



altereo
Éveilleur d'intelligences environnementales

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@altereo.fr

COMMUNE D'ARBANATS DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2.1 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U DE LA COMMUNE D'ARBANATS PIECE 2.1 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
1.1 QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?	3
1.2 PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	3
1.3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	4
1.4 ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	5
1.4.1 AXE 1 : Un développement urbain maîtrisé confortant le bourg d'Arbanats et préservant/renforçant son identité	5
1.4.2 AXE 2 :Une organisation et une amélioration des circulations.....	6
1.4.3 AXE 3 :Un confortement de l'activité économique et de la vie locale.....	7
1.4.4 AXE 4 :Un maintien et un développement des activités agricoles.....	10
1.4.5 AXE 5 :Une préservation et une mise en valeur des espaces naturels et des paysages.....	10



1. PREAMBULE



1.1 QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour vocation de définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune.

1.2 PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses atouts et ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

La réalisation du PADD doit permettre à la commune d'Arbanats de mieux affirmer son projet urbain. C'est l'occasion de traduire les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le PLU doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal s'organise autour de 6 orientations :

- 1 - Un développement urbain maîtrisé, confortant le bourg de Arbanats et préservant/renforçant son identité**
- 2 - Une organisation et une amélioration des circulations**
- 3 - Un confortement de l'activité économique**
- 4 - Un maintien et un développement des activités agricoles**
- 5 - Une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages**



1.3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



I/ CONFORTEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- Développer les activités artisanales et industrielles

II/ ORGANISATION ET AMÉLIORATION DES CIRCULATIONS

- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer et valoriser les liaisons piétonnes et cyclistes
- Conforter la sécurité, aménager les entrées de ville et les abords de la RD1113

III/ DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ, CONFORTANT LE BOURG DE VIRELADE EN PRÉSERVANT / RENFORÇANT SON IDENTITÉ

- Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des centres-bourgs
- Relier les deux parties du bourg afin de créer un noyau villageois
- Préserver et améliorer les qualités urbaines des hameaux
- Urbaniser les délaissés urbains
- Stopper l'urbanisation linéaire

IV/ PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

- Valoriser et protéger les boisements
- Protéger les Palus
- ★ Préserver les éléments du patrimoine architectural (lavoirs, statues, puits, ruines)
- Préserver les points de vues remarquables

V/ MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- Préserver les terres agricoles, les fermes et les chemins d'exploitation
- prendre en compte la présence des exploitations agricoles

VII/ PRISE EN COMPTE ET RÉDUCTION DES RISQUES NATURELS

- Limiter le mitage urbain au sein des zones soumises au risque d'incendie

Maîtriser l'urbanisation aux limites de zones soumises au risque d'effondrement.

- zone d'aléa fort
- zone d'aléa moyen



1.4 ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1.4.1 AXE 1 : Un développement urbain maîtrisé confortant le bourg d'Arbanats et préservant/renforçant son identité

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

Objectifs démographiques et besoin en logements de la commune

HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT MODERE	
POPULATION EN 2020	Taux de variation annuel : 1,5% Soit 980 (population en 2007) x 1.214 (soit 1.25%/an pendant 16 ans) = 1190 personnes en 2020
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Entre 105 et 117 logements doivent être construits soit un rythme de 3 logements/an.
BESOIN FONCIER (10 LOGEMETS A L'HECTARE)	Entre 10,5 et 11,7 hectares
BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	2 classes maternelles et 2 à 3 classes élémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	1 à 2 places en crèche à prévoir et une en halte garderie (compétence et prise en compte par la CDC de Podensac : structures existantes à Illats, une en cours à Portets et à venir à Preignac)



Objectifs communaux

- ✓ Offrir une offre quantitative de logements suffisante, permettant d'atteindre l'objectif démographique de la commune à l'horizon 2025,
- ✓ Développer une mixité urbaine et sociale,
- ✓ Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages),
- ✓ Conforter/développer l'offre locative.
- ✓ Prévoir une offre en termes d'équipements et de réseaux adaptée à l'évolution démographique projetée.

