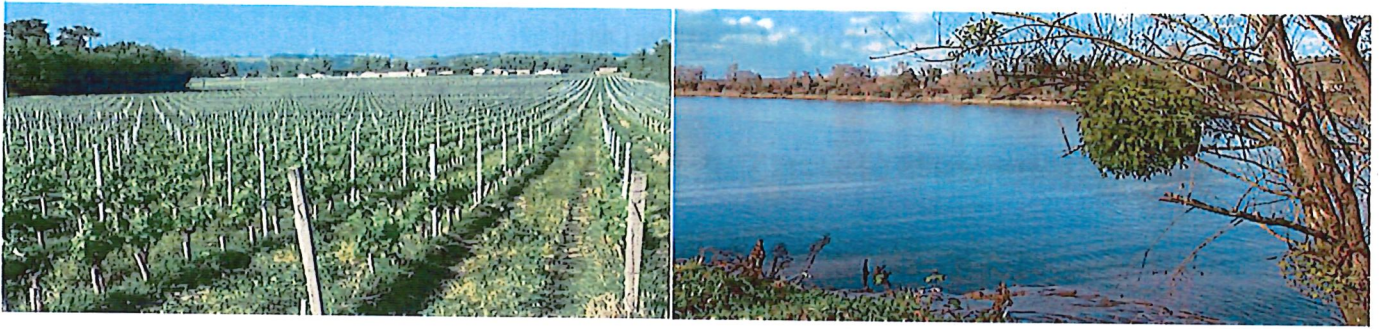


Département de la Gironde  
**Commune d'ARBANATS (33640)**

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Modification de droit commun

Dossier pour notification  
aux Personnes Publiques Associées

---

**Pièce n° 1 : NOTICE EXPLICATIVE**

---

# Sommaire

<b>1. HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>4</b>
3.1 CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS	
3.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	
<b>4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES.....</b>	<b>5</b>
4.1 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE	
4.2 AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
4.3 LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT	
<b>5. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>21</b>
5.1 LA PORTEE DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME	
5.2 LES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 DE LA GARONNE	
5.3 LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAR THEME	



## 1. Historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme d'Arbanats a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 mai 2013. Depuis lors, il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée le 13 mars 2016.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune d'Arbanats a intégré la nouvelle intercommunalité de Convergence Garonne, issue de la fusion des anciennes Communautés de communes de Podensac et des Côteaux de Garonne et de l'adhésion de plusieurs communes anciennement membres d'autres intercommunalités en rive droite.

La Communauté de communes Convergence Garonne ayant pris la compétence en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale », la modification du Plan Local d'Urbanisme d'Arbanats est effectuée à l'initiative du Président de l'EPCI, sur demande de Madame le Maire d'Arbanats.

## 2. Choix et déroulement de la procédure

L'article L.153-31 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune décide :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-41 indique par ailleurs que le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification du PLU d'Arbanats relèvent d'une modification de droit commun, avec une mise à enquête publique.

Par arrêté en date du 22 juillet 2023, le Président de Convergence Garonne a lancé la procédure de mise en œuvre de la modification du PLU de la commune d'Arbanats.



Le déroulement de la procédure sera conduit conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. La mise à l'enquête publique et ses modalités seront définies par arrêté communautaire.

Avant l'enquête publique, le projet de modification est transmis pour consultation aux Personnes Publiques Associées et pour avis conforme à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas ad hoc, afin d'évaluer la nécessité de soumettre ou non la modification du PLU à évaluation environnementale.

Le dossier soumis à l'enquête publique comportera par ailleurs les avis des PPA, auxquelles le dossier aura été notifié, si elles ont émis un avis sur le projet. Le dossier comportera également, le cas échéant, la décision prise par la MRAE après sa saisine concernant l'examen au cas par cas ad hoc, de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale ; si cette dernière était requise, le dossier évoluera pour comprendre une évaluation environnementale complète du PLU.

### 3. Objectifs et justifications de la procédure

#### 3.1 Contexte et exposé des motifs

La commune d'Arbanats connaît une croissance démographique très positive, fruit de son attractivité territoriale liée à sa proximité avec la métropole bordelaise et sa desserte aisée par la route et le train. Cette attractivité se traduit toutefois par une pression urbaine importante, qui, au regard d'un document d'urbanisme relativement ancien, engendre un développement mal maîtrisé du point de vue qualitatif, avec des conséquences de plus en plus complexes à gérer pour ce qui concerne les réseaux et les principaux équipements publics.

C'est pourquoi la commune souhaite apporter certaines adaptations réglementaires au document d'urbanisme en vigueur afin de favoriser un développement urbain davantage maîtrisé spatialement et plus harmonieux en termes de formes urbaines, tout en contribuant à renforcer la présence de la nature au sein des quartiers résidentiels, en lien avec les impératifs de lutte contre le changement climatique.

En conséquence, la procédure de modification du PLU d'Arbanats est envisagée en vue de permettre l'atteinte des objectifs suivants :

- **Encadrer les évolutions urbaines et l'organisation du cadre bâti et paysager dans un secteur à enjeu urbain fort** situé le long de la RD 1113 à proximité du centre-bourg et de la gare d'Arbanats, tout en renforçant la protection du patrimoine bâti traditionnel ;
- **Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions** (structurer et harmoniser le paysage urbain, modifier les règles d'implantation des constructions, mieux encadrer la réalisation des accès et la gestion du stationnement à la parcelle) ;
- **Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol** possibles sur certains secteurs afin de renforcer les espaces favorables à la nature dans les quartiers résidentiels ;
- **Favoriser la récupération et le recyclage des eaux de pluie à la parcelle.**



## 3.2 Objectifs de la modification du PLU

Au regard des préoccupations de la collectivité, il est nécessaire d'ajuster certaines dispositions réglementaires écrites et graphiques dans les zones UA et UB du PLU ainsi que la création d'un sous-secteur au sein de la zone UA, permettant l'adaptation des règles d'urbanisme liée à un enjeu fort de recomposition urbaine sur des parcelles situées à un carrefour routier stratégique au regard de sa proximité avec la gare d'Arbanats.

