

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
Signature et cachet de la Mairie	

Identification du document

Élément	
Titre du document	Plan local d'urbanisme projet d'aménagement et de développement durable
Nom du fichier	OA_ARBANATS
Version	24/11/2011 14:17
Rédacteur	PAS
Vérificateur	JLO
Chef d'agence	FRAA

SOMMAIRE

1.	PRINCIPES GENERAUX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	1
1.1	Prendre en compte l'existant	2
1.2	Concevoir les réseaux.....	2
1.3	Aménager les espaces publics	2
1.4	Encourager la mixité des formes urbaines	3
1.5	Organiser l'espace durablement	3
2.	LE SECTEUR DE LA RIESTE : UN PROLONGEMENT DU VILLAGE	4
2.1	Les critères et principes d'aménagement traités dans les orientations d'aménagement : une recherche d'intégration au sein de l'environnement villageois et la qualité de vie	5



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.



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 (un peu plus de 5 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).

2.1 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 l'orientation 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 la zone 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 de vignes 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.



