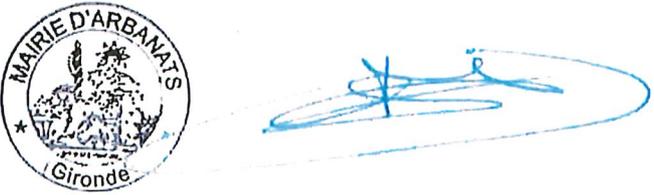


30 MAR 2013  
Sous-préfecture de LANGON  
Gironde

# COMMUNE D'ARBANATS DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 2.2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE D'ARBANATS PIECE 2.2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
07 12. 2011 23 02. 2012	21. 05. 2013
Signature et cachet de la Mairie	
<b>Daniel DUBOURG</b> MAIRE D'ARBANATS	

# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 033-200069581-20250305-D2025\_0023-DE

<b>1.</b>	<b>PRINCIPES GENERAUX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>1</b>
1.1	PRENDRE EN COMPTE L'EXISTANT .....	2
1.2	CONCEVOIR LES RESEAUX.....	2
1.3	AMENAGER LES ESPACES PUBLICS.....	2
1.4	ENCOURAGER LA MIXITE DES FORMES URBAINES.....	3
1.5	ORGANISER L'ESPACE DURABLEMENT .....	3
1.6	LES CRITERES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT TRAITES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : UNE RECHERCHE D'INTEGRATION AU SEIN DE L'ENVIRONNEMENT VILLAGEOIS ET LA QUALITE DE VIE.....	3
<b>2.</b>	<b>LE SECTEUR DE LA RIESTE : UN PROLONGEMENT DU VILLAGE</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>LES DEUX SECTEURS ENTRE LA RD214 ET LA VOIE FERREE</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>LE SECTEUR SITUÉ A L'ANGLE DES RD 1113 ET RD 214</b> .....	<b>11</b>



Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 033-200069581-20250305-D2025\_0023-DE

# 1. Principes généraux des Orientations d'Aménagement



Le but des orientations d'aménagement est de proposer de grands principes d'aménagements qui guideront l'urbanisation sur une zone donnée. Aussi il convient de proposer des aménagements d'ensemble cohérents avec les enjeux environnementaux et sociétaux. Les aménagements sur l'ensemble des différents sites doivent être en adéquation avec les différentes thématiques du développement durable.

En terme légale, les aménagements futurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagements (OA). Les OA ne figent pas le développement et édictent de grands principes en termes de gestion des déplacements, d'espaces publics, d'organisation du bâti, de conservation ou de mise en valeur d'éléments structurants du paysage local, gestion des eaux pluviales, gestion des stationnements, cheminements doux, etc.

Ces OA constituent les bases d'un document pré-opérationnel de référence et de projet de la commune.

Les OA présentées ci-dessous proposent un scénario pré-opérationnel qui rentre dans le détail en montrant l'implantation du bâti sur la parcelle en tenant compte des vues, de l'exposition au soleil et de l'implantation par rapport à la voirie.

## 1.1 PRENDRE EN COMPTE L'EXISTANT

---

Les projets d'aménagement urbain s'inscrivent dans un environnement local bien particulier. Les aménagements proposés doivent ainsi chercher à insérer le développement urbain dans son milieu en tenant compte du grand paysage, de la topographie des sites, des éléments paysagers structurants tels que les massifs boisés, les haies, les ripisylves, les prés, les milieux humides ; ils doivent aussi prendre en considération l'environnement urbain existant : formes des bâtiments, organisation de la desserte et des réseaux viaires existants.

La lecture du paysage est essentielle pour proposer une meilleure urbanisation reliée au contexte des sites de projet. On cherche par là à valoriser l'identité paysagère et patrimoniale de chaque site.

Les futurs aménagements doivent aussi proposer une vision à plus long terme de l'urbanisation. Les projets ne doivent pas limiter ou interdire tout développement futur. Bien au contraire, les projets doivent intégrer l'extension et l'évolution de l'urbanisation à très long terme.

Sur le territoire d'Arbanats, les vignes en cœur de pôle urbain ont été préservées.

