



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

Technopole Bordeaux Montesquieu

1 allée Jean Rostand

33650 MARTILLAC

COMMUNE D' ARBANATS

DEPARTEMENT DE GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
DOCUMENT DE TRAVAIL**

Octobre 08



Identification du document

Élément	
Titre du document	Plan local d'urbanisme projet d'aménagement et de développement durable
Nom du fichier	PADD_Arbanats_15octobre_2008.doc
Version	20/10/2008 3:07
Rédacteur	PAS
Vérificateur	JLO
Chef d'agence	FRAA



PREAMBULE

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

Le Projet d'Aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) est un document obligatoire nouveau, institué par la **loi "Solidarité et Renouveau Urbains" (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000)** et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Son contenu a été modifié par la loi du 2 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2003-590; J.O. 03/07/03) dont l'article 12 précise que les P.L.U. "comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune".

Par ailleurs, **les P.L.U. "peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".**

Désormais, ces orientations particulières ne font plus partie du P.A.D.D. et sont donc traitées dans un document distinct.

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.

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre les secteurs d'enjeu dans leur ville.

Après la mise en évidence des atouts dont dispose la commune pour son développement d'une part, et des contraintes qu'elle présente d'autre part, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme seront définies.



1. Objectifs et enjeux du PLU d'Arbanats

Le diagnostic territorial a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ainsi, ont été mis en évidence :

1.1. Les atouts communaux qu'il convient de préserver, de valoriser, ou de renforcer

- une situation géographique privilégiée, à proximité des axes de circulation (RD 1113, A62) et des pôles urbains majeurs environnant (Bordeaux, Langon),
- une croissance démographique continue depuis 1962 et qui s'accroît depuis 1999,
- une attractivité, notamment de populations actives, due à la proximité du pôle d'emploi de Bordeaux et de Langon (solde migratoire positif),
- un parc de logements en croissance continue depuis 1968,
- un parc de logement relativement récent,
- une offre artisanale et commerciale relativement importante, à conforter,
- un contexte territorial dynamique (proximité de l'agglomération bordelaise, présence de zones d'activités sur la commune limitrophe, projets économiques au sein des deux communes),
- une offre en équipements scolaire satisfaisante,
- un cadre de vie agréable et attractif, des paysages riches et diversifiés,
- un patrimoine naturel de qualité à préserver : boisements, vallée et Palus de la Garonne dont une partie sont classés en zone Natura 2000.
- une activité viticole à forte valeur ajoutée.

1.2. Les contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer ou de résorber

- un parc de logement peu diversifié, inadapté à la structure des populations existantes et futures : une offre faible en logements locatifs pour des "petits ménages" pourtant de plus en plus nombreux,
- aucun logement social,
- une dépendance aux territoires voisins en terme d'emploi,
- la nécessaire sécurisation de la traversée du bourg le long de la RD1113,
- des liaisons équipements-lotissements-bourg rendues difficiles par les coupures que constitue la RD1113 et le voie ferrée,
- une multiplication des impasses et "raquettes" empêchant l'interconnexion des dernières extensions,
- des espaces publics à valoriser et à relier,



- un territoire physique relativement contraignant : le nord de la commune est concerné par d'importants risques d'inondation, le territoire est occupé à 65% par des boisements ce qui augmente le risque incendie et enfin, on observe des zones d'effondrements géologiques.
- Des extension urbaines sous forme de mitage qui tendent à amoindrir les qualités des paysages et a rendre floues les limites urbaines.

