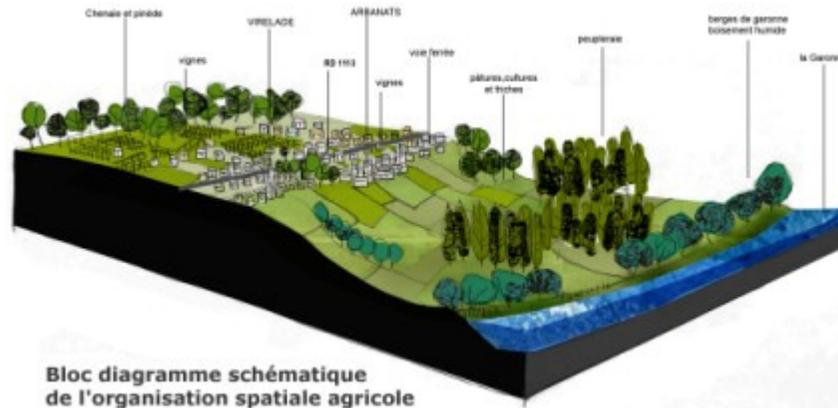


Commune d'ARBANATS Département de la Gironde (33)

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Réunion publique du 03 novembre 2009

I – QU'EST CE QUE LE P.L.U?

II – BILAN DU DIAGNOSTIC

III – PRESENTATION DU PADD



1

QU'EST CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

LES OBJECTIFS DE LA LOI SOLIDARITE - RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

- l'**équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en **respectant les objectifs de développement durable**
- respecter la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'activités et d'équipements
- utiliser l'**espace de manière économe**, inciter à la **densification** de l'urbanisation, **limiter l'étalement** urbain et maîtriser les besoins de déplacements, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous sol, des écosystèmes, des paysages et prendre en compte les risques naturels

LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS DIRECTEURS (SCOT, PLH, PDU...)

LE PASSAGE DU POS AU PLU: CE QUI CHANGE...

- Une **nouvelle philosophie** qui s'appuie sur la notion de développement durable
- Une **réflexion sur le développement de la commune** à moyen ou long terme qui se matérialise par la rédaction d'un nouveau document : le **P.A.D.D.** (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)
- La **concertation** auprès de la population

LA COMPOSITION DU PLU

0100

Rapport de présentation

Diagnostic, état initial de l'environnement et analyse des choix de développement et impact du PLU sur l'environnement

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Démarche d'élaboration du projet communal et orientations d'aménagement facultatives

Zonage

Document graphique qui délimite :