Les changements apportés par cette modification amènent à modifier le plan de zonage, le règlement écrit et le dossier d'OAP comme suit :

**1/ Modification du règlement graphique en créant un zonage spécifique au sein de la zone UA,**

**2/ Création d'une nouvelle OAP,**

**3/ Modification des articles suivants du règlement écrit concernant les zones UA et UB :**

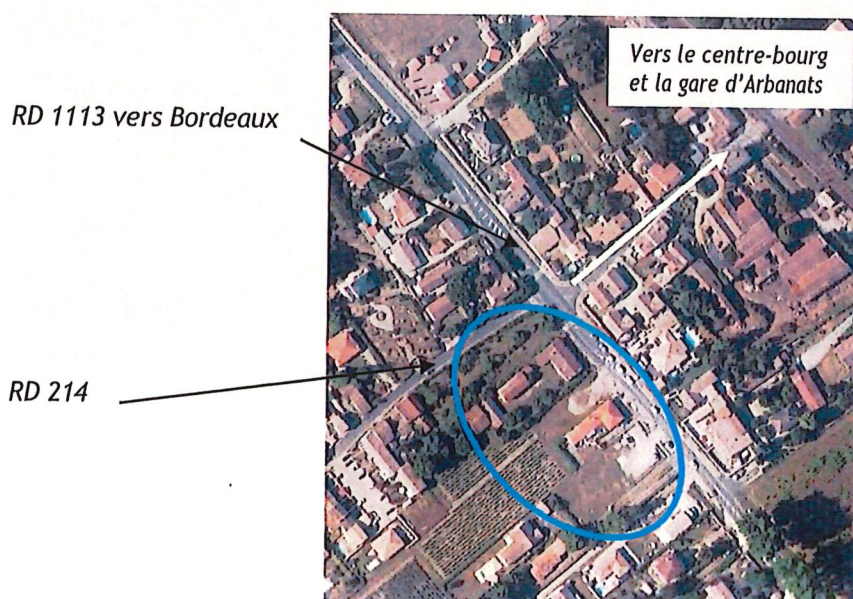
- les conditions d'occupations ou d'utilisations du sol sous conditions (article 2)
- les conditions d'accès et de desserte par les réseaux (articles 3 et 4)
- les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ainsi que l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 6, 7 et 8)
- l'emprise au sol des constructions (article 9)
- la hauteur des constructions pour ce qui concerne les annexes (article 10)
- les conditions de traitement des espaces libres (article 13).

Le rapport de présentation du PLU n'est pas modifié. La présente notice explicative le complète. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

## 4. Justifications des dispositions modifiées

### 4.1 Les modifications apportées au plan de zonage

La modification du zonage porte sur la délimitation d'un sous-secteur UAa au sein de la zone UA afin d'encadrer les évolutions urbaines possibles sur un secteur considéré stratégique compte-tenu de sa proximité avec la gare d'Arbanats et sa position géographique au carrefour de 2 axes structurants pour la commune : la RD 214 (avenue des Araires) d'une part et la RD1113 (cours du Général de Gaulle) d'autre part.





Ce secteur d'environ 7000 m<sup>2</sup> est actuellement occupé par un ensemble de quelques maisons individuelles offrant de vastes jardins directement sur rue, dont certaines, fermées ou à l'abandon, présentent pourtant un intérêt patrimonial indéniable, qu'il importe de préserver au regard de l'identité d'Arbanats.

Au regard de son occupation actuelle peu dense, qui inclut y compris une station-service désaffectée, cet espace fait l'objet depuis quelques années de réflexions quant à la requalification et la valorisation de ce carrefour urbain majeur pour la commune.

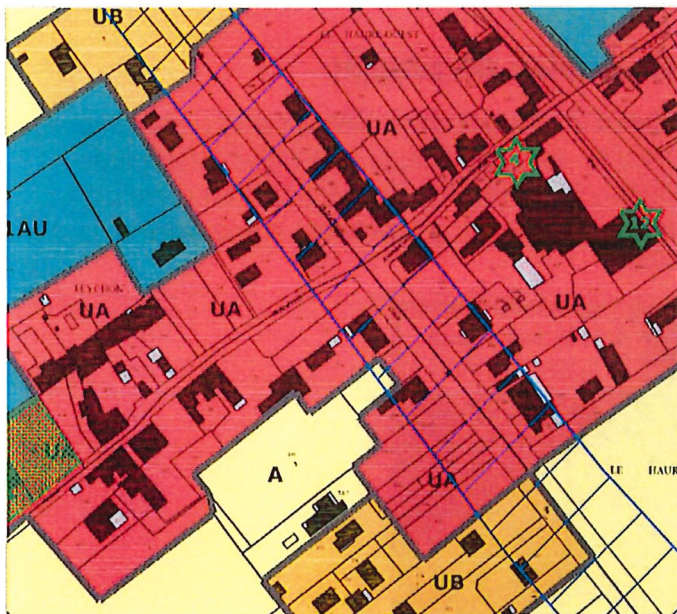
En effet, par sa situation géographique à moins de 200 mètres de la gare d'Arbanats (qui assure des liaisons quotidiennes vers la métropole bordelaise) et la disponibilité foncière qu'il peut représenter, ce secteur peut aisément participer à la confortation du centre-bourg d'Arbanats et contribuer à renforcer les qualités urbaines de la commune. En outre, l'encadrement des conditions de renouvellement urbain de ce secteur permettrait d'améliorer la qualité du paysage urbain aux abords de la RD 1113 dans sa traversée d'Arbanats.