2. Projet de développement 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.

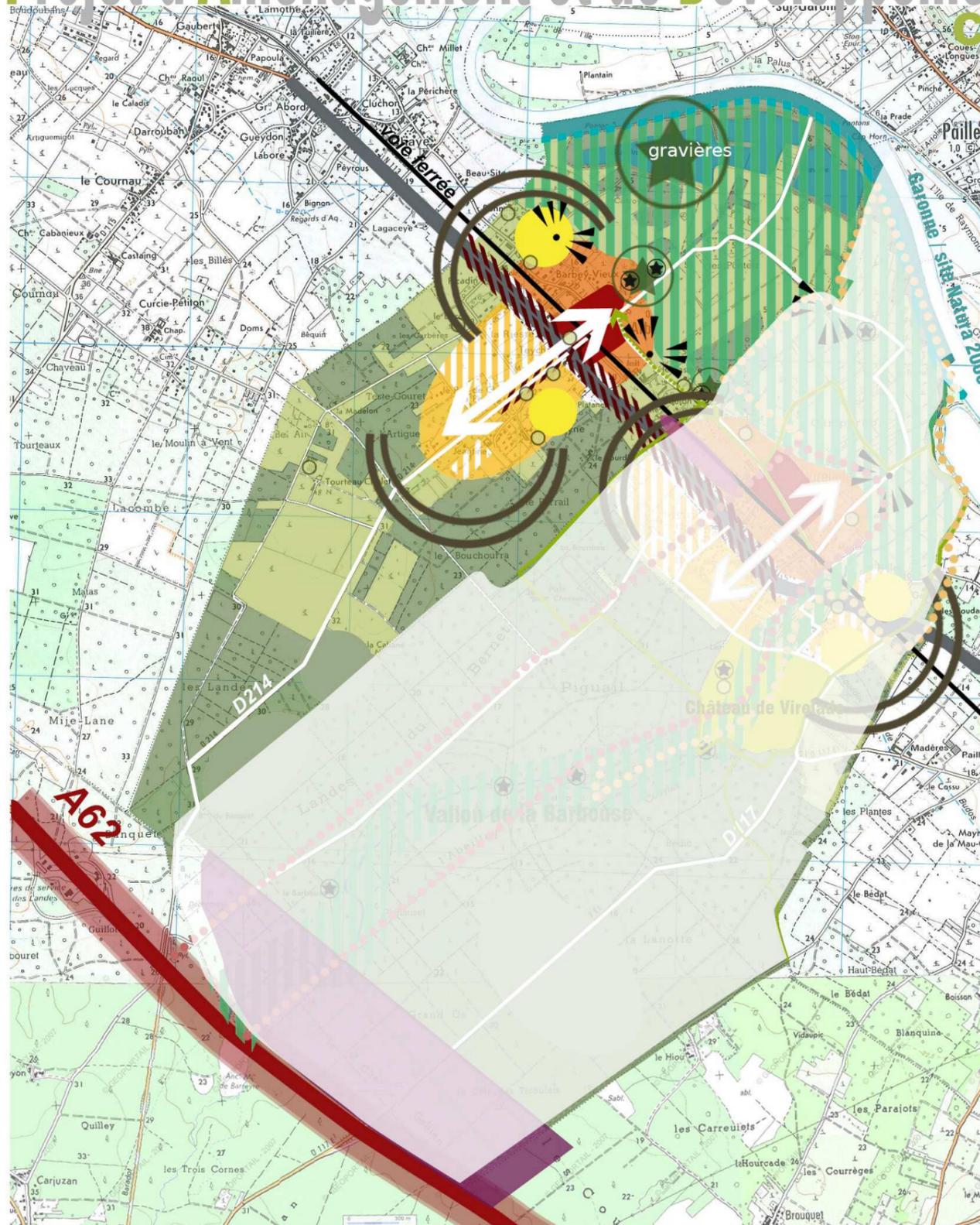
Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal s'organise autour de 6 orientations :

- 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**
- 6 - Une prise en compte des risques naturels**



3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Commune d'Arbanats



I/ 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

II/ CONFORTEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

-  Développer les activités artisanales et industrielles

III/ 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

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

VI/ 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



4. Orientations de développement

I/ Un développement urbain maîtrisé confortant le bourg d'Arbanats et préservant/renforçant son identité

