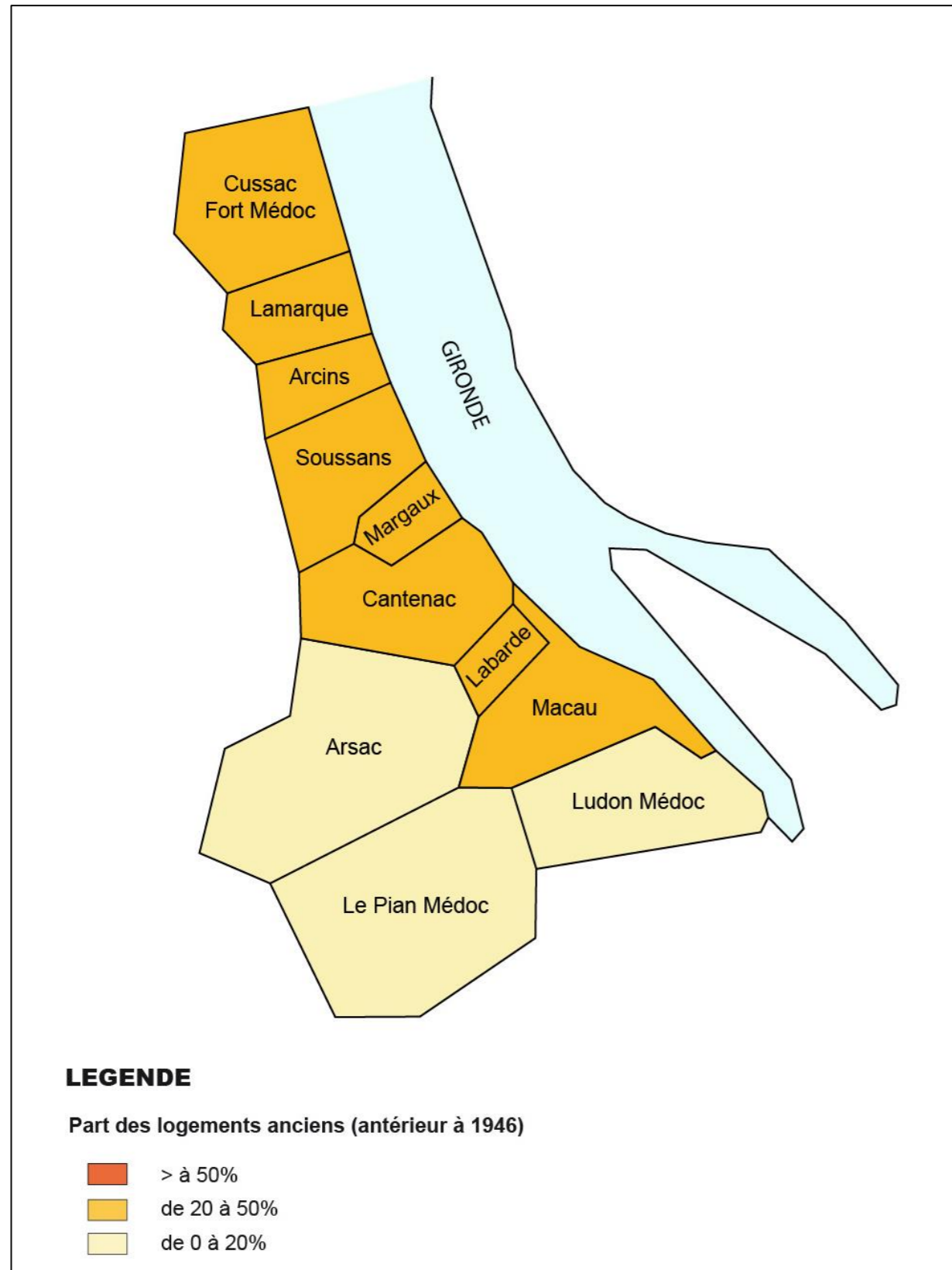
La commune d'Arsac est également caractérisée par un parc de logements récent. 9% seulement des logements ont, en effet, été réalisés avant 1946 alors que 28 % l'ont été depuis 1990.