Néanmoins, les dispositions réglementaires actuelles concernant la zone UA du PLU d'Arbanats sont insuffisamment encadrées pour assurer une structuration urbaine adaptée aux enjeux du site.

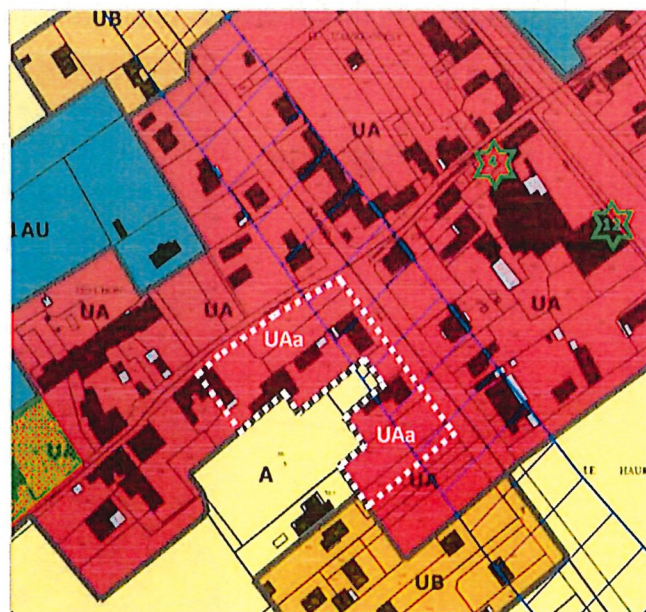
Le but recherché à travers la modification du PLU d'est de contribuer à l'organisation du cadre bâti et à l'amélioration de la qualité de l'espace public aux abords d'un carrefour structurant dans l'armature urbaine de la commune.

### Les évolutions portées au plan de zonage

*Le plan de zonage actuel (extrait)*



*Le projet de zonage modifié*





Il est à noter que le PLU d'Arbanats ayant été approuvé en 2013, le ~~fond de plan~~ <sup>plan</sup> ayant servi au plan de zonage n'est pas à jour et des constructions postérieures n'apparaissent pas, telles 2 constructions situées entre la zone UB et le projet de zone UAa. C'est la raison pour laquelle ces parcelles n'ont pas été intégrées à ce sous-secteur.

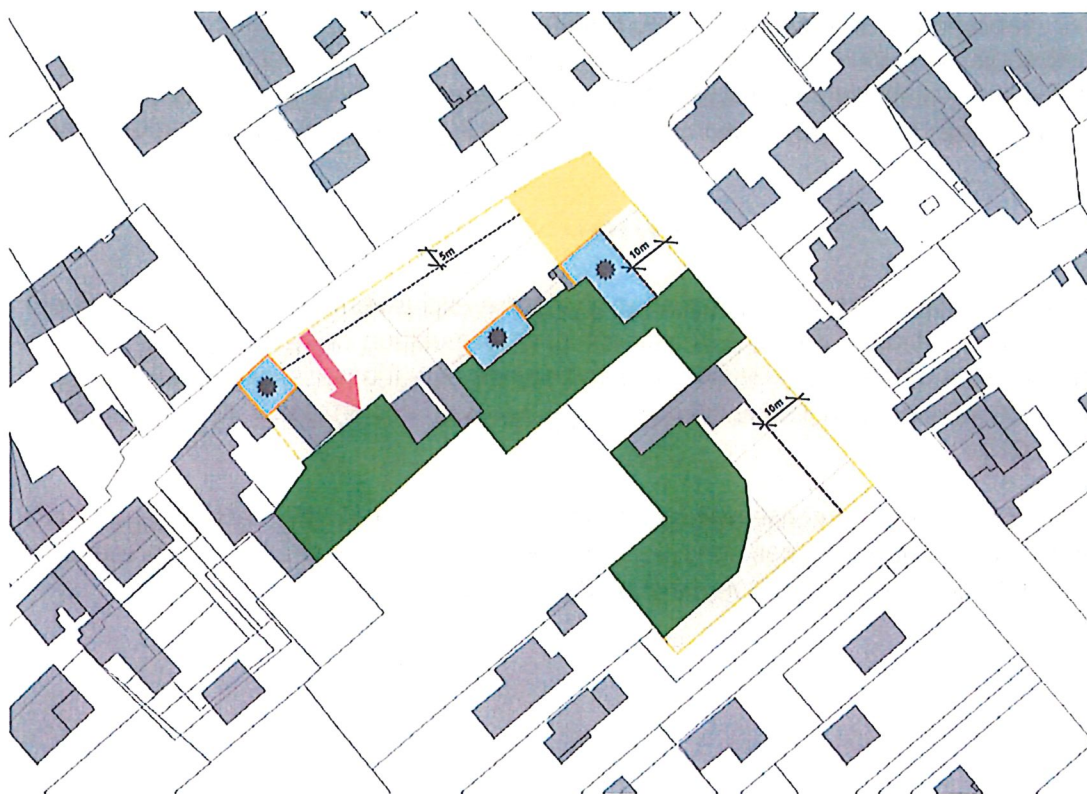
## 4.2 Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation

Le PLU actuel, approuvé en 2013 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2016, contient des orientations d'aménagement pour 3 secteurs classés en zone 1AU : le secteur de la Rieste au sud du bourg et deux secteurs situés entre la RD 214 et la voie ferrée.