## 1.2 CONCEVOIR LES RESEAUX

---

La conception du réseau viaire est fondamentale dans tout futur développement. La voie lie l'existant au nouveau développement ; la rue est le trait d'union entre l'espace public et l'espace privé ; le réseau viaire organise les déplacements ; la rue participe également à la vie de quartier quand elle est vécue comme un espace de rencontres. Les cheminements doux jouent donc un rôle important dans la création des espaces et le développement de nouveaux quartiers. On recherche aussi à encourager les déplacements doux en proposant un vrai réseau de cheminements sécurisés et dédiés à l'usage des piétons et des cycles.

De plus, un bon maillage viaire facilite les raccordements des réseaux techniques souterrains.

## 1.3 AMENAGER LES ESPACES PUBLICS

---

Les espaces publics sont des lieux de rencontres et de partages qui participent au bon fonctionnement du développement urbain. Ces lieux doivent être accessibles à tous et traversants. Il faut ainsi éviter au maximum les clos, les culs de sac et les impasses.

Les espaces publics ne peuvent se réduire aux places, aux jardins publics et aires de jeux. Il est essentiel de faire que les voies de circulation deviennent des espaces publics dans la mesure où leur traitement permet les rencontres, apaise les circulations automobiles, favorise les déplacements doux, etc.

Les espaces publics selon leur importance reçoivent des traitements différenciés.



## 1.4 ENCOURAGER LA MIXITE DES FORMES URBAINES

Dans les futurs développement il sera essentiel de tenir compte de la mixité de la forme urbaine. Ainsi, il faudra permettre et favoriser les différences entre les constructions. On recherchera par là à assurer la mixité sociale en proposant des logements de différentes tailles, implantés sur des parcelles de surfaces variables. La prise en compte des différences sociales et économiques est importante pour limiter la mono-fonctionnalité des espaces.

La mixité des formes urbaines assurera une variété du bâti entraînant une diversité du paysage urbain et un rythme dans la composition urbaine des aménagements.

## 1.5 ORGANISER L'ESPACE DURABLEMENT

L'organisation des aménagements influera sur le cadre de vie et les usages futurs. Il convient ainsi de prendre en compte le cycle de l'eau et d'optimiser l'occupation des sols.

Le traitement des espaces publics et des espaces de stationnements devra assurer une bonne perméabilité des sols et le bon ruissellement des eaux pluviales. On recherche ainsi à limiter l'augmentation du ruissellement des eaux, les inondations accentuées et l'engorgement des stations d'épuration. Le but recherché est de favoriser le cycle naturel de l'eau. Les mesures visent à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluies.

L'optimisation de l'occupation des sols permet d'utiliser au mieux l'ensemble des terrains. Certains usages communs peuvent être regroupés sur les espaces collectifs dans le but de libérer les espaces privés. On pense aux stationnements par exemple. L'organisation parcellaire doit limiter la perte d'espace en privilégiant un parcellaire en bande avec un bâti en limite du bord de voie qui libère un vaste espace de jardin à l'arrière des parcelles. De plus positionner le bâti le long de la voirie permet un gain substantiel sur les linéaires de réseaux. De la même manière la mitoyenneté est un facteur d'économie d'énergie en terme d'isolation et de chauffage. Un tel positionnement du bâti sur la parcelle permet de faciliter un re-découpage ultérieur du foncier.

## 1.6 LES CRITERES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT TRAITES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : UNE RECHERCHE D'INTEGRATION AU SEIN DE L'ENVIRONNEMENT VILLAGEOIS ET LA QUALITE DE VIE

La commune, à travers les orientations d'aménagement, affiche sa volonté de tendre vers un développement urbain maîtrisé et de qualité, respectueux de l'identité et du cadre de vie du territoire.

Les choix d'aménagement réalisés sur les différentes zones vont dans le sens d'une recherche d'intégration au sein du contexte urbain et paysager et de quartiers privilégiant la qualité de vie.

Le maintien d'un trame paysagère permet d'assurer une urbanisation de qualité en de conserver le caractère rural du site qui prolonge un petit village.