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

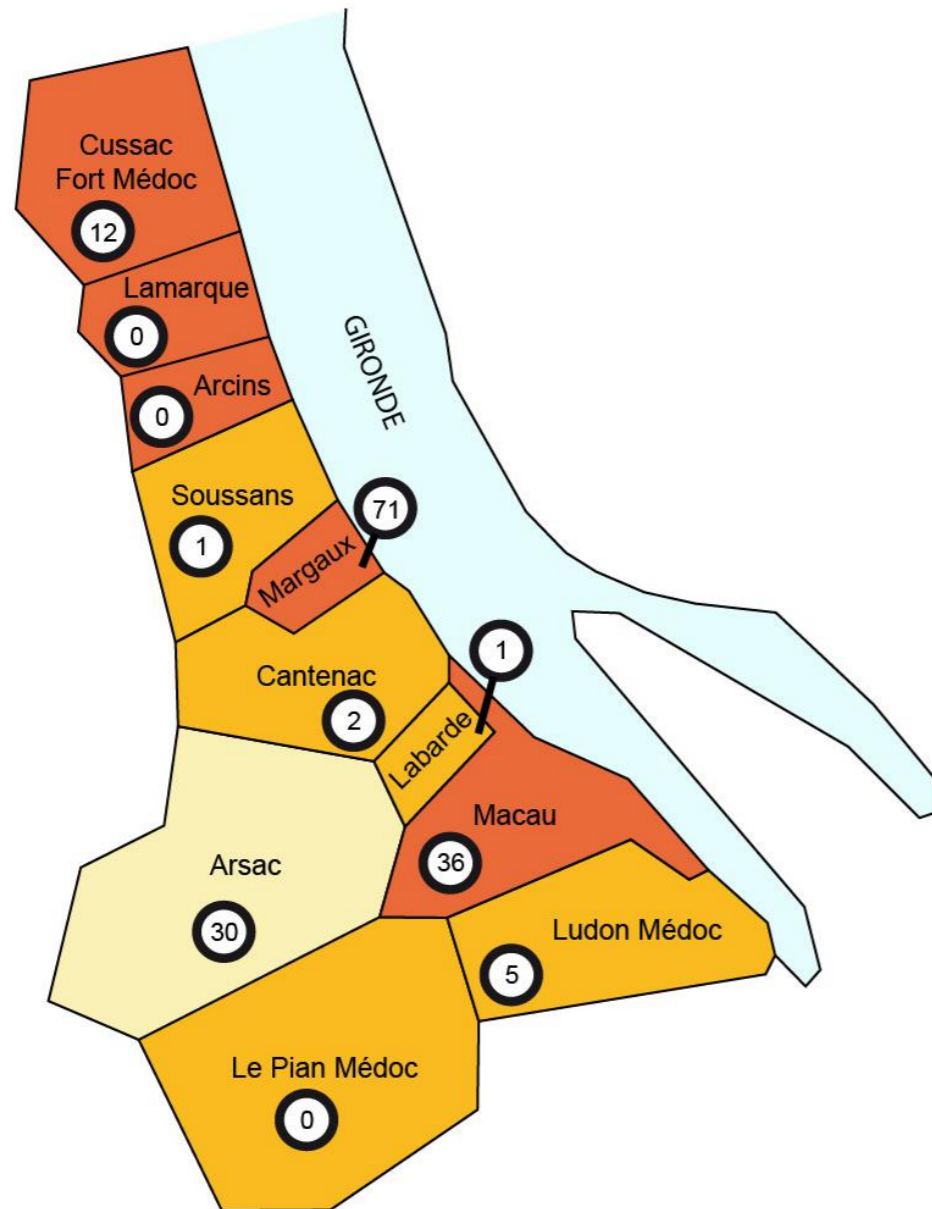
En 2011, le nombre de logements occupés par des propriétaires représentait 76 % du parc de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire. La commune d'Arsac se situait au-dessus de cette moyenne (85%).

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 %.

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-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.