Au regard de la présente modification, une nouvelle orientation d'aménagement est établie à l'appui de la création d'un sous-secteur UAa, afin de préciser les principes d'implantation et d'organisation spatiale que devront respecter les futures constructions ainsi que les obligations de préservation du patrimoine bâti ancien existant dans le secteur.

Il est à noter que jusqu'à la Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010, les orientations d'aménagement dans les PLU s'appelaient « orientations d'aménagement par secteur ». Depuis cette date, elles sont dénommées « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ». Par commodité de langage, dans le présent dossier de modification du PLU d'Arbanats, il sera fait référence à la modification du dossier des OAP.

*Schéma d'intentions de l'OAP établie pour le secteur UAa*



←---→ Recul obligatoire pour l'implantation des nouvelles constructions

⚙ Patrimoine bâti existant à conserver et à réhabiliter

➡ Accès principal à créer

■ Espace public à aménager

■ Recul d'implantation obligatoire pour toute construction et installation en limite de l'espace agricole (largeur minimale de 20 mètres)

### 4.3 Les évolutions apportées au règlement écrit

Les principales modifications apportées à la zone UA visent :

- **d'une part, à créer les conditions d'un développement urbain qualitatif et structuré à une intersections urbaine stratégique pour la commune.**

L'établissement d'une OAP spécifique à ce secteur stratégique, situé à l'articulation de 2 axes routiers importants et à proximité immédiate de la gare d'Arbanats, permet de définir des principes urbains et des règles d'urbanisme adaptés aux enjeux du site (notamment au travers de la nécessité d'une implantation homogène des façades sur rues, la création d'espaces publics structurants tout en préservant des éléments du patrimoine ancien traditionnel).

- **d'autre part, à réduire les emprises au sol admises sur l'ensemble de la zone UA, de sorte à augmenter les surfaces de pleine terre et les espaces verts.**

Dans l'esprit de l'évolution des lois récentes (notamment les lois Grenelle et la loi Climat et Résilience), il s'agit d'accroître la présence du végétal dans les quartiers résidentiels en protégeant et en incitant à l'augmentation des surfaces de jardins plantés et arborés qui constituent des lieux privilégiés pour le cadre de vie, le maintien d'espaces de respiration et la protection de la biodiversité existante.

En ce sens, l'adaptation des prescriptions réglementaires visent également à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle afin de renforcer notamment la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales. Toutefois, et conformément à la loi ALUR, les différentes modifications envisagées s'inscrivent dans le respect des formes urbaines et architecturales existantes.

\*\*\*\*\*

Quelques autres modifications, très ponctuelles et d'ordre exclusivement sémantique, ont été apportées au règlement de la zone UA pour clarifier la formulation de certaines règles ou en préciser le sens, sans modification de fond. De même, les évolutions issues des lois ALUR et Grenelle ont été intégrées par souci de cohérence (suppression des articles 5 et 14, intégration des articles 15 et 16).

Compte-tenu de l'absence de conséquence sur le règlement actuel du PLU d'Arbanats, ces quelques adaptations ne figurent pas dans la présente notice explicative. Elles sont présentées à l'annexe 1 portant sur la présentation exhaustive du règlement modifié.



### 4.3 Les évolutions apportées au règlement écrit

Les principales modifications apportées à la zone UA visent :

- **d'une part, à créer les conditions d'un développement urbain qualitatif et structuré à une intersections urbaine stratégique pour la commune.**

L'établissement d'une OAP spécifique à ce secteur stratégique, situé à l'articulation de 2 axes routiers importants et à proximité immédiate de la gare d'Arbanats, permet de définir des principes urbains et des règles d'urbanisme adaptés aux enjeux du site (notamment au travers de la nécessité d'une implantation homogène des façades sur rues, la création d'espaces publics structurants tout en préservant des éléments du patrimoine ancien traditionnel).

- **d'autre part, à réduire les emprises au sol admises sur l'ensemble de la zone UA, de sorte à augmenter les surfaces de pleine terre et les espaces verts.**

Dans l'esprit de l'évolution des lois récentes (notamment les lois Grenelle et la loi Climat et Résilience), il s'agit d'accroître la présence du végétal dans les quartiers résidentiels en protégeant et en incitant à l'augmentation des surfaces de jardins plantés et arborés qui constituent des lieux privilégiés pour le cadre de vie, le maintien d'espaces de respiration et la protection de la biodiversité existante.

En ce sens, l'adaptation des prescriptions réglementaires visent également à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle afin de renforcer notamment la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales. Toutefois, et conformément à la loi ALUR, les différentes modifications envisagées s'inscrivent dans le respect des formes urbaines et architecturales existantes.

\*\*\*\*\*

Quelques autres modifications, très ponctuelles et d'ordre exclusivement sémantique, ont été apportées au règlement de la zone UA pour clarifier la formulation de certaines règles ou en préciser le sens, sans modification de fond. De même, les évolutions issues des lois ALUR et Grenelle ont été intégrées par souci de cohérence (suppression des articles 5 et 14, intégration des articles 15 et 16).

Compte-tenu de l'absence de conséquence sur le règlement actuel du PLU d'Arbanats, ces quelques adaptations ne figurent pas dans la présente notice explicative. Elles sont présentées à l'annexe 1 portant sur la présentation exhaustive du règlement modifié.

## Règlement actuel

### ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les programmes de logements de plus de 10 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme.

## Règlement modifié

### ARTICLE UA-2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Règles applicables à toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les programmes de logements de plus de 10 logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme.

#### Règles spécifiques applicables au secteur UAa :

En complément des règles ci-dessus édictées, les constructions et utilisations du sol admises dans le secteur devront respecter les principes d'implantation et d'organisation urbaine définis à l'OAP.



**Règlement actuel****ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

(...)