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles et forestières N

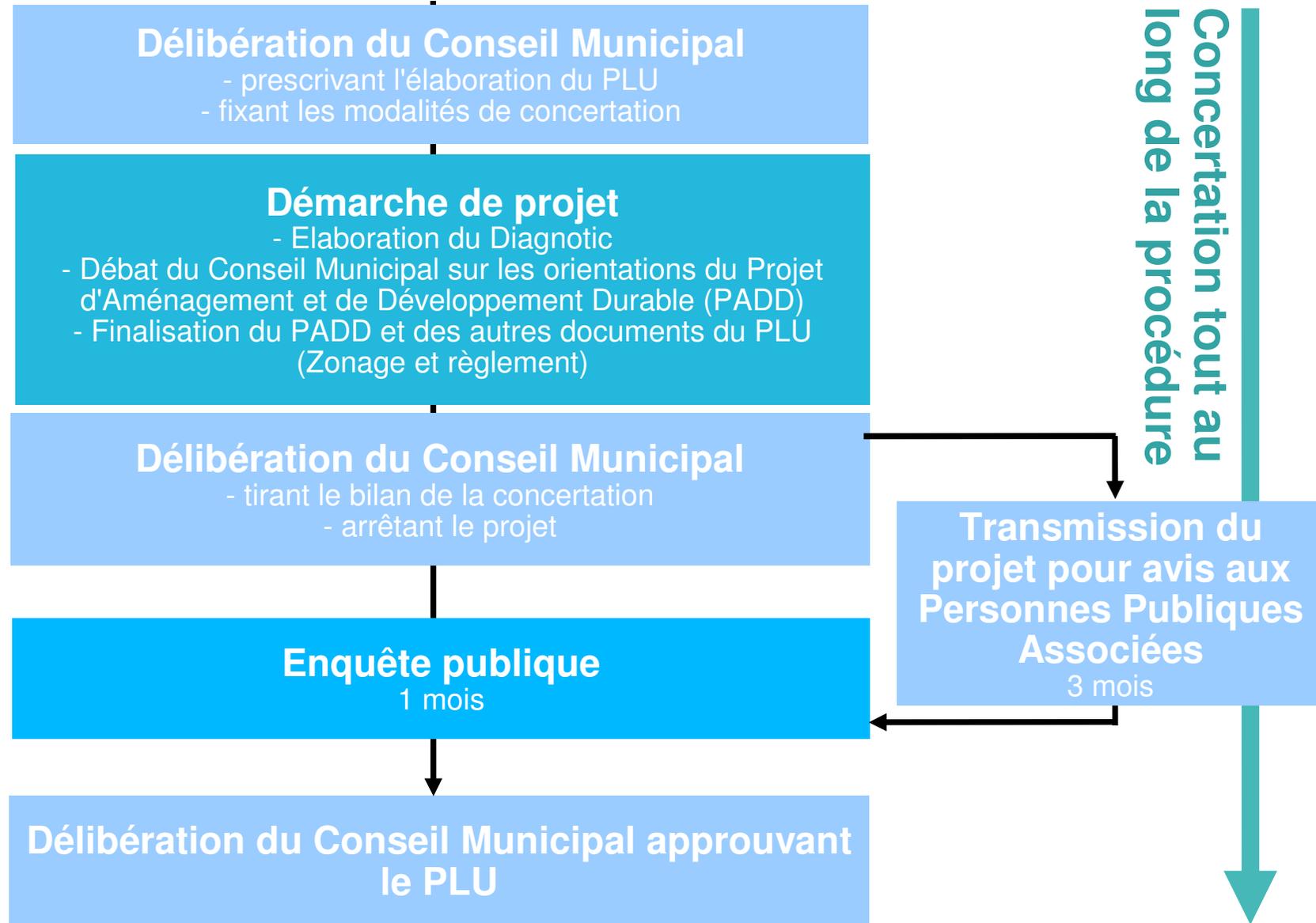
Règlement

Règles de construction et d'occupation du sol pour chaque zone

Annexes et documents complémentaires

Notamment les servitudes d'utilité publique et les annexes sanitaires

LA PROCEDURE DE MISE EN OEUVRE DU PLU



Le groupe de travail

- Commission urbanisme municipale
- Services de l'État (Préfecture, DDEA, SDAP, DREAL.)
- Chambres Consulaires (CA, CCI, CM)
- le bureau d'étude G2C Environnement