Orientations d'urbanisme et d'aménagement

- ✓ - Développer l'offre en logements locatifs, notamment à caractère social, en imposant, dans certains secteurs ouverts à l'urbanisation, qu'un pourcentage des futurs programmes de logements soit affecté à des logements locatifs, et notamment sociaux (Loi Engagement National pour le Logement - ENL) ?
- ✓ - Répondre aux besoins des populations actuels et accompagner l'arrivée de nouveaux habitants en prévoyant l'extension de certains équipements.
- ✓ - Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions de réseaux à prévoir,



LE CONFORTEMENT ET LA VALORISATION DU BOURG

Objectifs communaux

- ✓ Redonner une forme urbaine cohérente au bourg,
 - en marquant clairement les limites à l'urbanisation et en évitant tout développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication,
 - en intensifiant l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti existant
 - en phasant et assurant un développement maîtrisé de l'urbanisation
 - en prenant en compte la capacité des réseaux existants
- ✓ Préserver et mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère d'Arbanats :
 - en valorisant et préservant le patrimoine architectural et urbain du centre ancien
 - en valorisant le pôle d'équipement central du bourg, véritable cœur et lieu de vie du bourg d'Arbanats
 - en restructurant la traversée du bourg
 - en garantissant l'intégration des futures constructions au regard de la typologie architecturale existante et de l'ambiance paysagère des lieux
 - en traitant les franges urbaines afin d'assurer une intégration optimale du bourg avec ses espaces naturels et agricoles environnants.

Orientations d'urbanisme et d'aménagement

- ✓ - Stopper l'urbanisation de cordon le long des axes de communication en classant en zone inconstructible les espaces localisés à l'extérieur du tissu urbain existant
- ✓ - Ouvrir à l'urbanisation les espaces interstitiels, compris à l'intérieur du tissu bâti existant
- ✓ - Anticiper le développement de l'urbanisation et de la population communale en phasant l'ouverture à l'urbanisation
- ✓ - Différencier la réglementation de la constructibilité dans les différents secteurs urbains, existants et projetés, de manière à préserver les caractéristiques du centre ancien, l'identité architecturale de la commune,
- ✓ - S'inscrire dans une démarche de développement durable par la mise en place d'une réglementation favorisant les opérations « durables » : HQE, architecture contemporaine et bioclimatique, ...
- ✓ - Prendre en compte l'identité paysagère des lieux et l'image de la commune par la mise en place de règles spécifiques pour le traitement des franges urbaines, des limites séparatives, de l'aspect extérieur des constructions, de l'inscription paysagère des futures constructions.



1.4.2 AXE 2 : Une organisation et une amélioration des circulations

Objectifs communaux

- ✓ Humaniser la traversée du bourg, le long de la RD1113, en requalifiant cet axe majeur et en offrant des conditions de déplacement sécurisées pour tous les usagers de la voie :
 - marquer clairement les entrées de bourg
 - requalifier cet axe comme une rue et non plus comme une route nationale
 - Recréer des liaisons fortes entre la partie nord et sud de la commune et casser cet effet de barrière généré par l'ancienne route nationale : sécuriser les différents carrefours, développer les modes de déplacements doux (piétons, vélos) que ce soit le long de la RD mais également entre les quartiers nord et sud de la commune
 - valoriser les activités commerciales et gérer les problématiques de stationnement
- ✓ Assurer une interconnexion entre les différents pôles d'intérêts communaux mais également entre les quartiers existants et projetés : limiter les voiries en impasse, privilégier les modes de déplacements doux (piétons vélos)
- ✓ Développer les modes doux (pistes cyclables, chemins de randonnées...) à l'échelle du bourg, de la commune et des territoires environnants (commune de Virelade).