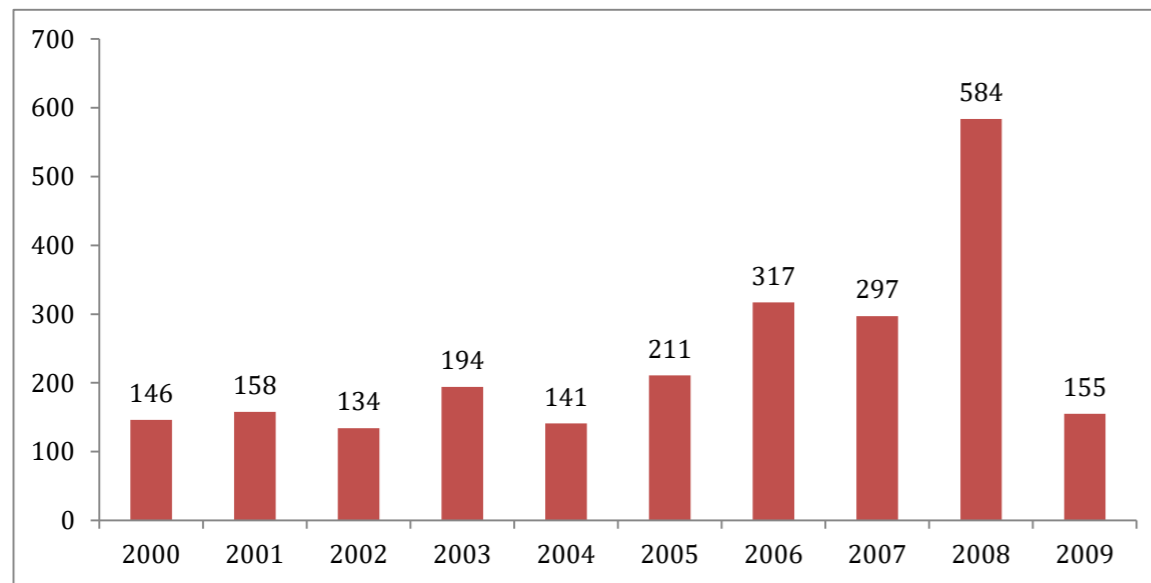
I-6 LES TENDANCES RECENTES DE L'URBANISATION

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

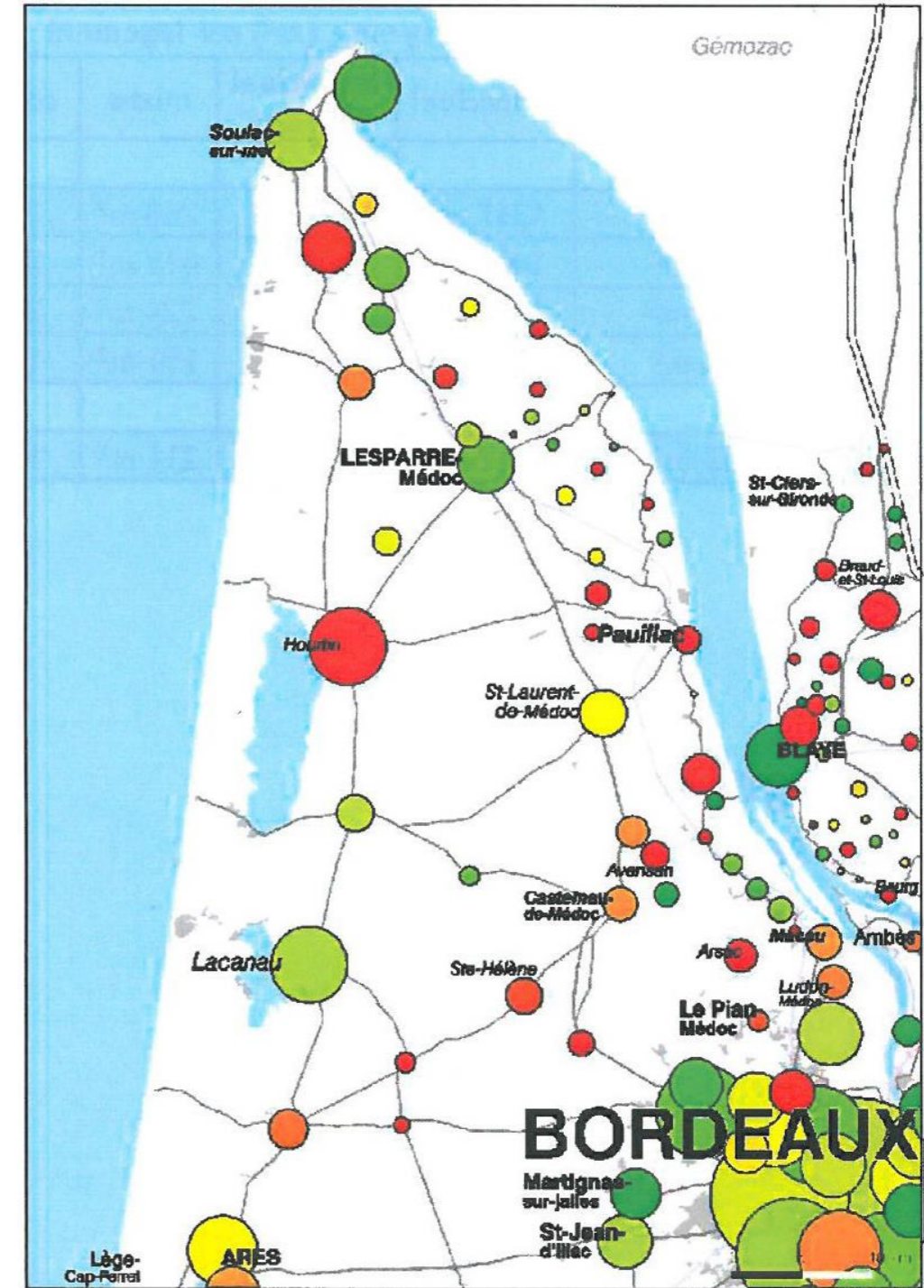
La carte page ci-contre montre qu'entre 2004 et 2007, à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, la pression immobilière s'est surtout polarisée sur les communes proches de l'agglomération bordelaise, à savoir Le Pian-Médoc, Ludon-Médoc, Macau ou encore Arzac.

Il convient également de préciser que les communes d'Arzac 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.

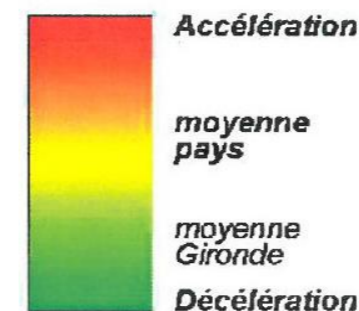
En revanche, les communes situées plus au Nord du territoire ont été moins investies par le marché immobilier. Ceci s'explique en grande partie par l'éloignement de l'agglomération bordelaise et les contraintes foncières liées à la valeur du terroir viticole et les mécanismes de rétention foncière.

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.

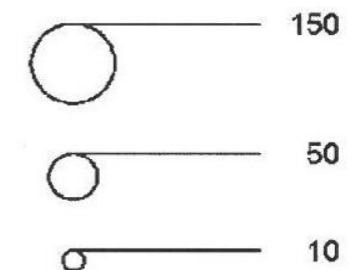
Dynamique de construction de logements individuels groupés entre les 2 périodes 1999-2003 et 2004-2007