La concertation auprès de la population

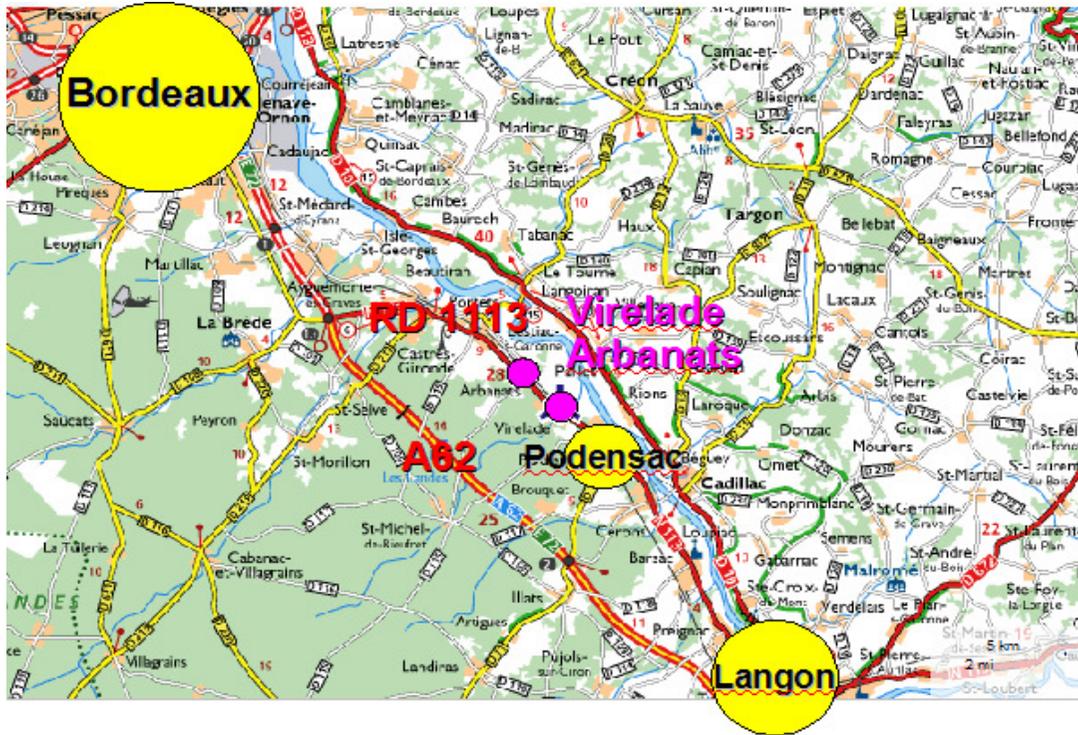


2

BILAN DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

BILAN DU DIAGNOSTIC

Une commune de plus en plus dans l'aire d'influence bordelaise



- une **bonne situation géographique**, à proximité d'axes de circulation importants (A62, RD1113) et des pôles urbains environnants (Podensac, Langon et Bordeaux ,
- une **attractivité de plus en plus forte** liée à la proximité du bassin d'emploi bordelais

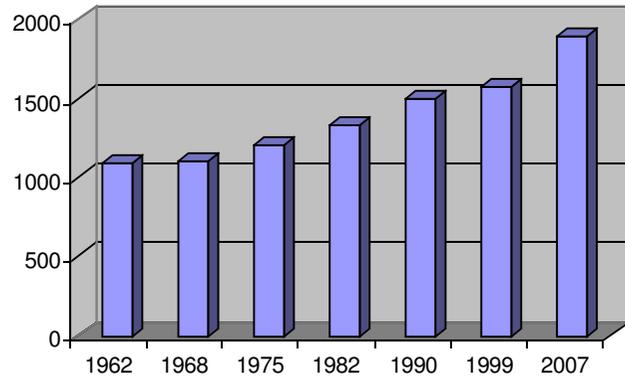
Mais

Une dépendance forte vis à vis des pôles d'emplois environnants générant des trajets domicile travail importants

Des risques et contraintes à prendre en compte par rapport aux grands déplacements (RD 1113 principalement)

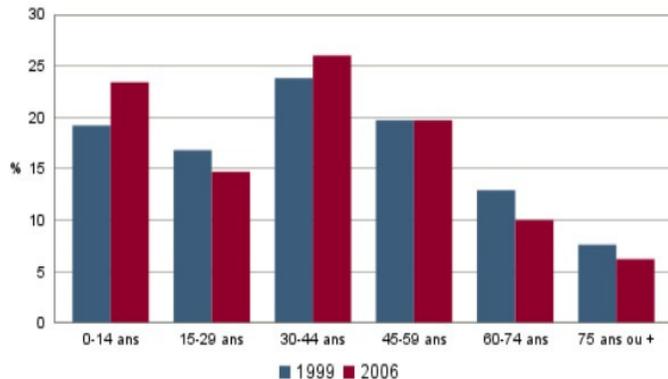
BILAN DU DIAGNOSTIC

Des données démographiques témoignant d'un certain dynamisme



une **nette augmentation de la population depuis 1999** qui témoigne d'une attractivité retrouvée : de 821 habitants en 99 à environ **960 aujourd'hui**

une **augmentation de la population essentiellement liée au solde migratoire** avec un **solde naturel qui redevient positif** au cours des dernières années