La création d'espaces publics centraux et fédérateurs, de cheminements piétons permet d'aménager des espaces de rencontre et de favoriser le lien social entre les habitants du quartier.

La mise en place de liaisons avec les voies existantes, autant que possible permet de relier ces quartiers et de mailler avec l'existant.

L'aménagement d'une bande de retrait des constructions au niveau des voies existantes (notamment la RD 1113) permet de limiter d'éventuelles nuisances et d'assurer un cadre de vie serein.

DIREUR

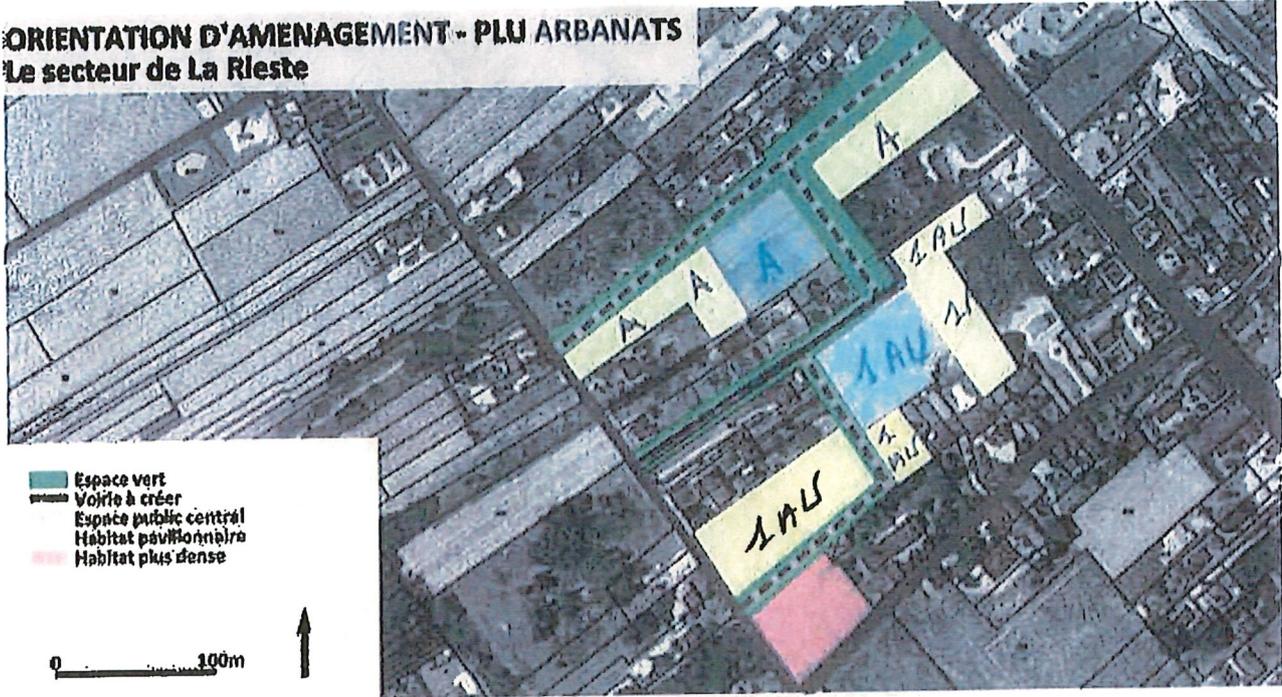


## 2. Le secteur de La Rieste : un prolongement du village

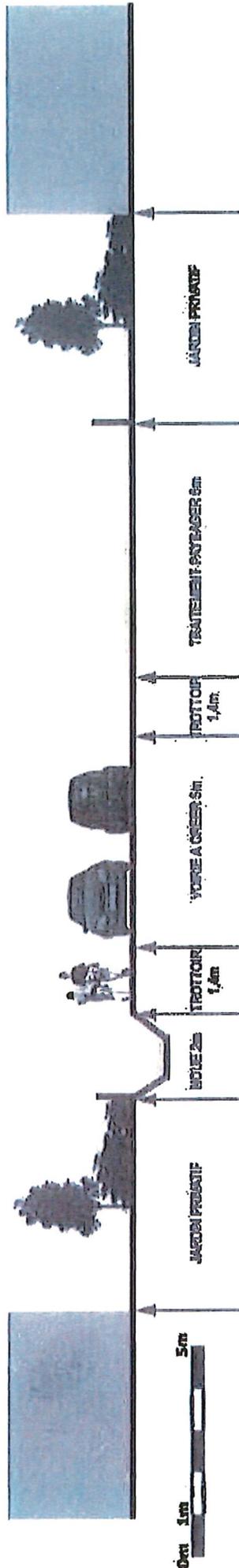


La zone 1AU La Rieste au sud du bourg vient prolonger l'espace urbain avec le village. Elle permettra d'étoffer le sud du village en créant un lien entre la zone UB à l'ouest. Elle constitue en effet une dent creuse importante (2,6 ha) au sein du tissu urbain existant qu'il semblait important de combler. La reconnexion avec le bourg est assurée par le biais de voies qui assurent la liaison avec les axes existants notamment la RD1113. La zone permettra d'implanter des constructions plus en profondeur tout en conservant un caractère très rural à la zone, grâce au maintien de vignes au cœur de l'urbain, à la création d'espaces publics centraux et à la mise en place de noue (mécanisme naturel pour la gestion des eaux pluviales).

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT - PLU ARBANATS Le secteur de La Rieste









### 3. Les deux secteurs entre la RD214 et la voie ferrée

Ce site, d'une superficie de 0,88 ha, est en cœur de pôle urbain. Ainsi, l'aménagement proposé met en place des logements avec une forte densité (25 logements/ha soit des parcelles de 400m<sup>2</sup> en moyenne).

La desserte se fait par une voirie qui se termine en aire de retournement qui est qualifiée en espace public (afin que ce ne soit pas une surface goudronnée).

Un coupure verte est créée avec la voie ferrée afin de créer un rideau vert pour limiter les nuisances sonores.

### UN SITE EN CENTRE VILLE

I. Un quartier dense (25 logements/ha)  
Habitat individuel et individuel groupé

-  II. Un quartier intégré  
Voie à créer doublée de cheminements doux
-  Palette de retournement à traiter comme un espace public
-  Rideau vert : limite anti-bruit, lutte contre les nuisances sonores de la voie ferrée
-  Espace vert, espace tampon avec la voie ferrée



ORIENTATION D'AMENAGEMENT - PLU D'ARBANATS

Au nord, entre la RD214 et la voie ferrée

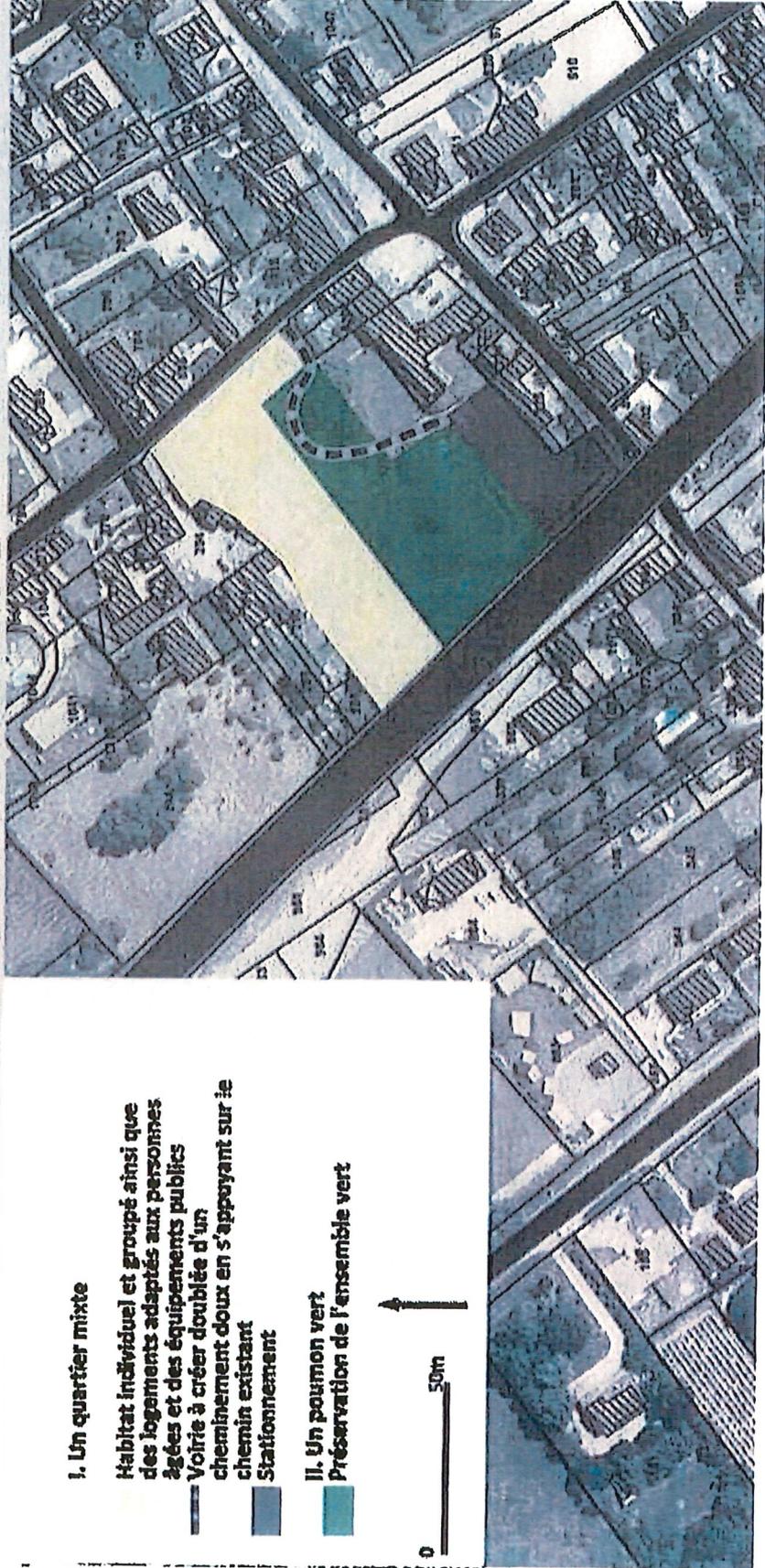
Cette orientation d'aménagement fait référence à l'étude faite en mai 2011 par Gironde Développement.

Le site, d'une superficie de 0,71 ha, est composé d'un ensemble de bâti en pierre qui regroupe des anciens chais et d'un parc avec des alignements de platane, d'acacia, de chêne et magnolia.

Ce site est situé au cœur du pôle urbain, ainsi il paraît judicieux d'y implanter des bâtiments ayant des vocations diverses : logements, équipements, ... Au sein des logements, il serait également intéressant de diversifier l'offre (petits logements, logements pour personnes âgées, accession, ...) pour pouvoir créer un espace intergénérationnel.

Au niveau du maillage viaire, le tracé reprend le chemin existant afin de préserver les accès existant. Un aire de stationnement est créée. Cet espace servira d'aire de retournement mais également de parking en cœur de village.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT - PLU D'ARBANATS AU Sud, entre la RD214 et la voie ferrée