**Règlement modifié****ARTICLE UA-3 – ACCES ET VOIRIE****Accès**

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité depuis une voie ouverte à la circulation, que cette voie soit de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense contre l'incendie, des sentiers et des chemins piétonniers à partir desquels(les) aucune opération ne peut prendre accès.

Pour être constructible, un terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée. Toute nouvelle bande d'accès est interdite.

Un accès unique est autorisé par unité foncière.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

(...)

**Règlement actuel****ARTICLE UA-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

**Règlement modifié****ARTICLE UA-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eaux pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (bâtiment et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

L'ensemble des aménagements à prévoir, y compris ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire.



**Règlement actuel****ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voirie. Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas d'une implantation différente sur les parcelles voisines,
- pour les annexes à la constructions (garages, abris, piscine).

**Règlement modifié****ARTICLE UA-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES****Règles générales à toute la zone :**

Les constructions principales admises dans la zone devront s'implanter obligatoirement à l'alignement de la voirie. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les services publics ou équipements d'intérêt collectif.

A l'exception des garages, les autres annexes à la construction (abris, etc.) et les piscines doivent obligatoirement être implantées à l'arrière de la construction principale à laquelle elles se rapportent, de sorte à ne pas être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, les annexes, hors garages, et les piscines devront être positionnées à l'arrière de la façade principale considérée par rapport à la voie donnant accès au terrain.

**Règles spécifiques applicables au secteur UAa :**

Conformément au schéma de principe de l'OAP, les nouvelles constructions devront s'implanter comme suit :

**\* par rapport à la RD 1113 (cours du Général de Gaulle) :**

- les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie ;
- à l'exception des garages, les autres annexes et les piscines devront obligatoirement être implantées à l'arrière des constructions principales auxquelles elles se reportent, de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public.

**\* par rapport à la RD 214 (avenue des Araires) :**

- les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ;
- à l'exception des garages, les autres annexes et les piscines devront obligatoirement être implantées à l'arrière des constructions principales auxquelles elles se reportent, de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public.

**\* à l'angle des RD 1113 et RD 214**, sur un linéaire de 20 mètres de part et d'autre de l'intersection du carrefour, aucune construction se pourra être implantée, afin de garantir la réalisation d'un espace public ouvert.



**Règlement actuel****ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Règlement modifié****ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent y compris lot par lot, dans le cas d'un lotissement, ou dans celui d'une construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions principales admises dans la zone doivent être implantées :

- soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre ; seuls les murs aveugles et les murs pignons qui ne comportent pas d'ouverture peuvent être implantés en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales, en observant une marge de recul un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives latérales.

Les piscines doivent être implantés en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à toutes les limites séparatives.

Dans le cas d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) jouxtant une zone agricole, toutes les constructions, installations et annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite de la zone agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

**Règlement actuel****ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**Règlement modifié****ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Règle particulières applicables au secteur UAa :**

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition que la distance séparant deux constructions soit au moins égale à 8 mètres ; la distance devant être comptée perpendiculairement de tout point de chacune des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une annexe à la construction principale ou lorsqu'il s'agit de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.



**Règlement actuel****ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Règlement modifié****ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, et exception faite des éléments de modénature, des bow-windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cms et des piscines dont le bassin est inférieur ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Au sein de la zone UA, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 75% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**Règlement actuel****ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1+comble).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

**Règlement modifié****ARTICLE UA-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain d'assiette du projet, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur**

La hauteur des constructions **principales admises dans la zone** ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (R+1+comble).

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

**Règlement actuel****ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

**Règlement modifié****ARTICLE UA-13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les présentes règles s'appliquent y compris lot par lot, dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1- Les arbres à haute tige existants d'une hauteur supérieure à 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'espèces indigènes de hauteur équivalente.

2- Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 20% de leur surface.

3- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction ni installation, même légère ou enterrée, ni d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

4- Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables.

5- Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.



**Les principales modifications apportées à la zone UB visent à homogénéiser les conditions d'implantation des constructions par rapport à l'espace public ainsi qu'à augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre.**

Dans l'esprit de l'évolution des lois récentes (notamment les lois Grenelle et la loi Climat et Résilience), il s'agit d'accroître la présence du végétal dans les quartiers résidentiels en protégeant et en incitant à l'augmentation des surfaces de jardins plantés et arborés qui constituent des lieux privilégiés pour le cadre de vie, le maintien d'espaces de respiration et la protection de la biodiversité existante.

En ce sens, l'adaptation des prescriptions réglementaires visent également à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle afin de renforcer notamment la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales. Toutefois, et conformément à la loi ALUR, les différentes modifications envisagées s'inscrivent dans le respect des formes urbaines et architecturales existantes.

A noter 2 points réglementaires qui diffèrent par rapport à la zone UA :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 6) déterminent un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 20 mètres, afin d'organiser des façades sur rues plus homogènes depuis l'espace public, tout en laissant une liberté d'implantation plus grande qu'au sein de la zone UA ; les règles de cette dernière imposant une implantation à l'alignement compte-tenu de la prédominance de tissus anciens relevant de centralité historique d'Arbanats ;
- les distances de retrait concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) est fixée à 5 mètres minimum de la limite séparative latérale laissée libre, contrairement à une distance de 4 mètres minimum en zone UA pour tenir compte d'un objectif de densité plus important en zone urbaine centrale qui se traduit par un parcellaire potentiellement plus resserré.

\*\*\*\*\*

Quelques autres modifications, très ponctuelles et d'ordre exclusivement sémantique, ont été apportées au règlement de la zone UB pour clarifier la formulation de certaines règles ou en préciser le sens, sans modification de fond. De même, les évolutions issues des lois ALUR et Grenelle ont été intégrées par souci de cohérence (suppression des articles 5 et 14, intégration des articles 15 et 16).