1.1. Une croissance démographique maîtrisée

CONTEXTE TERRITORIAL

- ✓ Commune attractive : une croissance démographique continue avec une récente accélération,
- ✓ Un tiers de la population appartient à la tranche d'âge 40-59 ans,
- ✓ Une prédominance de petits ménages,
- ✓ Une progression constante du parc de logement,
- ✓ Une vocation plutôt résidentielle,
- ✓ Pas de logements sociaux sur la commune,
- ✓ Manque de petits logements / offre locative peu développée,
- ✓ Forte demande de terrain à construire.
- ✓ Un taux de vacance relativement bas témoignant d'une tension du marché immobilier



OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS DE LA COMMUNE

	HYPOTHESE 2 DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1999 et 2004
POPULATION EN 2020	Taux de variation annuel : 2.2% Soit, 980 (population en 2007) x 1.327 (soit 2.2 %/an pendant 13 ans) = 1301 personnes en 2020
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Entre 149 et 162 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 11 à 12 logements/an.
BESOIN FONCIER (12 LOGEMENTS A L'HECTARE)	Entre 14.9 et 16.2 hectares
BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	3 classes maternelles et 4 classes élémentaires supplémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS	3 places en crèche à prévoir et une en halte garderie
BESOIN EN EQUIPEMENTS SPORTIFS / DE LOISIRS SUR LA BASE DES LOGEMENTS TOTAUX	Une aire de loisirs /jeux



OBJECTIFS COMMUNAUX

- ✓ 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.
- ✓ Offrir une offre quantitative de logements suffisante, permettant d'atteindre l'objectif démographique de la commune à l'horizon 2025,
- ✓ Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps,
- ✓ Développer une mixité urbaine et sociale,
- ✓ Prévoir une offre en termes d'équipements et de réseaux adaptée à l'évolution démographique projetée.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ - Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions de réseaux à prévoir,
- ✓ - 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 (cimetière).



1.2. Le confortement et la valorisation du bourg

CONTEXTE TERRITORIAL

- ✓ - une urbanisation "étalée" et fractionnée (coupure de la RD1113),
- ✓ - des typologies urbaines diversifiées (centre ancien - village-rue - extensions récentes),
- ✓ - des espaces interstitiels encore libres à urbaniser.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ✓ Préserver le centre ancien et ses caractéristiques architecturales et urbaines,
- ✓ Planifier l'urbanisation de la commune selon un gradient de densité (fort pour le centre-bourg et plus faible pour les franges urbaines)
- ✓ Limiter l'étalement urbain et notamment l'urbanisation de cordon, le long des axes de communication,
- ✓ Redonner une forme cohérente au bourg,
- ✓ Marquer la limite de l'urbanisation et ménager des espaces de transition avec les espaces agricoles et naturels limitrophes,
- ✓ Valoriser le pôle d'équipement central du bourg
- ✓ Programmer le développement de la commune au regard des réseaux existants et de leur capacité,
- ✓ Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en planifiant notamment le développement urbain au regard des typologies urbaines existantes.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ - Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité du bourg, renforçant/confortant celui-ci, à proximité des activités, commerces et équipements existants
- ✓ - Stopper l'urbanisation de cordon le long des axes de communication et privilégier un "épaississement" du bourg
- ✓ - 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, et à obtenir une densité des constructions dégressive à mesure que l'on s'éloigne du de l'espace public central: accès handicapé, organisation du stationnement, aménagements paysagers...
- ✓ - Permettre/favoriser les opérations « durables » type HQE ?