Dynamique de réalisation des opérations groupées



Volume annuel de DOC

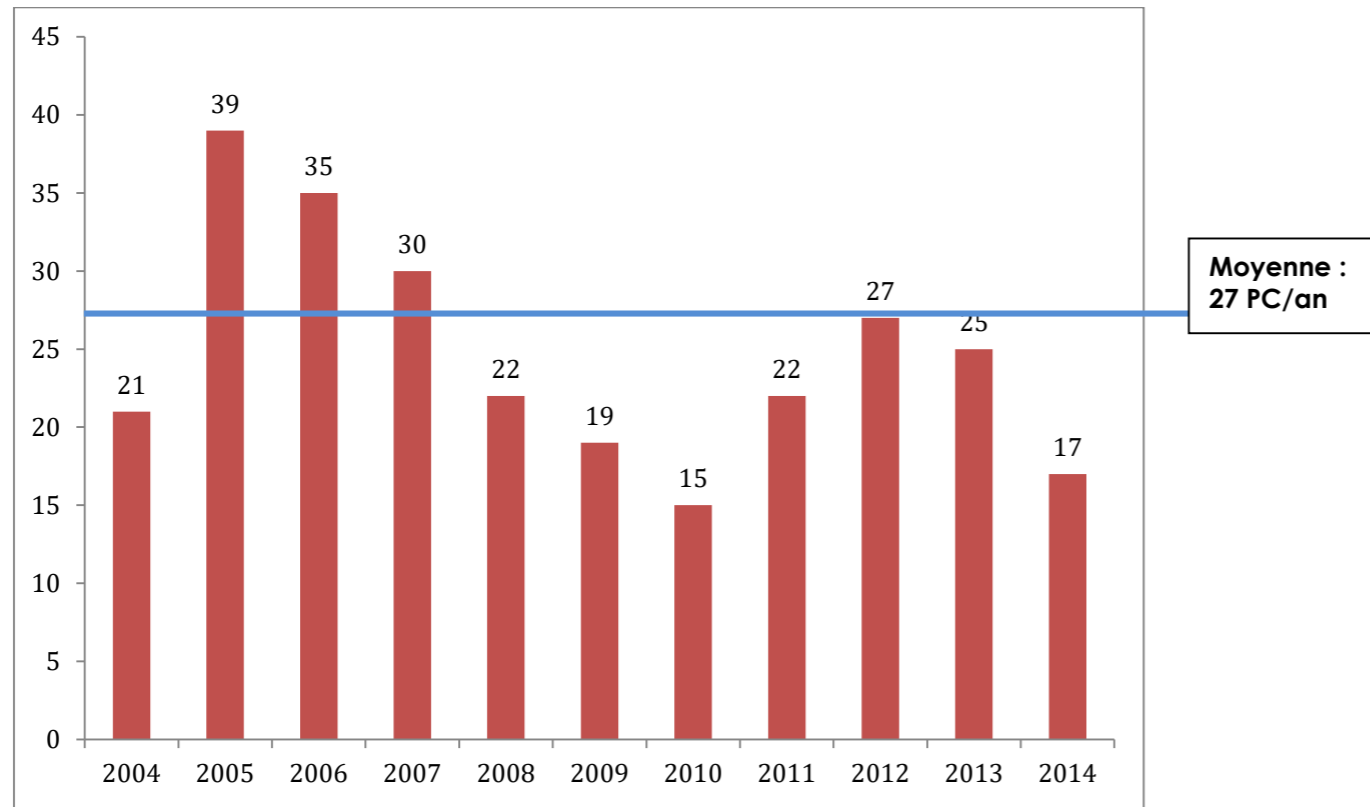


I-6.2 Arzac : un rythme de construction à usage d'habitation en hausse

A l'instar des évolutions observées à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire, la commune d'Arzac 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'Arzac 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