Compte-tenu de l'absence de conséquence sur le règlement actuel du PLU d'Arbanats, ces quelques adaptations ne figurent pas dans la présente notice explicative. Elles sont présentées à l'annexe 1 portant sur la présentation exhaustive du règlement modifié.

**Règlement actuel****ARTICLE UB-3 – ACCES ET VOIRIE****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (...)

**Règlement modifié****ARTICLE UB-3 – ACCES ET VOIRIE****Accès**

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité depuis une voie ouverte à la circulation générale, que cette voie soit de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense contre l'incendie, des sentiers et des chemins piétonniers à partir desquels(les) aucune opération ne peut prendre accès.

Pour être constructible, un terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée. Toute nouvelle bande d'accès est interdite.

Un accès unique est autorisé par unité foncière.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (...)

**Règlement actuel****ARTICLE UB-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

**Règlement modifié****ARTICLE UB-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eaux pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (bâtiment et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parkings, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

L'ensemble des aménagements à prévoir, y compris ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire.



**Règlement actuel****ARTICLE UB-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers ;
- les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

**Règlement modifié****ARTICLE UB-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les constructions principales admises dans la zone doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour les services publics et les équipements d'intérêt collectif,
- à l'exception des garages, les autres annexes à la construction (abris, etc.) et les piscines doivent obligatoirement être implantées à l'arrière de la construction principale à laquelle elles se rapportent, de sorte à ne pas être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, les annexes, hors garages, et les piscines devront être positionnées à l'arrière de la façade principale considérée par rapport à la voie donnant accès au terrain.

**Règlement actuel****ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Règlement modifié****ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent y compris lot par lot, dans le cas d'un lotissement, ou dans celui d'une construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions principales admises dans la zone doivent être implantées :

- soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre ; seuls les murs aveugles et les murs pignons qui ne comportent pas d'ouverture peuvent être implantés en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives latérales, en observant une marge de recul un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives latérales.

Les annexes peuvent être implantées soit sur limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), soit à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantés en retrait de toutes les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) avec un retrait minimum de 4 mètres.

Dans le cas d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) jouxtant une zone agricole, toutes les constructions, installations et annexes devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite de la zone agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

**Règlement actuel****ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**Règlement modifié****ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition que la distance séparant deux constructions soit au moins égale à 8 mètres ; la distance devant être comptée perpendiculairement de tout point de chacune des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une annexe à la construction principale ou lorsqu'il s'agit de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.



**Règlement actuel****ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

**Règlement modifié****ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions prévues sur le terrain d'assiette du projet, y compris les terrasses, les constructions annexes, et exception faite des éléments de modénature, des bow-windows, des balcons ainsi que des débords de toitures inférieurs à 50 cms et des piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 40 m<sup>2</sup>.

Au sein de la zone UB, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**Règlement actuel****ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1+comble). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

**Règlement modifié****ARTICLE UB-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain d'assiette du projet, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur**

La hauteur des constructions principales admises dans la zone ne pourra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (R+1+comble). La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ni aux équipements d'intérêt collectif.

**Règlement actuel****ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

**Règlement modifié****ARTICLE UB-13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les présentes règles s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1- Les arbres à haute tige existants d'une hauteur supérieure à 15 mètres doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'espèces indigènes de hauteur équivalente.

2- Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 40% de leur surface, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 mètres d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.

3- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction ni installation, même légère ou enterrée, ni d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

4- Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables.

5- Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.



## 5. Evaluation des incidences sur l'environnement

### 5.1 La portée de l'évolution des règles d'urbanisme

A l'échelle de la commune et des grands types de zones, les modifications apportées au zonage montrent le maintien, sans évolution de surface, des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelles (N).

Les zones à vocation urbaines (UA, UB, UX) représentent un peu plus de 10 % de la superficie communale (moins de 80 ha), dont plus des  $\frac{3}{4}$  étaient déjà urbanisées en 2013. Les zones à urbaniser (1AU, 2AU et 2Aux) représentent 1,2 % de la superficie de la commune, tandis que la grande majorité du territoire d'Arbanats est classée en zone agricole (52%) et en zones naturelles (près de 37 %), représentant globalement près de 673 ha (soit 90% de la superficie communale).

PLU approuvé en 2013		
Les zones et secteurs	Superficie en ha	% du territoire communal

UA	18,78	2,5%
UB	59,83	7,8%
UX	0,57	0,1%
<b>Total zones U</b>	<b>79,18</b>	<b>10,4%</b>

1AU	4,23	0,5%
2AU	1,45	0,2%
2Aux	4,19	0,5%
<b>Total zones AU</b>	<b>9,87</b>	<b>1,2%</b>

N	211,52	27,8%
NI	1,81	0,2%
Nc	63,58	8,4%
<b>Total zones N</b>	<b>276,91</b>	<b>36,4%</b>

A	396,04	52,0%
<b>Total zone A</b>	<b>396,04</b>	<b>52,0%</b>

<b>Total de la commune</b>	<b>762,00</b>	<b>100,0%</b>
----------------------------	---------------	---------------

Projet de PLU modifié en 2024		
Les zones et secteurs	Superficie en ha	% du territoire communal

UA	18,78	2,5%
UAa	0,7	
UB	59,83	7,8%
UX	0,57	0,1%
<b>Total zones U</b>	<b>79,18</b>	<b>10,4%</b>

1AU	4,23	0,5%
2AU	1,45	0,2%
2Aux	4,19	0,5%
<b>Total zones AU</b>	<b>9,87</b>	<b>1,2%</b>

N	211,52	27,8%
NI	1,81	0,2%
Nc	63,58	8,4%
<b>Total zones N</b>	<b>276,91</b>	<b>36,4%</b>

A	396,04	52,0%
<b>Total zone A</b>	<b>396,04</b>	<b>52,0%</b>

<b>Total de la commune</b>	<b>762,00</b>	<b>100,0%</b>
----------------------------	---------------	---------------

A l'échelle des zones urbaines, seul un secteur UAa d'une superficie de 7000 m<sup>2</sup> est créé au sein de la zone UA existante. Concernant les dispositions réglementaires modifiées sur les zones UA et UB, les évolutions portent essentiellement sur un renforcement qualitatif des règles concernant les conditions d'implantation des constructions, une diminution des possibilités d'emprise au sol et une augmentation des obligations de plantation et de maintien de la pleine terre dans les quartiers résidentiels.