II / Une organisation et une amélioration des circulations

CONTEXTE TERRITORIAL

- ✓ - une desserte satisfaisante et une proximité des axes de circulations majeurs environnants (RD1113, et A62),
- ✓ - présence de plusieurs sentiers pédestres sur le territoire communal,
- ✓ - une fluidité des déplacements et des connexions entre les quartiers rendues difficiles par les coupures que constituent la RD1113 et la voie ferrée, ainsi que par le développement des impasses et "raquettes" refermant les quartiers sur eux-même.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ✓ Limiter l'étalement urbain, notamment pour minimiser les déplacements,
- ✓ Relier les entités urbaines entre elles les nouveaux secteurs urbanisés au nord aux équipements existants et au bourg,
- ✓ Assurer une interconnexion entre les quartiers (bouclage des voiries et limitation des impasses et "raquettes") et les pôles d'équipements,
- ✓ Aménager et sécuriser la traversée du bourg, le long de la RD1113,
- ✓ Créer des liaisons transversales, permettant de franchir la RD1113,
- ✓ Préserver des sentiers de promenade communaux,
- ✓ Développer les modes doux (pistes cyclables...) notamment pour relier les deux bourgs.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ - Identifier les liaisons douces à préserver ou à créer
- ✓ - Prendre des dispositions réglementaires visant à garantir la mise en œuvre des cheminements à créer (orientations d'aménagement, dispositions au sein du règlement)
- ✓ - Prendre des dispositions réglementaires 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)



III/ Un confortement de l'activité économique

CONTEXTE TERRITORIAL

- ✓ - des actifs communaux travaillant principalement dans les secteurs tertiaire et industriel,
- ✓ - une dépendance aux pôles d'emplois environnants,
- ✓ - une activité viticole en difficulté,
- ✓ - une offre en commerce relativement importante,
- ✓ - un projet de zone d'activité communale intégrée dans un territoire dynamique,
- la présence d'une carrière au nord de la commune de Arbanats.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ✓ Conforter l'offre commerciale, le long de la RD1113,
- ✓ Développer l'offre touristique : maintien des cheminements de randonnées et mise en valeur des éléments du patrimoine local le long de ces chemins,
- ✓ Projet d'un résidence pour personnes âgées,
- ✓ Prendre en compte l'exploitation de la carrière.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ 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),
- ✓ Intégration des espaces nécessaires à la carrière dans le projet de développement communal.
- ✓ Identifier les cheminements doux à préserver, ainsi que les éléments du patrimoine à préserver/mettre en valeur le long de ces derniers.



IV/ Un maintien et un développement des activités agricoles

CONTEXTE TERRITORIAL

- des espaces agricoles à forte valeur agronomique (AOC)

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ✓ Préserver l'agriculture, les fermes, les chemins d'exploitation et les paysages induits
- ✓ Maintenir les terres nécessaires aux exploitations agricoles et permettre leur développement pour enrayer la déprise actuelle
- ✓ Anticiper la reconversion des espaces agricoles interstitiels situés au sein du bourg
- ✓ Protéger terres viticoles, notamment celles classés AOC, situés au sein et en bordure des espaces urbains

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ - Ouvrir de nouvelles zone à l'urbanisation en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles



V/ Une préservation et une mise en valeur des espaces naturels et des paysages

CONTEXTE TERRITORIAL

- ✓ - L'axe de la Garonne classé zone Natura 2000,
- ✓ - un fond de vallée comportant des zones humides,
- ✓ - des nombreux espaces boisés au sud du territoire.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ✓ Valoriser et protéger les espaces naturels
- ✓ Identifier les éléments du patrimoine naturel communal à préserver
- ✓ Préserver les points de vue remarquables

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ - 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.123-1-7 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.



VI/ Une prise en compte des risques naturels

CONTEXTE TERRITORIAL

- un risque inondation dans la vallée de la Garonne,
- risque feux de forêt au nord du territoire.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ✓ Prendre en compte les risques naturels.
- ✓ Garantir un écoulement des eaux satisfaisant, afin de limiter le risque inondation.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ - Préserver les secteurs potentiellement inondables de toutes nouvelles constructions
- ✓ - Garantir que les nouvelles constructions ne nuisent pas au bon écoulement des eaux et limiter l'imperméabilisation des sols (définition de zones inconstructibles et dispositions au sein du règlement du PLU).