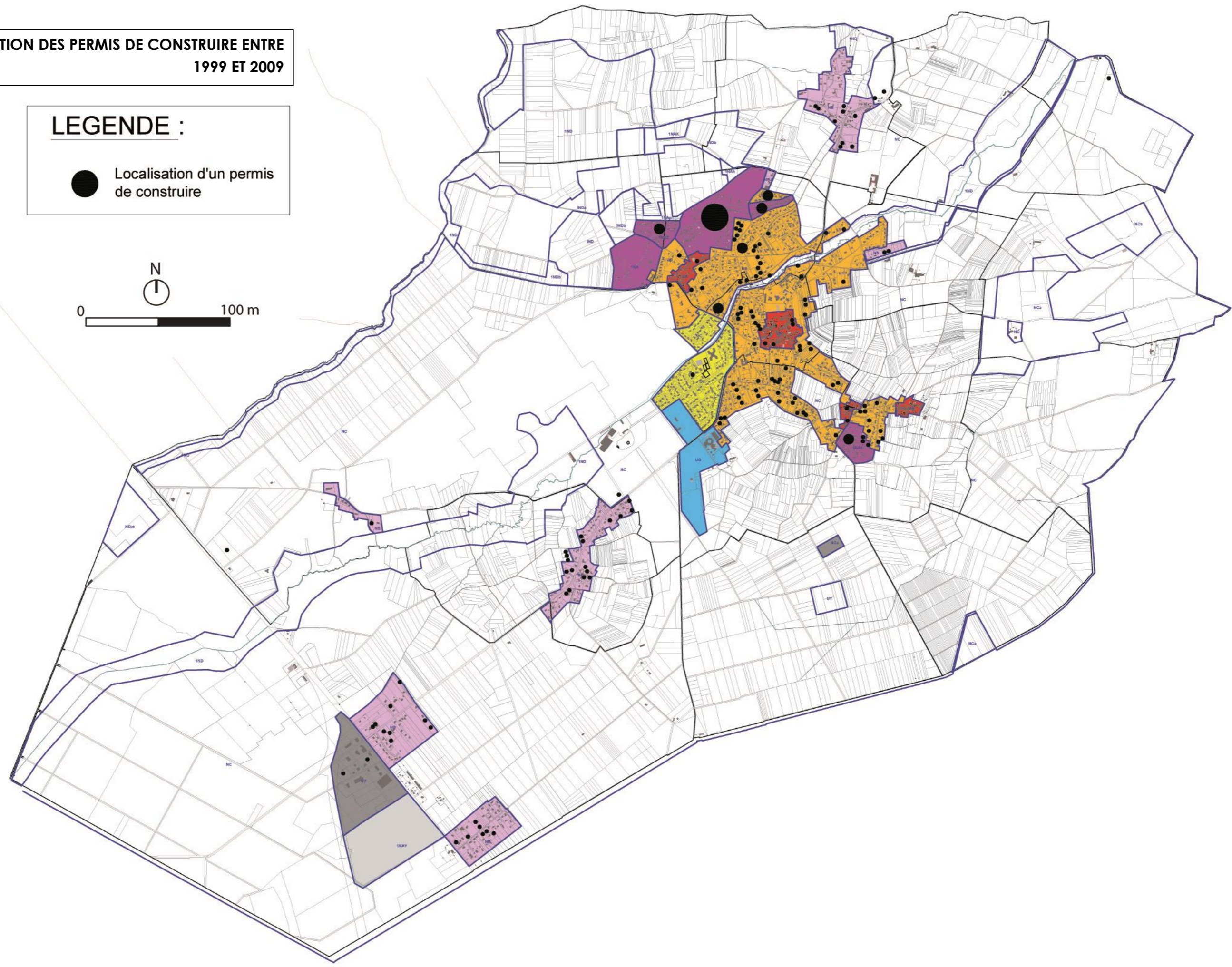
Le tableau suivant synthétise les opérations de lotissement réalisées depuis 1993 sur la commune d'Arzac. On note que l'ensemble de ces opérations a généré un habitat exclusivement pavillonnaire implanté sur des parcelles de grandes tailles. Or, ce type d'habitat ne peut pas prétendre répondre à l'ensemble 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 m ²
1999	Martin	Cazeauviel	2	1 400 m ²
1999	Francelot	Bois du Cabernet	8	1 200/1 500 m ²
2003	Negocia	Domaine La Haille	16	1 500 m ²
2003	Beoletto	Port Arzac	22	1 500 m ²
2004	SCI Amelie	Clos d'Ornon	6	1 200/1 400 m ²
2004	Francelot	Domaine du Lac	50	2 000 m ²
2005	Beoletto	Bois de Luquet	14	1 000 m ²

**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 m ² 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 XIXème 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)