Orientations d'urbanisme et d'aménagement

- ✓ - Identifier les liaisons douces à préserver ou à créer
- ✓ - Prendre des dispositions visant à garantir la mise en œuvre des cheminements à créer (orientations d'aménagement, dispositions au sein du règlement)
- ✓ - Prendre des dispositions visant à garantir l'interconnexion des quartiers, la réalisation de nouvelles voiries dans le prolongement du réseau viaire existant, ainsi que la mise en œuvre de liaisons transversales (orientation d'aménagement, dispositions au sein du règlement)



1.4.3 AXE 3 :Un confortement de l'activité économique et de la vie locale

Objectifs communaux

- ✓ Conforter l'offre commerciale, le long de la RD1113,
- ✓ Permettre le maintien et l'évolution de l'activité artisanale
- ✓ Renforcer la gamme d'équipement afin de répondre aux besoins de la population locale : projet de résidence pour les personnes âgées
- ✓ Assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole en tant qu'activité économique et permettre la diversification de cette dernière : activité commerciale (local de vente de produit du terroir, ...) et touristique (gîtes, camping à la ferme, ...)
- ✓ Développer l'offre touristique : mise en valeur des éléments du patrimoine local, maintien et développement des cheminements de randonnées, reconversion des bâtiments agricoles en gîtes, ...
- ✓ Prendre en compte l'exploitation de la carrière à proximité de l'autoroute.

Orientations d'urbanisme et d'aménagement

- ✓ Permettre/prévoir le développement d'activités commerciales, le long de la RD1113, en prenant en compte les problématiques en termes de sécurité, de stationnement et de circulation induits par cette dernière,
- ✓ Autoriser l'implantation d'activités artisanales au sein des tissus urbains (si les activités sont compatibles avec les habitations),
- ✓ Intégrer les espaces nécessaires à la carrière dans le projet de développement communal.
- ✓ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles d'un intérêt architectural et patrimonial sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole
- ✓ Identifier les cheminements doux à préserver, ainsi que les éléments du patrimoine à préserver/mettre en valeur le long de ces derniers.



1.4.4 AXE 4 :Un maintien et un développement des activités agricoles

Objectifs communaux

- ✓ Maintenir les terres nécessaires aux exploitations agricoles et permettre leur développement pour enrayer la déprise actuelle
- ✓ Protéger les terres viticoles, notamment celles classés AOC, situés en bordure des espaces urbains
- ✓ Anticiper la reconversion des espaces agricoles interstitiels situés au sein du bourg
- ✓ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

Orientations d'urbanisme et d'aménagement

- ✓ Classer en zone agricole stricte les espaces à fort potentiel agronomique
- ✓ recenser et localiser les bâtiments agricoles ayant un intérêt sur le plan architectural, paysager et patrimonial afin d'autoriser le changement de destination.

1.4.5 AXE 5 :Une préservation et une mise en valeur des espaces naturels et des paysages

Objectifs communaux

- ✓ Préserver la trame verte et bleue en prenant en compte l'existence d'espaces naturels remarquables sur la commune : vallée de la Garonne, boisements
- ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité en préservant les corridors biologiques (haie, bosquets, boisements, ...) et les espaces sensibles sur le plan faunistique et floristique (zones humides de la vallée de la Garonne)
- ✓ Valoriser l'identité communale en préservant et en maintenant les paysages viticoles, les paysages naturels de la vallée de la Garonne et les entités boisées du sud de la commune
- ✓ Identifier les éléments remarquables du patrimoine paysager et naturel : point de vue, arbres isolées, haies remarquables,
- ✓ Prendre en compte les risques naturels :
- ✓ - en évitant d'urbaniser à proximité immédiate des boisements (prise en compte d'une bande inconstructible de 15m minimum)
- ✓ - en garantissant un libre écoulement des eaux en zone inondable afin de limiter le risque inondation.

Orientations d'urbanisme et d'aménagement

- ✓ - Recenser et préserver les entités boisées et les éléments paysagers identitaires du bourg et sur l'ensemble de la commune (bois, arbres, alignements, haies...) à préserver (L.123-1.5-7 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ - Définir des Espaces Boisés Classés (EBC) à préserver, à créer .
- ✓ - Encourager l'utilisation d'essences locales pour les extensions urbaines à venir (disposition au sein du règlement du PLU .
- ✓ - Préserver des cônes de vues (classement en zone N ou agricole inconstructible.