



G2C Territoires 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@g2c.fr

COMMUNE D'ARBANATS
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES





REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ET DE L'INAO	PRISE EN COMPTE DES REMARQUES PAR LA COMMUNE
RAPPORT DE PRESENTATION	
<p><i>La Chambre d'Agriculture demande une réactualisation du diagnostic agricole sur la base de données plus récentes en intégrant également une carte précise de localisation des sièges d'exploitation et des terres classées en AOC</i></p>	<p>Ces données seront intégrées dans le rapport de présentation</p>
PADD	
<p><i>La chambre d'Agriculture reproche un taux de croissance trop élevé pour la commune (2 fois plus important que celui de la CDC) et regrette également l'absence d'éléments réglementaires permettant de justifier le phasage de l'urbanisation et la diversification du parc de logement, axes inscrits dans le PADD</i></p>	<p>Il est d'abord important de préciser que ces remarques ne relèvent pas du champ d'application de la Chambre d'Agriculture. Toutefois les réponses suivantes peuvent être apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au regard de la croissance démographique : l'hypothèse choisie par le conseil municipal s'appuie sur la croissance observée sur la commune lors de la dernière décennie et peut donc se justifier à cet égard. - Au regard de la diversification du parc : au sein des orientations d'aménagement, plusieurs secteurs ont été identifiés comme étant des secteurs d'habitat diversifiés avec une densité urbaine plus importante. C'est le cas sur le secteur de la Rieste mais également sur la zone 1AU localisé en cœur de bourg. - Au regard du phasage : le phasage mis en place au sein du PLU s'appuie sur la desserte en réseaux. Aujourd'hui, seule la zone 2AU existante n'est pas suffisamment desservie par les réseaux et permet donc de justifier un classement en 2AU. Les autres zones 1AU sont toutes desservies de façon suffisante par les réseaux et ne peuvent être classées en 2AU.
ZONAGE	
<p>La chambre d'agriculture et l'INAO demande la suppression (CA) ou la réduction (INAO) de la zone 1AU au lieu-dit de la Rieste.</p>	<p>La 1AU de la Rieste sera diminuée de moitié. Les parcelles n°69, 70, 149, 150 et 151 seront reclassées en zone A.</p>



REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ET DE L'INAO	PRISE EN COMPTE DES REMARQUES PAR LA COMMUNE
<p>ZONAGE</p> <p><i>La chambre d'agriculture et l'INAO demande le reclassement en A des terrains localisés au niveau de la zone UX</i></p>	<p>Ces terrains ont été classés en zone UX lors de l'élaboration du PLU pour répondre aux besoins d'installation d'activités économiques en entrée de ville d'Arbanats. Plusieurs pistes d'installation étaient envisagées. A ce jour, ces pistes ne se sont pas concrétisées et entre temps, des vignes ont été replantées à l'intérieur de cette zone UX.</p> <p>Il est donc convenu de classer la totalité de la zone UX en zone 2AUX (secteur à vocation économique inconstructible en l'état), classement qui permettra d'assurer de rester en cohérence avec le PADD et qui permettra également à l'exploitant agricole de poursuivre l'exploitation de ces parcelles viticoles.</p>
<p><i>La chambre d'agriculture demande à ce que les terres classées en Ap (Agricole Protégé) soit reclassées en zone A</i></p>	<p>Les terres classées en Ap seront reclassées en zone A.</p>
<p><i>La Chambre d'Agriculture demande à ce que l'application de l'article L 123-3.1 (changement de destination des bâtiments agricoles en zone A) soit mieux encadrée.</i></p>	<p>L'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zone A sera revue afin de ne pas pénaliser l'activité agricole.</p>
<p>REGLEMENT</p>	
<p><i>La chambre d'Agriculture demande de modifier la rédaction des articles A2, A4, A7 et A10</i></p>	<p>Ces différentes modifications seront prises en compte.</p>



REMARQUES DE L'ÉTAT	PRISE EN COMPTE DES REMARQUES PAR LA COMMUNE
OBSERVATIONS AU REGARD DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
<i>Capacité d'accueil : incohérence dans les hypothèses de développement au sein du rapport de présentation. De plus, il est demandé de partir sur une hypothèse de croissance de 1,5% par an, hypothèse plus en cohérence avec les objectifs du PADD</i>	Ces données sont intégrées dans le rapport de présentation
<i>Assainissement en zone 1AU : le recours en assainissement autonome dans les secteurs desservis par le réseau collectif devra être supprimé. Il en est de même pour les superficies minimales de terrain.</i>	Ces dispositions seront supprimées
Mesures des surfaces communales	La superficie de chaque zone sera recalculée pour être en cohérence avec la superficie totale de la commune
<i>Autres remarques sur le risque inondation, le logement, les transports et la préservation des espaces naturels et la biodiversité</i>	L'ensemble des remarques formulées par l'Etat sera intégré dans le dossier de PLU
OBSERVATIONS CONCERNANT LA REDACTION REGLEMENTAIRE ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	
Prise en compte du projet d'infrastructure ferroviaire GPSO	Ce projet sera intégré dans les différentes pièces du PLU, à savoir le rapport de présentation, le règlement et le zonage
Observations sur le plan de zonage, les servitudes et le règlement	L'ensemble des remarques formulées sera intégré dans le dossier de PLU

REMARQUES DU CONSEIL GENERAL ET DU SDIS	PRISE EN COMPTE DES REMARQUES PAR LA COMMUNE
<p>Le conseil général a émis plusieurs remarques portant sur les marges de recul et l'accès par rapport aux départementales hors agglomération, sur les EBC, sur les zones de bruit, sur le risque inondation et la gestion de l'eau.</p> <p>Le SDIS a fait des remarques générales sur les besoins en défense incendie et accessibilité, une étude sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et un point sur les risques majeurs</p>	<p>L'ensemble de ces remarques sera intégré au dossier de PLU</p> <p>Les différentes remarques du SDIS n'amènent pas de modifications particulières du PLU</p>