L'évolution du document d'urbanisme ne porte atteinte à aucune servitude particulière ou protection existante dans le PLU en faveur de l'environnement. Au contraire, l'évolution des dispositions réglementaires a un impact positif, avec d'une part l'établissement d'une nouvelle OAP permettant d'organiser la qualité du développement à un carrefour urbain structurant pour la commune, et d'autre part la définition d'obligations visant au maintien et au renforcement de la place de la nature en ville.



## 5.2 Les incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000 de la Garonne

Le territoire d'Arbanats est concerné par la traversée de la Garonne dont le réseau hydrographique est classé à l'inventaire des zones Natura 2000

Compte-tenu des modifications proposées, qui visent principalement à améliorer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions au sein des quartiers existants, ainsi qu'à réduire leur emprise au sol pour renforcer les espaces plantés de pleine terre, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire ou permanente par les changements apportés par la présente modification du PLU.

Par conséquent, aucun impact n'est prévisible sur le site Natura 2000, dont la qualité des écosystèmes est entièrement préservée. De surcroît, ces changements réglementaires sont sans incidences sur les continuités écologiques.

## 5.3 Les incidences sur l'environnement par thème

La présente partie met en parallèle les thèmes environnementaux et leur prise en compte par les dispositions retenues dans le cadre du projet de modification du PLU.

LE CADRE PYHYSIQUE	Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	Incidences environnementales de la modification du PLU
<b>Le climat</b>		
Les évolutions relatives à la modification des dispositions d'urbanisme ne sont pas de nature à modifier le climat.  Toutefois, à l'échelle du sous-secteur UAa, la réalisation de nouvelles constructions selon les principes d'implantation et les nouvelles règles définies peuvent avoir une incidence pour le voisinage en termes d'effet de masque pour l'ensoleillement.	Le voisinage le plus proche qui pourrait être impacté concerne les constructions situées du côté Nord de la RD1113 et du côté Ouest de la RD 214.  Les dispositions prévues réduiront cependant l'effet d'écran pour l'ensoleillement du fait d'une implantation en recul de 10 mètres minimum le long de la RD 1113 et de 5 mètres minimum le long de la RD 214.	Incidence négative faible voire nulle
<b>La topographie</b>		
La commune est située en plaine, sans relief marqué.	La hauteur des constructions n'est pas modifiée.	Incidence nulle



LE CADRE PYHYSIQUE	Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	Incidences environnementales de la modification du PLU
<b>Les unités paysagères</b>		
Du Sud au Nord, l'organisation des espaces naturels et agricoles suit le gradient d'humidité qui s'accroît à mesure que l'on se rapproche de la Garonne. L'ensemble de ces espaces ruraux est interrompu par une séquence d'urbanisation plus ou moins continue qui suit globalement l'axe de la RD1113 et la voie ferrée Langon / Bordeaux.	La modification du PLU s'inscrit au sein des zones urbaines existantes, sans extension de celles-ci, ni création de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser.	Incidence nulle
<b>Les paysages urbains</b>		
<p>Les zones UA et UB offrent des possibilités théoriques différenciées en termes de densité (emprise au sol non réglementée en UA et limitée à 30% en UB). Les règles d'implantation favorisent davantage la continuité urbaine et les implantations sur rues en zone UA.</p> <p>Le traitement des espaces libres étant de surcroît peu contraint, tant en zone UA qu'en zone UB, les paysages urbains se révèlent inégalement structurés au plan spatial et insuffisamment qualitatif au plan paysager, avec localement une imperméabilisation des sols importante, amplifiant le phénomène de ruissellement des eaux pluviales.</p>	<p>La modification du PLU s'inscrit dans le respect des règles de continuité et d'alignement sur rues imposées en zone UA. De surcroît la réduction des possibilités d'emprise au sol des constructions (limitée à 75%) et l'obligation d'un traitement végétalisé des espaces libres en pleine terre aura un impact positif sur le paysage, en augmentant la part du végétal au sein des tissus. Les dispositions prévues dans l'OAP pour le secteur UAa auront également un impact positif sur le paysage grâce à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un recul homogène des constructions le long de la RD 1113 et RD 214, permettant l'organisation de façades urbaines structurées ;</li> <li>- une place publique inscrite à l'articulation des 2 voies ainsi qu'un traitement qualitatif renforcé le long de la RD 1113.</li> </ul> <p>Concernant la zone UB, la modification du PLU permettra de mieux organiser les constructions sur rues (fixation d'une bande constructible minimale et maximale) et de renforcer la part du végétal dans les jardins privés, tout en limitant le ruissellement des eaux pluviales.</p>	Incidence positive