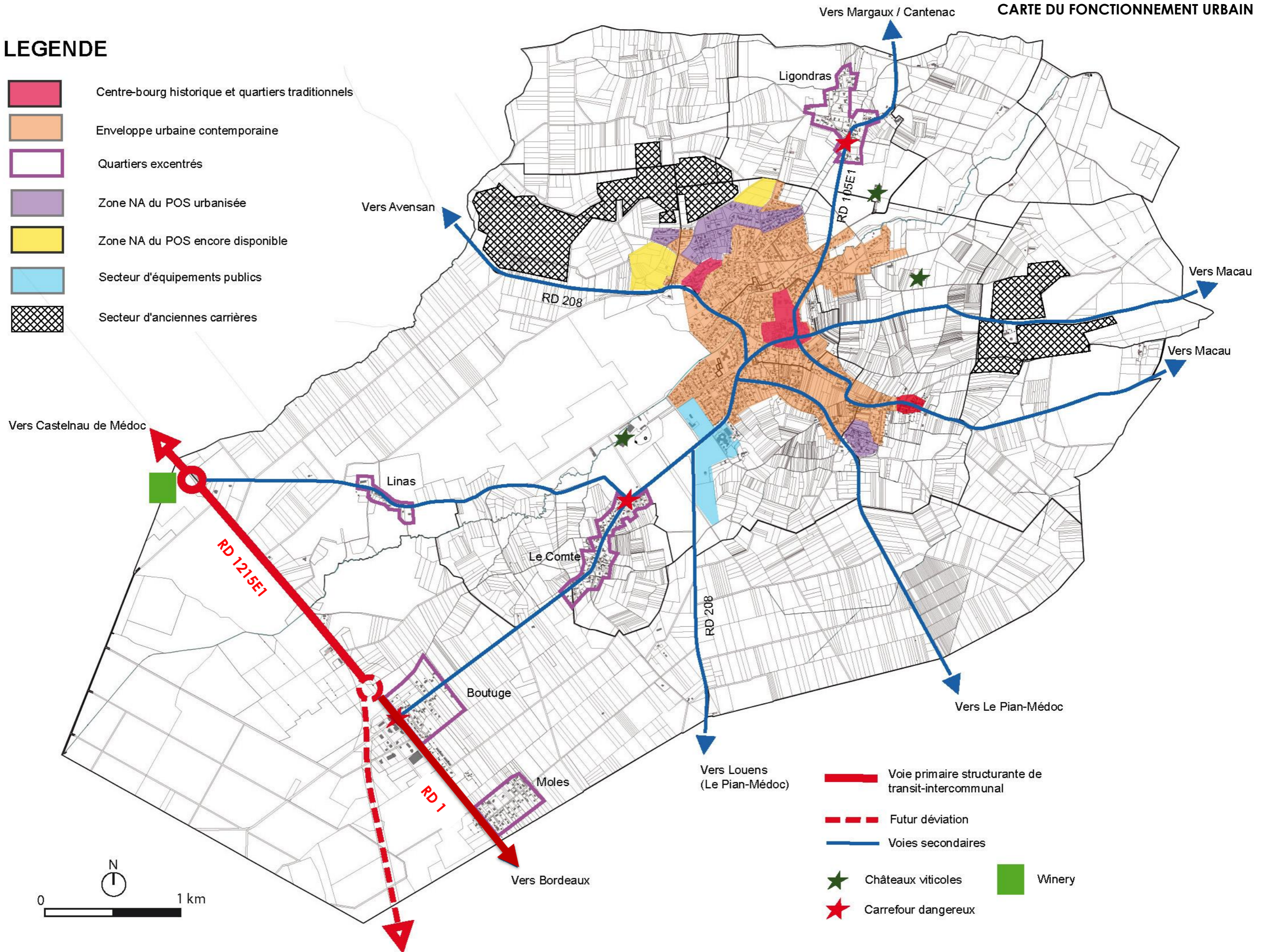
Le fonctionnement et la desserte du territoire d'Arsac s'organisent selon un réseau plus ou moins structuré de voies assumant diverses fonctions : les voies primaires (axes structurants jouant un rôle d'échange à l'échelle intercommunale), les voies secondaires (voies de liaisons et de distribution) 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



- 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
INA	20	Moles	1,09	7	9	14	15
	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 affichés 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).

LEGENDE

Terrains constructibles au POS

- UB
- NB
- 1NA

CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE