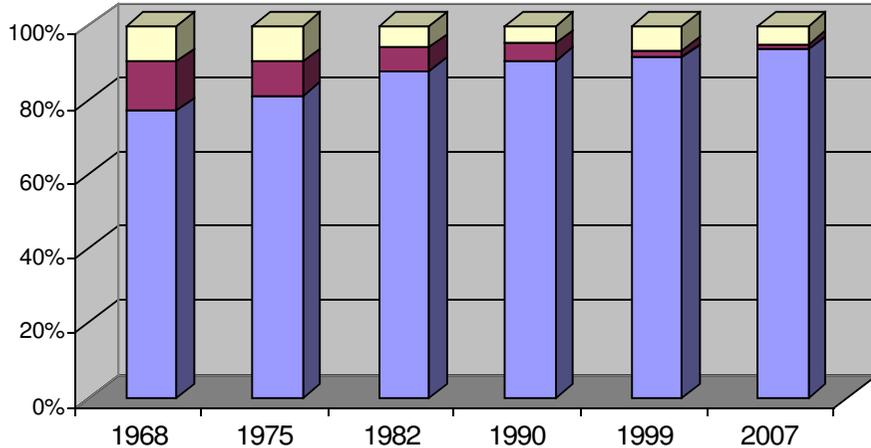


une **population qui rajeunit** : En 2004, plus d'un **quart de la population à moins de 20 ans** ce qui induit un net rajeunissement de la population communale et témoigne de l'attractivité et du dynamisme communal

Le nombre de personnes par ménage (2,5) n'évolue pas entre 1999 et 2004 ce qui témoigne de l'arrivée sur la commune de couples avec enfants.

BILAN DU DIAGNOSTIC

Un parc de logements en évolution



Un parc de logements composé **principalement de résidences principales** témoignant de l'attractivité de la commune et de sa fonction de plus en plus **résidentielle**

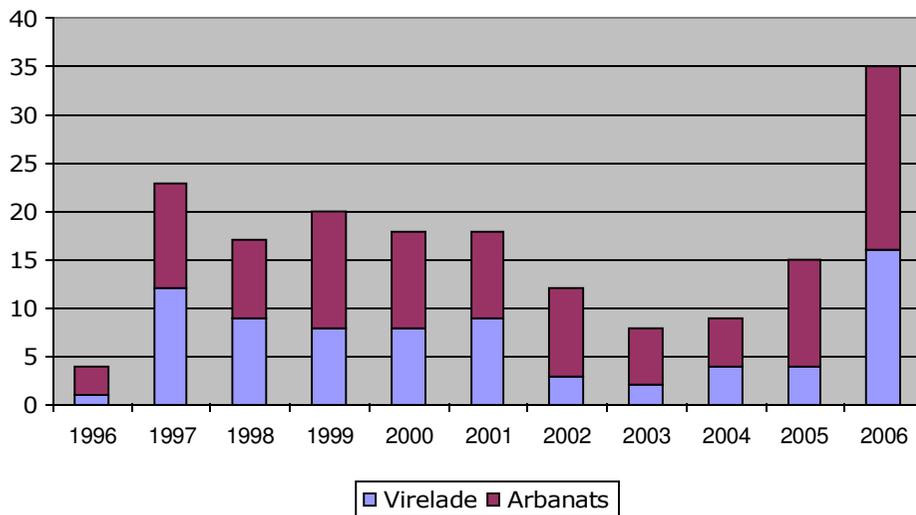
Des logements **vacants et secondaires peu importants** représentant un faible potentiel pour l'avenir **mais qui augmentent légèrement**

Une légère **augmentation des propriétaires au détriment du logement locatif** qui représente cependant près du **¼ du parc de logement**

Un parc de logement locatif principalement **tourné vers le secteur privé**

Une **insuffisance en termes de logements sociaux**

Un rythme de construction soutenu depuis 2000 avec en moyenne **9 à 10 logements par an**



BESOINS EN LOGEMENTS

	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 LOGEMETS 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



BILAN DU DIAGNOSTIC

Une commune rurale disposant d'un potentiel en terme de développement économique

Près de **87% de la population active travaille en dehors de la commune**, traduisant ainsi la fonction fortement résidentielle de la commune.