<b>LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE</b>	<b>Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</b>	<b>Incidences environnementales de la modification du PLU</b>
<p>Le territoire d'Arbanats bénéficie de milieux naturels de grande qualité, dont les enjeux sont essentiellement concentrés autour de la Garonne et de sa plaine alluviale.</p> <p>La présence de nombreux boisements secs (pinèdes et chênaies notamment) présents davantage au sud du territoire, renforce la diversité et la qualité des milieux naturels rencontrés à l'échelle de la commune.</p> <p>La présence de ces différents écosystèmes est toutefois concentrée au sein des vastes espaces naturels d'Arbanats, en dehors des zones urbaines.</p>	<p>La modification du PLU ne touche aucun habitat ni espèce d'intérêt communautaire. De même, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'est réputée présente au sein des zones urbaines, compte-tenu du caractère anthropisé des lieux.</p> <p>La modification porte uniquement sur quelques adaptations réglementaires au sein des zones urbaines, sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles et sans changement d'affectation ou d'usages des sols.</p> <p>En revanche, la définition, au sein des quartiers résidentiels, d'obligations de préservation d'un coefficient d'espaces en pleine terre qui devront de surcroît être plantés, aura un impact positif sur le renforcement de la biodiversité, compte-tenu du développement d'une faune et d'une flore « ordinaire ».</p>	Incidence positive
<b>LES RISQUES MAJEURS</b>	<b>Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</b>	<b>Incidences environnementales de la modification du PLU</b>
<p>La commune est impactée par 2 risques majeurs. Elle est couverte par un PPR Inondation approuvé en date du 17 décembre 2001 et concernant le bassin de risque Garonne Virelade – Le Tourne.</p> <p>La commune est également classée dans le DDRM au titre d'un risque de feux de forêt. Arbanats étant par ailleurs classée en tant que commune forestière, les règles de débroussaillage imposées par la loi forestière du 9 juillet 2001.</p>	<p>La modification du PLU porte uniquement sur quelques adaptations réglementaires au sein des zones urbaines existantes. Outre le fait qu'il vaille servitude d'utilité publique et s'impose aux règles du PLU, le PPRI n'impacte que très à la marge quelques parcelles situées au Nord de l'agglomération d'Arbanats.</p> <p>Par ailleurs, les zones forestières susceptibles d'induire des risques feux de forêt se situent principalement au Sud de la commune, et en dehors des zones urbaines qui s'en trouvent relativement éloignées.</p>	Incidence nulle



<b>LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</b>	<b>Incidences environnementales de la modification du PLU</b>
<b>Qualité de l'air</b>		
La qualité de l'air est naturellement impactée par la circulation automobile, qui toutefois est interdépendante avec l'ensemble du bassin de vie.	La modification du PLU, en réduisant ponctuellement les possibilités de construire en zone UB, au travers de la définition de règles d'urbanisme plus encadrées par rapport à l'implantation des constructions sur rues, aura dans une certaine mesure, un impact sur la qualité de l'air en réduisant l'augmentation de la circulation automobile.	Incidence positive
<b>Qualité des sols</b>		
Les zones urbaines concernées ne sont pas identifiées comme polluées ou potentiellement polluées. De surcroît, les constructions admises dans les zones, objet de la modification (habitation, bureaux, commerces notamment) ne sont pas de nature à engendrer une pollution des sols.	La modification du PLU ne modifie pas la nature des constructions admises et interdites dans les zones UA et UB. Aucune conséquence sur la pollution des sols n'est à craindre.	Incidence nulle
<b>Traitement des déchets</b>		
L'augmentation éventuel du volume des déchets ménagers engendré devra être prise en compte.	La modification du PLU n'est pas de nature à augmenter les droits à construire, n'induisant pas de déchets ménagers supplémentaires.	Incidence nulle
<b>Impacts sur la ressource en eau</b>		
<b>Eau potable</b>		
Le syndicat ARPOCABE gère l'alimentation en eau potable pour les communes d'Arbanats, Portets, Castres-Gironde et Beautiran. Jusqu'en 2016, l'AEP provenait d'un captage situé sur la commune de Castres. Depuis lors, le syndicat s'approvisionne en totalité auprès de Bordeaux Métropole (pour 9045 habitants desservis en 2022).	La modification du PLU vise exclusivement à améliorer la qualité d'intégration urbaine et paysagère des constructions. Elle ne remet pas en cause les prévisions de besoins en AEP établis au moment de l'élaboration du PLU en 2013 puisqu'elle n'augmente pas les droits à construire en zone UA, et les réduit ponctuellement en zone UB. Les besoins en eau potable devraient être stables voire quelque peu diminués.	Incidence nulle voire positive

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE	Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	Incidence environnementales de la modification du PLU
<p><b>Eaux usées</b></p> <p>Les eaux usées d'Arbanats sont collectées par un système de traitement collectif assuré par une station d'épuration d'une capacité de 3000 EH, qui prend également en compte les communes de Portets et de Castres-Gironde.</p> <p>Pour une très large part, les zones UA et UB sur Arbanats sont raccordées par le réseau d'assainissement collectif à la station d'épuration. Les secteurs non desservis par l'assainissement collectif sont encadrés strictement par le règlement du PLU pour gérer un assainissement individuel à la parcelle, avec interdiction formelle de rejet dans le milieu naturel des eaux ménagères et effluents non traités.</p>		<p>Incidence nulle</p>
<p>La modification du PLU ne modifie pas les règles et prescriptions relatives au raccordement au réseau collectif, ou à défaut les obligations pour la mise en place d'un assainissement individuel conforme, dans l'attente d'un raccordement futur au réseau collectif.</p>	<p>De plus, la modification vise exclusivement à améliorer la qualité d'intégration urbaine et paysagère des constructions au sein des zones urbaines existantes, sans augmentation des droits à construire en zone UA et en les réduisant ponctuellement en zone UB. Les impacts sur le réseau de traitement des eaux usées et sur les capacités de la STEP sont sans effet.</p>	



Envoyé en préfecture le 13/03/2025

Reçu en préfecture le 13/03/2025

Publié le



ID : 033-200069581-20250305-D2025\_0023-DE