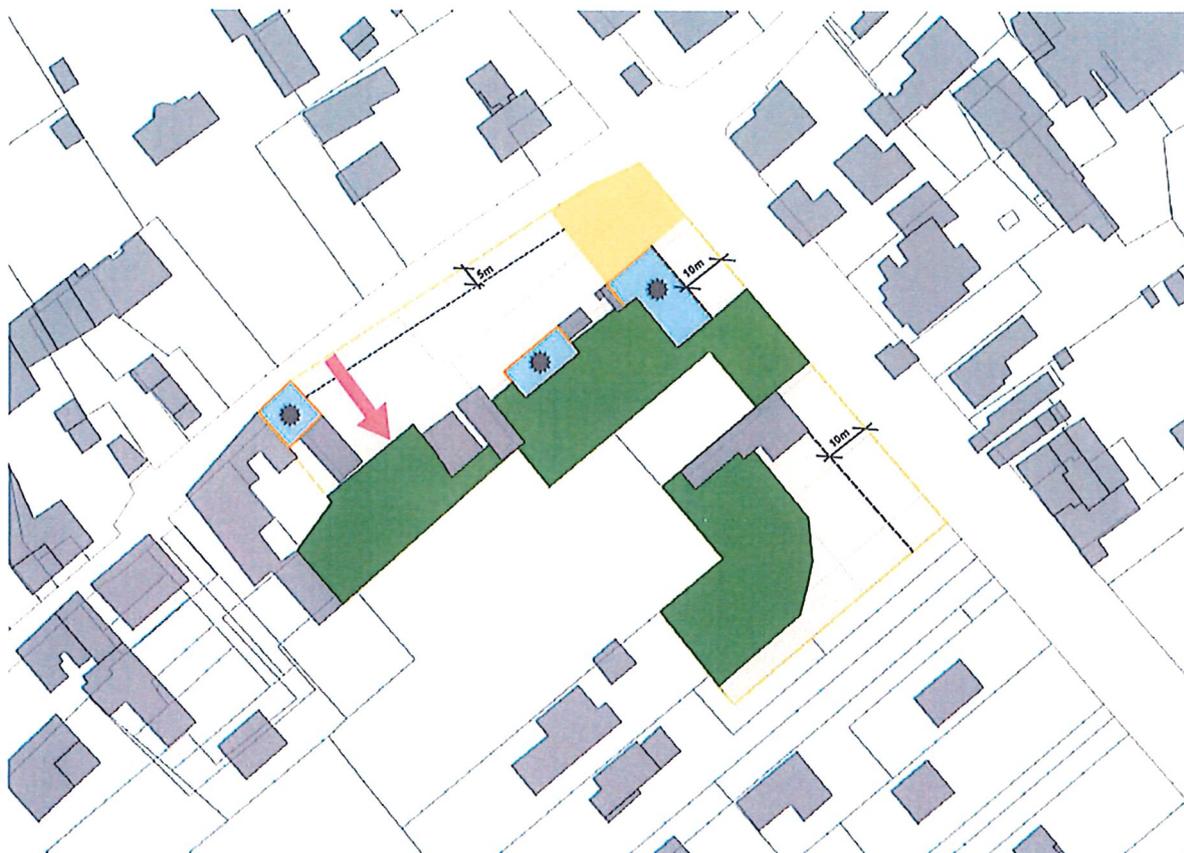


## 4- Le secteur situé à l'angle des RD 1113 et RD 214

Ce secteur d'environ 7000 m<sup>2</sup> est actuellement occupé par un ensemble de quelques maisons individuelles offrant de vastes jardins directement sur rue, dont certaines, fermées ou à l'abandon, présentent pourtant un intérêt patrimonial indéniable, qu'il importe de préserver au regard de l'identité d'Arbanats. Au regard de son occupation actuelle peu dense, qui inclut y compris une station-service désaffectée, cet espace fait l'objet depuis quelques années de réflexions quant à la requalification et la valorisation de ce carrefour urbain majeur pour la commune.

En effet, par sa situation géographique à moins de 200 mètres de la gare d'Arbanats (qui assure des liaisons quotidiennes vers la métropole bordelaise) et la disponibilité foncière qu'il peut représenter, ce secteur peut aisément participer à la confortation du centre-bourg d'Arbanats et contribuer à renforcer les qualités urbaines de la commune. En outre, l'encadrement des conditions de renouvellement urbain de ce secteur permettront d'améliorer la qualité du paysage urbain aux abords de la RD 1113 dans sa traversée d'Arbanats.

### OAP située à l'angle des RD 1113 et RD 214



- ←---→ Recul obligatoire pour l'implantation des nouvelles constructions
- Patrimoine bâti existant à conserver et à réhabiliter
- Accès principal à créer
- Espace public à aménager
- Recul d'implantation obligatoire pour toute construction et installation en limite de l'espace agricole (largeur minimale de 20 mètres)