Un tissu artisanal et commercial encore présent répondant aux besoins de la population locale

Une activité agricole encore fortement présente sur le territoire avec la présence de 6 exploitations professionnelles dont la pérennité n'est pas assurée pour la moitié d'entre elles

Une partie importante des **terres agricoles classées en AOC (vignes)**

BILAN DU DIAGNOSTIC

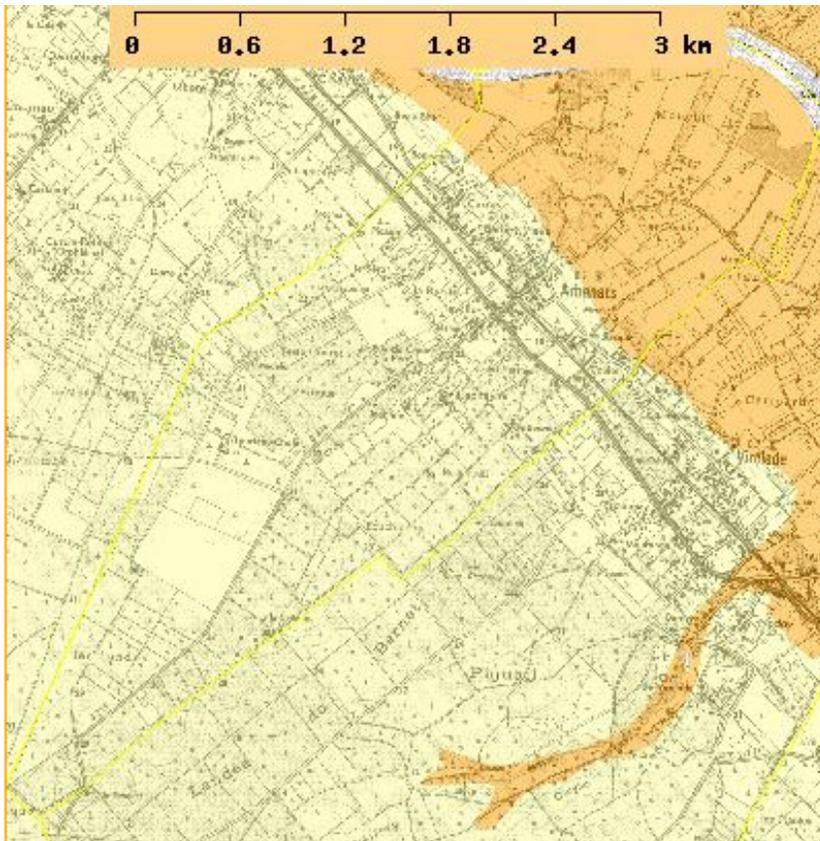
Un niveau d'équipement et de services en cohérence avec la taille de la commune

La commune d'Arbanats **dispose des équipements et services nécessaires à son fonctionnement avec notamment des équipements scolaires et péri scolaire**

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

BILAN DU DIAGNOSTIC

Des risques à prendre en compte : retrait gonflement des argiles, inondation effondrement et le risque feux de forêt.

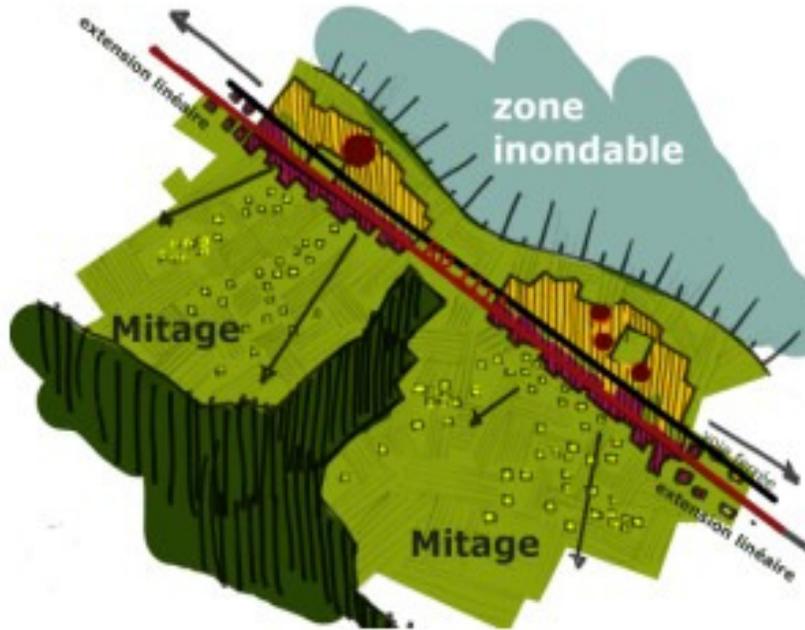


Aix-en-Provence - Argentan - Arras - Bordeaux - Brive - Charleville - Macon - Mont-de-Marsan - Nancy - Paris - Rouen - Toulouse



BILAN DU DIAGNOSTIC

Une urbanisation conditionnée par la topographie et les grands axes de déplacement



BILAN DU DIAGNOSTIC

... qui se traduit par des ambiances différentes

Arbanats, un coeur ancien dense



Le centre d'Arbanats s'organise en linéaire le long d'un axe de rue. Les espaces publics extérieurs principaux sont le boulo-drome et les jardins de l'église; on n'observe pas de place. Centre relativement ancien au regard de son architecture, il semble avoir perdu son importance économique au profit des abords de la RD 1113, plus facile d'accès.

Aujourd'hui, il se développe selon un tissu urbain moins dense et apparaissant anarchique : manque de liaison cohérente, absence de planification globale, présence importante d'espaces intersticiels, apparition d'architectures standardisées. Sa structure est également entrecoupée de manière importante par la voie ferrée, véritable fracture au sein du bourg.



Un développement des bourgs en linéaire, d'importantes imbrications avec l'espace agricole



On peut observer au sein des bourg des parcelles de vignes. si cette présence est l'expression de l'histoire rurale locale, elle peut être aujourd'hui à maîtriser pour éviter notamment les conflits d'usages.



BILAN DU DIAGNOS

Et une architecture hétéroclite



bâtiment agricole

demeure bourgeoise

maison de hameau



maison de ville post 17ème.

maison de ville 18ème

maison isolée XXIème siècle

Une variété de style et d'époque, une richesse architecturale locale qui tend à disparaître, remplacée par une architecture pavillonnaire banalisée

MATERIAUX les plus courant

Pierre de taille calcaire / crépis ciment / chaînage pierre / moellons / crépis ciment / parpaing / bois



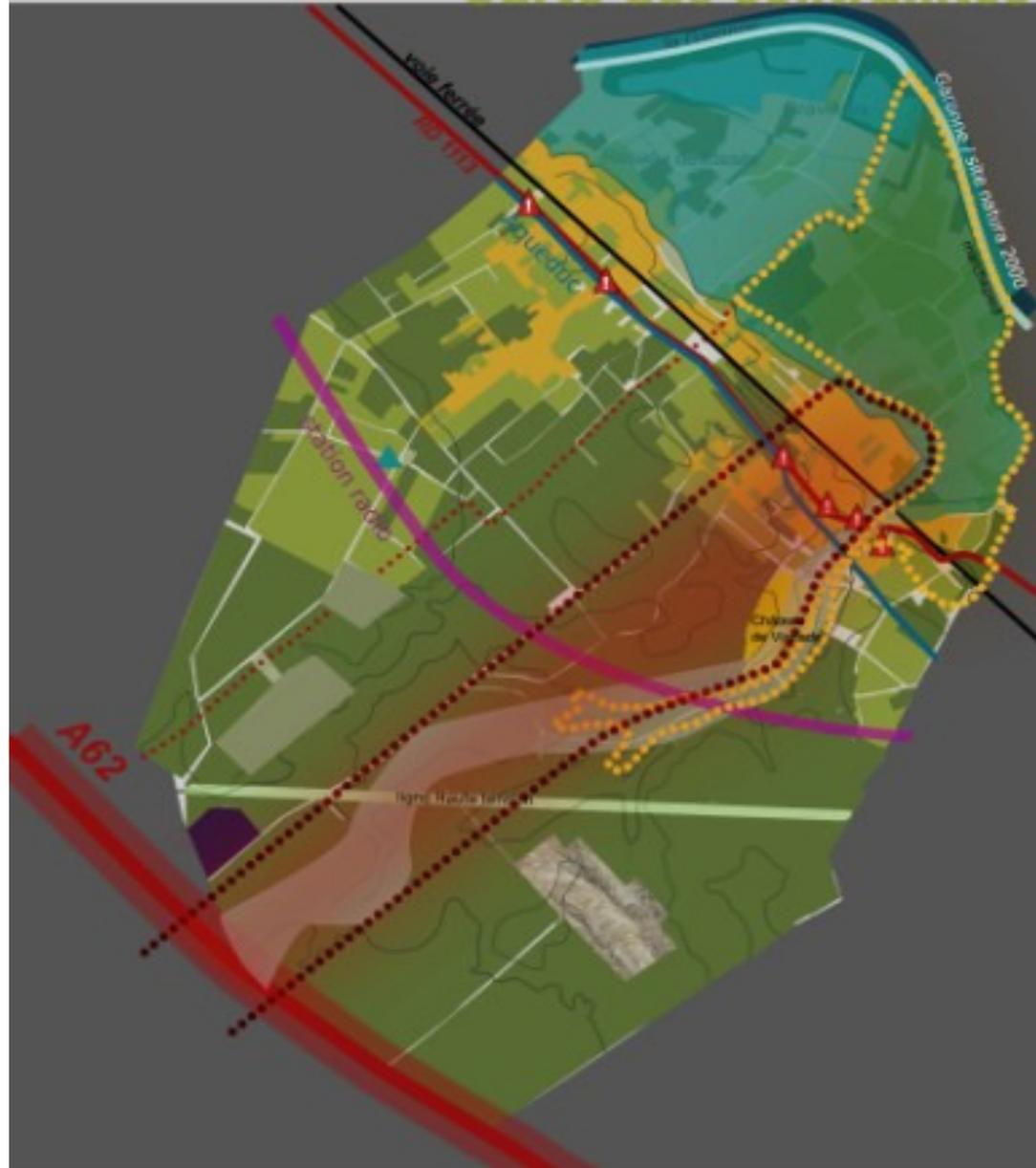
pavillon milieu XXème siècle

Pavillon 21ème siècle.

bâtiment industriel

Communes de Virelade et Arbanats(33)
Diagnostic territorial

Carte des contraintes



Aix-en-Provence - Argentan - Arras - Bordeaux - Brive - Charleville - Macon - Mont-de-Marsan - Nancy - Paris - Rouen - Toulouse



3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

En fonction des caractéristiques de la commune, les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la municipalité se décomposent en 5 grands thèmes :

- 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 – un développement urbain maîtrisé confortant le bourg d'Arbanats et préservant/renforçant son identité

Une croissance démographique maîtrisée

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.

1 – un développement urbain maîtrisé confortant le bourg d'Arbanats et préservant/renforçant son identité

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.

2 – Une organisation et une amélioration des circulations

- ✓ 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).
- ✓ 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

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.

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



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 isolés, 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.



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

- Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des centres-bourgs
- Retier 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 axes principaux et cotés
- Coordonner 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 bosquets
- Protéger les Petits
- Préserver les éléments du patrimoine architectural (lavoirs, statues, puits, tuileries)
- Préserver les points de vue 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.

